

1 Liste des intervenants

Maitre de l'Ouvrage

Legercourt Sprl
Rue du Chambge, 33
7500 Tournai

Promotion

AGIRA
Rue Saint-Jacques, 15
7500 Tournai
www.agira.be

Architecte

AUDE Architectes Srl
Boulevard du Roi Albert, 9
7500 Tournai
www.aude-architectes.be

PEB

Lannoo Consulting Sprl
Chaussée d'Estaimpuis, 485b14
7712 Herseaux

Promotion

VIP Immobilier Sprl
Rue Saint-Jacques, 15
7500 Tournai
www.vipimmobilier.be

Coordinateur de sécurité

CPC Sprl
Chaussée de Dottignies, 90
7700 Luvingne

Entrepreneur Général

Scoop Bâtiment Sprl
Rue Bauduin, 12
7640 Antoing

2 Introduction

Situé à la Rue de la Brasserie à Vaulx et à deux pas des autoroutes ainsi que du centre commercial « Les Bastions », l'ancienne école St Joseph cède sa place au projet de L'école Buissonnière de Vaulx, une résidence de 15 appartements d'une à trois chambres dont un studio.

A noter que si une partie de l'ancienne école a été démolie pour les besoins du projet, certains volumes de l'ancienne école ont été conservés, rénovés et réhaussés. La trace des anciens murs mêlant d'anciennes briques et moellons de pierre bleue se retrouve à l'intérieur de certains appartements et ont été sablés et rejointoyés.

Outre la diversité des typologies dont la superficie varie de +/- 50 m² à +/- 115m², la particularité du projet réside dans la création d'une structure métallique à l'arrière du bloc - hébergeant les plus grandes typologies d'appartements - pour y créer des terrasses allant de 12.8 m² à 30.30 m², ainsi que dans l'aménagement de l'ancienne cour de l'école St Joseph avec des jardins pour les deux appartements du RDC ainsi que des garages préfabriqués en béton dont les toitures ont été végétalisées pour diminuer l'impact visuels de ces garages depuis les appartements aux étages.

La résidence de L'école Buissonnière de Vaulx comprends deux entrées – l'une accessible aux voitures via un passage cocher côté rue de la Brasserie et l'autre, piétonne, via un portail coulissant côté Rue de la Buissonnière, des abords en intérieur d'ilot avec 3 unités de parking aériens, 4 unités de garages préfabriqués doubles, 16 unités de garages préfabriqués simples ainsi qu'un emplacement pour bennes/poubelles dont l'accès est possible via la Rue de la Buissonnière.

Le projet inclus également 6 cavettes allant de 3.9 m² à 5.2 m² au profit des futurs acquéreurs.

Le complexe se répartit comme suit :

	N°	Type	Surface Habitable	Surface Terrasse	Surface Jardin
RDC	15#1	Studio	48.4 m ²	4.5 m ²	-
	15#2	3 ch	113.3 m ²	30.3 m ²	107.2 m ²
	15#3	2 ch	85.4 m ²	22 m ²	12 m ²
1er	15#4	2 ch	62.8 m ²	-	-
	15#5	2 ch	82.4 m ²	27.6 m ²	-
	15#6	1 ch	65 m ²	22.4 m ²	-
	15#7	1 ch	52.3 m ²	3.6 m ²	-
2ème	15#8	2 ch	62.4 m ²	-	-
	15#9	2 ch	82.4 m ²	21.5 m ²	-
	15#10	1 ch	65 m ²	12.8 m ²	-
	15#11	1 ch	52.3 m ²	3.6 m ²	-
3ème	15#12	2 ch	62.7 m ²	-	-
	15#13	2 ch	82.7 m ²	15.9 m ²	-
	15#14	1 ch	65 m ²	15.9 m ²	-
	15#15	1 ch	52.3 m ²	3.6 m ²	-

L'ensemble des travaux est réalisé suivant les normes et règles de l'art de bâtir belges, les prescriptions de mise en œuvre des matériaux utilisés ainsi que les règlements régionaux et communaux d'urbanisme.

NB : L'ensemble des ouvrages décrits, marques ou références sont considérés comme donnés à titre indicatifs et peuvent être remplacés par des matériaux ou équipements équivalents.

3 Description des ouvrages et des matériaux

3.1 Gros Œuvre

3.1.1 Terrassement et fondations

La démolition des constructions existantes et tous les terrassements sont prévus dans la présente entreprise.

Les fondations nouvelles sont déterminées par l'ingénieur stabilité sur base des essais de sol et sous sa seule et unique responsabilité.

3.1.2 Egouttage

Le réseau d'égouts est défini au plan d'exécution en conformité avec les prescriptions des services communaux d'hygiène et raccordé au réseau public à rue. Celui-ci est établi par le bureau d'Architecture ayant réalisé le projet. Une partie du réseau d'égouts est réalisé en gravitaire via les gaines techniques situées à l'intérieur du projet, le reste étant en chape et/ou enterré puis repris plafond du sous-sol jusqu'au raccordement en voirie. Le système d'évacuation des eaux fécales et usées est du type unitaire avec ventilation primaire. Les tuyauteries d'évacuation sont réalisées en polyéthylène haute densité ou PVC tant pour les colonnes que pour les conduites dans le radier et/ou dans les planchers existants.

3.1.3 Dalles de plancher

a. Planchers sur sol

Les nouvelles dalles et radiers sont calculés par le bureau d'Architecture. Ces derniers sont composés des éléments suivants :

1. Remblai ;
2. Feuille d'étanchéité ;
3. Dalle ou Radier Béton ;
4. Armatures en acier ;

b. Planchers aux étages

Les planchers des étages sont soit : en poutres-claveaux « Rectolight », poutres-claveaux « Rectorbeton » ou Hourdis en béton. La surcharge est celle des normes en vigueur et est conforme aux règles de l'art ainsi qu'aux directives exclusives du bureau d'Architecture ayant réalisée l'étude de stabilité.

Les compositions des planchers aux étages varient selon les portées et si l'on se trouve dans les volumes de l'ancienne école St Joseph conservés (Type 1 et 2) ou sur les constructions neuves (Type 3) :

Type 1 (Volumes existants conservés) :

- Plancher semi-préfabriqué répondant à la norme NBN EN 15037 et composés de poutrelles RECTOR en béton précontraints et d'entrevous « Rectolight » fabriqués à base de fibres de bois moulées. ;
- Chape de compression armée ;

NB : En cas de façades isolées par l'intérieur, les entrevous « Rectolight » en périphérie de la façade concernée seront remplacés par des entrevous « Rectosten » afin d'éviter tout ponts thermiques.

Type 2 (Entre volumes existants conservés au niveau de la cage d'escalier) :

- Plancher semi-préfabriqué répondant à la norme NBN EN 15037 et composés de poutrelles RECTOR en béton précontraints et d'entrevous en béton lourd ;
- Chape de compression armée ;

Type 3 (Constructions Neuves) :

- Hourdis en béton préfabriqués ;
- Chape de compression armée ;

3.1.4 Structure

Structure réalisée en maçonnerie portante en blocs de terre-cuite de largeur appropriée suivant études, plans et calculs du Bureau d'Architecture.

Aux volumes de l'ancienne école St Joseph conservés, la structure portante en moellons de pierre bleue et briques est maintenue et réhaussée en maçonnerie portante en blocs terre-cuite de largeur appropriée. Les nouvelles constructions sont structurellement désolidarisées des constructions existantes conservées.

3.1.5 Maçonneries

a. Maçonneries extérieures (complexe de façade)

Tous les travaux de maçonnerie sont exécutés suivant les règles de l'art. Les murs de façades sont constitués soit de maçonneries existantes (moellons de pierre bleue et briques) réhaussées de blocs terre cuite soit de blocs terre cuite.

L'isolation est réalisée à l'aide de panneaux de polystyrènes, polyuréthane, Polyisocyanurate (aux zones bardées en bois en façade) ou équivalents répulsifs à l'eau. L'épaisseur garantira les calculs des ingénieurs PEB et acoustique. A noter qu'à l'exception des zones de façades bardées de bois et isolées par l'intérieur (isolation polyuréthane projetée), le reste des façades sont réalisées en enduit sur isolant type « Sto ».

NB : Pour les façades isolées par l'intérieur, la face extérieure des façades sont enduites avec un enduit de même teinte que l'enduit sur isolant.

b. Maçonneries intérieures

Les maçonneries intérieures portantes et non portantes sont réalisées avec des blocs de terre-cuites de largeurs appropriées. Mise en œuvre pour les murs porteurs intérieurs, les réhausses de murs existants intérieurs porteurs, les murs de cloisons maçonnées non portantes, les murs de doublages maçonnés portants et non portants.

Pour les cloisons non portantes de séparation en cave, ces dernières sont réalisées en blocs de béton lourd peints en blanc.

c. Murs mitoyens entre blocs d'appartements

Les murs mitoyens entre volumes conservés en maçonneries existantes et nouveaux volumes en blocs porteurs terre cuite de doublage sont désolidarisés avec un isolant en laine minérale.

d. Isolation contre l'humidité ascensionnelle

Concernant les nouvelles constructions, un drainage constitué de feuilles rigides de polyéthylène gaufrée type « Diba » est posé à la base des maçonneries d'élévation (faces des murs contre terre) et partout où il existe un risque d'humidité ascensionnelle, en particulier au-dessus des raccords entre fondations, murs ou maçonneries enterrées, et les parois extérieures ou cloisons intérieures. La pose respecte les règles de l'art pour assurer une parfaite barrière contre l'humidité ascensionnelle.

e. Isolation phonique intérieure

L'isolation acoustique est assurée conformément au principe suivant les critères pris en considération pour un confort « normal » selon la NBN S01-400-1.

Au niveau des pieds de cloisons maçonnées non portantes intérieures, une bande d'isolation phonique de type « SonicStrip » a été prévue sous le premier rang d'assise de blocs.

Au niveau des sols, l'isolation acoustique aux bruits d'impacts entre les étages est assurée par une isolation phonique de 1cm prévue en chape au-dessus des planchers.

L'isolation entre appartements est assurée par le doublage des murs mitoyens avec des contre-cloisons isolées avec de la laine minérale, le tout garantissant la norme d'application.

Les châssis sont équipés de doubles vitrages.

3.1.6 Toiture

a. Couverture de toiture :

Réalisée avec une structure en hourdis béton posés en pente de 2% et chape de compression sur la quelle se trouve un complexe d'étanchéité composé de :

- Pare Vapeur ;
- Isolation PIR (Polyisocyanurate) permettant d'obtenir le niveau d'isolation imposé par la PEB ;
- Etanchéité en membrane PVC ton gris ;

Tous les accessoires (amorces, crépines, solins, avaloirs, etc.) sont compris.

Les tuyaux de descente d'eaux pluviales intérieurs (dans les gaines techniques), sont en polyéthylène haute densité ou PVC.

Les tuyaux de descente d'eaux pluviales extérieures sont réalisés en zinc pré-patiné assorti aux rives de toiture.

3.1.7 Matériaux de façade

a. Enduits et enduits sur isolants en façade

Voir 3.1.5.a Maçonneries extérieures.

b. Bardages bois

En façade avant, la zone à droite de l'entrée principale du bâtiment est traitée en bardage bois Ayoub ajouré vertical. Le portail d'accès aux abords au passage cocher est inclus dans cet élément de bardage.

Les façades de l'annexe arrière des appartements 15#2 et 15#3 sont également habillées du même bardage mais avec la particularité d'un habillage en panneaux « Rockpanels » de ton gris anthracites placés aux droits des ouvertures.

c. Terrasses au RDC

Les terrasses au RDC des appartements 15#2 et 15#3 sont prévues avec une finition carrelée sur dalle en béton caverneux.

d. Terrasses en toiture

Les terrasses en toiture de l'annexe des appartements 15#2 et 15#3 sont avec une finition de type « dalles sur plots » posés sur la structure de toiture en hourdis béton (Voir 3.6.1.a Couverture de Toiture).

Pour ces terrasses, les garde-corps seront en profils plats d'acier galvanisé et conformes à la norme NBN 03-004.

e. Terrasses métalliques des étages – Appartements #9, #10, #13 et #14

Les terrasses aux étages (Appartements #9, #10, #13 et #14) sont réalisées en structure en acier galvanisé (profils Sigma) et revêtus de tôles métalliques perforées en acier galvanisée ou équivalent.

Les garde-corps seront en profils plats d'acier galvanisé et conformes à la norme NBN 03-004.

f. Escalier de secours en façade arrière intégré à la structure acier

Conformément à l'avis de prévention incendie et panique -N° 1196-16-09-2016 – émis par la Zone de Secours Wallonie Picarde, un escalier de secours en façade arrière a été prévu et intégré à la structure métallique. L'escalier est habillé d'un bardage en panneaux de métal déployé en aluminium.

Cet escalier d'évacuation dessert l'ensemble des terrasses avoisinantes et jusqu'au sol via une échelle à crinoline.

NB : L'ensemble des portes d'évacuation est également bardé de métal déployé et la dernière porte (porte donnant sur les abords) ne s'ouvre que dans le sens de l'évacuation.

g. Balcons préfabriqués

Concernant les appartements une chambre au-dessus du passage cocher (Appartements #7, #11 et #15), des balcons préfabriqués en béton ont été œuvrés avec une finition béton lavé « Silex ».

Les garde-corps seront en profils plats d'acier galvanisé et conformes à la norme NBN 03-004.

3.1.8 Menuiseries extérieures

a. Généralités

Les châssis de fenêtres de toutes les façades sont en PVC laqués en noir (RAL 9005), à coupure thermique. Les châssis sont équipés d'aérateurs de type invisibles et THM là où nécessaires et pour respecter la PEB.

Les châssis sont soit fixes, soit ouvrants, soit ouvrants-tombants, soit coulissants. Ils sont munis de quincailleries en alliage léger dont les organes sont encastrés, de joints d'étanchéité en mastic/silicone et d'un double vitrage dont l'épaisseur des feuilles est calculée en fonction des sollicitations. Le verre est de couleur neutre et de valeur $U_g = 1\text{W/m}^2\text{K}$.

L'ensemble respecte les NBN S 23-002 et NBN B 25-002-1.

Les seuils des fenêtres sont réalisés pour la plupart en aluminium de même teinte que les profils des menuiseries. Les autres seuil (au RDC) sont en pierre bleue.

Au rez-de chaussée, les menuiseries extérieures sont munies de volets à commande électrique.

NB : Afin d'animer les façades avant (côté rue de la Brasserie) et latérales, certains châssis sont agrémentés de cadres en aluminium thermolaqués noir (RAL 9005).

b. Ensemble d'entrée

La porte d'entrée à rue ainsi que les deux portes du sas d'entrée – dont une intégrée dans un élément de mur rideau - sont en remplissage vitré. La porte d'entrée et la première porte du sas sont équipées de gâches actionnables électriquement par ouvre-porte prévu dans les appartements.

c. Mur rideau

Un mur rideau avec remplissage vitré et en panneaux de verre teinté intermédiaires – de manière à cacher les nez de dalles et jusqu'à hauteur d'allège - est mis en œuvre

du côté de l'ascenseur ce qui permet un éclairage naturel de l'ensemble des paliers de desserte des appartements.

Les profils du mur rideau sont en aluminium thermolaqués en noir (RAL 9005).

Le verre est de couleur neutre de manière générale sauf pour le verre teinté qui est de couleur gris anthracite opaque et de valeur $U_g = 1W/m^2K$.

d. Porte d'accès au parking – Rue de la Brasserie

La porte d'accès au parking au niveau du passage cocher – d'une largeur de +/- 4m - est à commande électrique. Pour l'entrée et sortie du parking, il est prévu une télécommande par emplacement de parking et/ou garage. La possibilité d'une manipulation manuelle par l'intérieur en cas d'urgence est possible.

La porte au passage cocher sera une porte de type ouvrante à deux battants et motorisée. La porte sera bardée de bois Ayoub ajouré vertical pour se fondre parfaitement dans le bardage en façade.

e. Porte d'accès au parking – Rue de la Buissonnière

Une porte d'accès pour la circulation douce est prévue à l'arrière de la parcelle et donnant sur la Rue de la Buissonnière. Cet accès permettra également aux services de collecte des déchets d'accéder au coin poubelles pour les évacuer.

La porte sera de type ouvrant pour l'accès piéton et coulissant pour l'accès à la zone poubelles. Ces éléments seront habillés d'un bardage bois en Ayoub ajouré vertical.

3.2 Parachèvements

3.2.1 Chapes

a. Compositions des Chapes – RDC

Les chapes au RDC sont composées comme suit :

- Chape allégée et isolante en billes de polystyrène – ép. : 7cm ;
- Isolation en panneaux XPS – ép. : 6cm ;
- Chape anhydrite – ép. : 5.5 cm ;

L'ensemble est conforme à la PEB.

b. Composition des Chapes – Etages

Aux étages, les chapes sont composées comme suit :

- Chape allégée et isolante en billes de polystyrène – ép. : 6.5cm ;
- Isolation acoustique – ép. : 1 cm ;
- Chape anhydrite – ép. : 5 cm ;
- L'ensemble est conforme à la PEB.

3.2.2 Revêtements de sols

a. Sas d'entrée au RDC et Ascenseur

Le sol du sas d'entrée, des communs au RDC et de l'ascenseur est revêtu de carreaux de type grès cérame teinté dans la masse.

Prix TTC : 76 €/m²

b. Halls communs au RDC et aux étages

Le sol des halls communs est revêtu de carreaux de type grès cérame teinté dans la masse. L'aspect et les dimensions varient en fonction des étages.

Prix TTC : 57 €/m²

c. Chambres et Salles de Bain

Dans les appartements, les sols des chambres et des salles de bains sont revêtus de carrelage en grès cérame imitation bois de teinte claire.

Prix TTC : 76 €/m²

d. Séjour, Cuisines, WC, buanderies, Circulations

Le sol des séjours, cuisines, wc, buanderies et circulations des appartements est revêtu de carreaux de type grès cérame teinté dans la masse. L'aspect et les dimensions varient en fonction des étages.

Prix TTC : 76 €/m²

e. Caves

Au sous-sol, le sol des caves et des dégagements est revêtu de carreaux de type grès cérame teinté dans la masse.

Prix TTC : 76 €/m²

f. Escalier

L'escalier de la cage d'escalier est exécuté en béton coulé en place avec finition lissée. Les marches présentent des contremarches inclinées. Les paliers sont carrelés du même type de carreaux que les communs.

g. Plinthes

Les plinthes sont en bois massif moulurées, collées et prépeintes en blanc.

3.2.3 Revêtements des murs

a. Contre-cloisons contre murs existants conservés

Aux volumes existants conservés, les murs existants de façade et les murs existants entre appartements sont doublés avec des contre-cloisons en ossature « MetalStud » avec habillage en plaques de plâtre de type « Gyproc ». Aux pièces humides, les habillages sont en en plaques de plâtre hydrofuges de type « Gyproc WR » ou équivalents.

Ces contre-cloisons sont par la suite enduites de plâtre de plafonnage respectant la norme NIT 201 à l'exception de quelques parties de murs existants qui ont été mis en valeurs par un sablage et rejointoyage des briques anciennes et moellons de pierre bleue pour conserver un rappel des anciennes maçonneries.

L'ensemble des contre-cloisons enduites recevra une couche de peinture de finition.

NB : Au niveau des buanderies et de part et d'autre des panneaux préfabriqués de support de chaudières, les contre-cloisons sont habillées de panneaux MDF à peindre et ne sont pas enduits.

b. Revêtements des murs privatifs

De même que les contre cloisons, les murs en nouvelles maçonneries de blocs terre cuite – y compris les pièces humides - sont enduits en plâtre de plafonnage selon la norme NIT 2021.

L'ensemble des murs enduits recevront une couche de peinture de primaire.

c. Revêtements des murs en faïence

Ce type de revêtement est prévu aux salles de bains et salles de douches soit sur 2m40 sout sur toute hauteur. Le modèle et la teinte varient en fonction des appartements :

d. Revêtements des murs – Halls communs

Les murs sont enduits (plafonnage) et recevront deux couches de peinture de finition.

e. Cage d'escalier

Les murs sont enduits (plafonnage) et recevront deux couches de peinture de finition.

f. Dégagements et Cave en sous-sol

Les murs sont en blocs de béton lourds et/ou en maçonneries existantes. Certains murs existants seront cimentés et l'ensemble est peint en blanc.

3.2.4 Revêtements des plafonds

a. Plafonds dans les zones privatives

Des faux plafonds en ossature « MetalStud » avec habillage en en plaques de plâtre de type « Gyproc ». Aux pièces humides, les habillages sont en en plaques de plâtre hydrofuges de type « Gyproc WR » ou équivalents.

Ces faux-plafonds sont par la suite enduits de plâtre de plafonnage respectant la norme NIT 201 et recevront une couche de peinture de primaire.

NB : Au niveau des buanderies les ossatures de faux-plafonds sont habillées de panneaux MDF à peindre et ne sont pas enduits.

b. Plafonds des halls communs

Des faux-plafonds sont également mis en œuvre dans les espaces communs. Ces plafonds enduits (plafonnage) et recevront deux couches de peinture de finition.

c. Cage d'Escalier

La sous-face de l'escalier en béton n'est pas enduite. Seul le plafond au sommet de la cage d'escalier est plafonné et recevra deux couches de peinture de finition.

3.2.5 Menuiseries intérieures et Huisseries

a. Portes des sous-sols

Les portes sont en bois stratifié de ton gris avec un espace de 5 cm en haut et en bas de la porte pour permettre une aération naturelle et sont équipées de serrures à cylindre.

L'hubriserie de ces portes, ébrasements et chambranles est en bois type multiplex prépeint.

Les paumelles et poignées sont laquées en noir.

b. Portes des locaux techniques et communs

Les portes sont en bois stratifié noir EXM et Rf30' conformément aux prescriptions en matière de prévention incendie et sont équipées de serrures à cylindre sauf pour les portes d'évacuation.

L'hubriserie de ces portes, ébrasements et chambranles est en bois type multiplex prépeint.

Les paumelles, poignées et tirants (type boule) sont laqués en noir.

A la cage d'escalier, ces portes sont équipées de fermes portes automatiques.

c. Porte d'entrée d'appartement

Les portes sont en bois stratifié noir EXM extérieur et blanc intérieur et Rf30' conformément aux prescriptions en matière de prévention incendie et sont équipées de serrures à cylindre 3 points anti infraction.

L'hubriserie de ces portes, ébrasements et chambranles est en bois type multiplex prépeint.

Les paumelles, poignées et tirants (type boule) sont laqués en noir.

d. Portes intérieures des appartements

Ces portes sont des portes laquées blanches à âme tubulaire et sont équipées de serrures type « Litto » à clef.

L'hubriserie de ces portes, ébrasements et chambranles est en bois type multiplex peint.

Les paumelles et poignées sont laquées en noir.

Lorsque cela est nécessaire, certaines portes sont munies d'une imposte vitrée mise en œuvre au-dessus des hubriseries pour avoir un apport de lumière naturelle en second jour dans les circulations intérieures des appartements.

3.2.6 Ferronneries

a. Garde-corps et main courante des escaliers intérieures (communs)

Les gardes corps et mains courantes des escaliers sont en profilés tubulaires en acier galvanisés de 40x40 mm.

b. Garde-corps des terrasses

Voir 3.1.7.d, 3.1.7.e et 3.1.7.g.

3.2.7 Boîtes aux lettres

Un ensemble de boîtes aux lettres est situé dans le sas d'entrée, juste après la première porte d'accès à la Rue de la Brasserie.

3.2.8 Pictogrammes

La signalisation générale de sécurité de l'ensemble du bâtiment est réalisée suivant les normes et impositions des services de prévention incendie.

3.2.9 Equipements des cuisines

L'ouvrage comprend toutes les amenées d'eaux (eau froide et eau chaude sanitaire), évacuations nécessaires et arrivées électriques conformément aux plans des différents cuisinistes.

Les cuisines seront équipées de meubles et appareils électroménagers (taque de cuisson, four, micro-onde, hotte avec filtre à charbon actif, réfrigérateur, congélateur, lave-vaisselle, évier et robinet) qui sont repris dans les plans de détails de cuisine.

A la signature du compromis, le client aura 30 jours calendriers pour finaliser la configuration de sa cuisine et régler 100% des suppléments éventuels au cuisiniste.

La cuisine sera installée avant la signature de l'acte.

3.3 Installation de chauffage et ventilation

3.3.1 Chauffage

Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par des chaudières murales gaz – alimentées par le gaz de ville - à condensation « Vivadens MCR 24/28 BIC PLUS » situées dans les buanderies des appartements. Un préparateur d'eau chaude sanitaire inox de 40L est intégré à ces chaudières.

Chaque appartement est équipé :

- D'un chauffage au sol ;
- D'un programmateur horaire avec thermostat d'ambiance placé dans les espaces de vie ;

Chaque appartement dispose d'un compteur gaz individuel situé dans le local compteur accessible par le sas d'entrée du RDC. De la même manière, les compteurs eau individuels sont eux situés en cave dans un local distinct des cavettes. Les frais d'ouverture et d'abonnement des compteurs de gaz et d'eau avec les obligations imposées par les compagnies de distribution sont à charge des acquéreurs.

3.3.2 Ventilation

La ventilation est assurée par des systèmes de ventilation « DucoBox Silent Connect 400 » situées dans les buanderies des appartements.

Pour chaque appartement, ce système de VMC permettra d'extraire l'air vicié des buanderies, wc, salle de bain et les cuisines. La fourniture en air frais se fait naturellement via les aérateurs intégrés aux menuiseries. L'ensemble est conforme aux normes PEB en vigueur.

3.4 Installation électrique

3.4.1 Electricité des appartements

L'installation électrique Mono (230V) avec compteur de minimum 40A est conforme aux prescriptions en vigueur et sera réceptionnée par un organisme agréé. Chaque appartement dispose d'un compteur individuel situé dans le local compteur accessible par le sas d'entrée du RDC et est équipé d'un tableau divisionnaire situé dans les Wc ainsi que d'un schéma explicatif (Cfr Plans).

L'arrivée du courant est prévue pour l'ensemble tous les points lumineux, prises et alimentations diverses des parties privatives.

L'installation est conçue de telle sorte qu'elle répond à toutes les contraintes des appareillages les plus actuels (éclairage, électroménager, etc. ...) normalement utilisés dans des appartements. Le plan électrique reprend l'implantation des différents équipements et matériels électriques prévu pour chaque appartement.

3.4.2 Electricité des parties communes

Un compteur commun ainsi qu'un tableau divisionnaire commun sont prévus et situés dans le local compteur et dans le sas d'entrée pour le tableau divisionnaire.

L'installation comprends la fourniture, pose et raccordement :

- Des luminaires dans les sas, cage d'escalier, paliers communs ;
- Les luminaires commandés par détecteurs ;
- Les luminaires des caves et dégagements en sous-sol ;
- Les luminaires des locaux techniques ;
- Les éclairages extérieurs ;
- L'alimentation de l'ascenseur ;
- L'alimentation des moteurs du portail d'entrée ;
- L'exutoire de fumée
- L'installation de vidéo-parlophones ; d'ouverture et de fermeture de la porte d'entrée ;
- Les luminaires aux abords ;

3.4.3 Vidéo-parlophone

L'ouvrage comprend la fourniture, la pose et le raccordement d'une installation de vidéo-parlophone qui comprend :

- Une platine de rue à incorporer au sas d'entrée extérieur côté Rue de la Brasserie, munie de boutons d'appel avec porte-noms ou menu déroulant et d'un parlophone raccordé en parallèle au système de vidéoparophonie.
- Un poste vidéo-parlophone par appartement, situé dans les espaces de vie et du type mural avec touche ouvre-porte pour la porte au sas d'entrée.

3.5 Installation Sanitaire

3.5.1 Appareils sanitaires et accessoires

Le nombre et la disposition des appareils sanitaires sont représentés sur les plans de vente. Tous les appareils décrits ci-dessous sont issu de la gamme de nos fournisseurs.

NB : Chaque salle de bain aux appartements dispose d'un sèche serviette électrique.

a. Meuble lavabo simple et double

Meubles variant selon appartements et Cfr fiches techniques détail des meubles.

b. Baignoire

L'ouvrage comprend la fourniture et pose d'une baignoire en acrylique ton blanc, - dimensions 180x80 cm et/ou 170x80cm - un mitigeur bain/douche avec douchette, support douchette, et flexible de type Créavit ou similaire.

Les baignoires sont munies de parois de verre fixées sur une partie de la longueur de la baignoire.

c. Douche

L'ouvrage comprend la fourniture et pose d'un receveur de douche non encastré, ton blanc, gris ou noir, en composite, dimensions 120x90 cm ou 140x90cm ou 160x90cm selon les appartements. Comprends également le robinet thermostatique et set de douche type Créavit ou similaire, les parois de douche.

d. Wc

L'ouvrage comprend la fourniture et pose d'une cuvette de wc suspendu en porcelaine sanitaire, ton blanc, lunette et couvercle en matière synthétique de teinte blanche et en masse pleine avec abattant assorti. La chasse dorsale est de type « Geberit » ou similaire avec accessoires et double commande de vidange.

e. Lave-Main

L'ouvrage comprend la fourniture et pose d'un lave-main suspendu en céramique, ton blanc, type « Solid Surface », avec robinet type Creavit.

3.6 Installation de levage

3.6.1 Généralités

L'immeuble est équipé d'un ascenseur qui dessert les paliers d'entrée des appartements aux étages. L'ascenseur ne donne pas accès au sous-sol.

L'ascenseur à une capacité de 630 Kg soit 8 personnes maximum.

La vitesse nominale est de 1m / sec. Modèle d'ascenseur de la gamme GEN 2 LIFE.

3.6.2 Cabine

- Parois finitions bois avec éclairage LED latéraux ;
- Plafond habillé d'un panneau d'acier inoxydable ;
- Revêtement de sol carrelé identique au revêtement du sas d'entrée au RDC ;
- Miroir sur la paroi arrière de la cabine ;
- Main courante placée sur la paroi arrière ;
- Panneau de commande finition Inox brossé ;

3.6.3 Portes des cabines et portes palières

Les portes palières et les portes des cabines sont du type automatique coulissantes. Passage libre de 900 mm. Les portes des cabines sont équipées d'un ensemble de cellules photoélectriques infrarouges montées dans le plan compris entre la porte cabine et la porte palière et provoquant la réouverture immédiate.

3.7 Aménagement des Abords

3.7.1 Généralités

Les plantations et bacs de plantations sont prévus et implantés conformément aux plans de vente. La zone de jardin pour l'appartement 15#2 sera réalisé en rouleaux de gazon et les zones de couvre-sol des zones plantées en graminées sont en « Ardoise Black Slate 30/60 ».

Sont prévus :

- Graminée ornementale pennisetum alopecurus « Halmeln » ;
- Bambous à tige noire ;
- Liquidambar Styracifolia ;
- Chèvrefeuille grimpant, Lonicera ;
- Charmilles en haie, Carpinus betulus ;
- Canisse de bruyère (sur clôtures) ;
- Lierre (sur clôtures), Hedera Hibernica ;

Aussi, et comme indiqué aux plans de vente, une zone en fond de cour – du côté de l'accès piéton côté Rue de la Buissonnière – est aménagée avec 4 conteneurs poubelles. Les bambous à tige noire forment un écran visuel pour masquer cette zone.

3.7.2 Parking et Garages préfabriqués

La cour intérieure est aménagée avec 3 unités de parking aériens – aux dimensions PMR - équipés d'arceaux de parking motorisés, 4 unités de garages préfabriqués doubles et 16 unités de garages préfabriqués simples .

Les garages préfabriqués béton sont munis d'une porte sectionnelle motorisée avec commande à distance, éclairage, prise électrique. Il est possible d'ajouter des modules de recharges pour véhicule électriques et ce à la charge de l'acquéreur.

NB : Le premier module de garage double (Garage 1&2 au plan) possède la particularité d'avoir une porte d'accès directe au jardin de l'appartement 15#2.

3.7.3 Revêtements Pavés

Hormis les zones plantées et engazonnées, le revêtement des abords est réalisé en pavés de la gamme EBEMA :

- La voirie dans le prolongement du passage cochier ainsi que les allées de garages est en pavés drainants Greenstone 25x12,5cm avec bande de roulage en pavés non drainants Seamstone 25x12.5 cm. Le remplissage entre pavés est réalisé en gravier fin ;
- La circulation piétonne est réalisée en pavés drainants Seamstone 25x12.5 cm. Le remplissage entre pavés est réalisé en gravier fin ;
- Les triangles de part et d'autre du démarrage de la première allée de garage pour les girations de camions pompier sont en pavés Aviena Circle Classic. Le remplissage entre pavés est en engazonné ;
- Les places de parking aériennes sont en pavés Aviena Circle Classic. Le remplissage entre pavés est en engazonné ;

4 Clauses Générales

4.1 Remarques

Ne sont pas compris dans la présente entreprise :

- Les frais d'ouverture de contrats pour la téléphonie et la télédistribution ;
- Les persiennes antisolaires ;
- Les frais d'ouverture des compteurs et d'abonnements pour l'eau, l'électricité et le gaz ;
- Le mobilier fixe ou mobile et les placards même s'ils figurent au plan ;
- Les alternatives figurant dans ce document dépendent de la décision du maître de l'ouvrage ;

Les visiteurs, le futur propriétaire ou le propriétaire ne pourront avoir accès au chantier si ce n'est qu'en compagnie d'un délégué du vendeur ou du Maître de l'Ouvrage et sur rendez-vous. Toutes les visites s'effectueront à leurs risques et périls et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le vendeur, le Maître de l'Ouvrage, l'Architecte ou l'Entrepreneur ou les agences immobilières en cas d'accident survenu en cours d'une visite. Les indications de la présente description remplacent ou complètent les indications des plans de vente.

Toutefois, si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménage des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du Maître de l'Ouvrage, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarques. En aucun cas il ne sera fait droit aux dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage/vitrerie/accessoires, cuisine équipée et appareillage, paillason, peintures, parquet, etc. ... après emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

La responsabilité décennale des entrepreneurs et de l'Architecte prévue aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, prendra cours le lendemain de la réception provisoire pour chaque corps d'état.

Si après la réception provisoire de légères fissures apparaissent dans les murs et plafonds qui résulteraient du tassement normal de l'immeuble ou de la dilatation des matériaux et par conséquent ne pourraient être imputables à une erreur de conception ou d'exécution, la réparation de ces fissures doit être prise en charge par l'acquéreur.

Les documents suivants constituent le descriptif permettant d'apprécier la qualité générale de la construction et sont répertoriés dans leur ordre d'importance :

- L'arrêté royal du 07/07/1994 et les arrêtés royaux modificatifs des 18/12/1996, 19/12/1997 et 04/04/2003 relatifs à la protection et à la prévention contre l'incendie ;
- Le présent cahier de charges détaillé des travaux ;
- L'avis pompier joint aux permis d'urbanisme est également d'application ;
- De manière générale, la construction est réalisée dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur à la date de l'introduction de la première demande de Permis d'Urbanisme.
- Pour l'acoustique, les critères pris en considération sont ceux du confort acoustique « normal » selon la NBN S01-400-1 du 29 janvier 2008 ;
- La réglementation d'application lors de la première demande de Permis d'Urbanisme et notamment la réglementation PEB.

Les plans de vente de l'appartement qui sont transmis à l'acquéreur servent de base pour l'établissement du compromis de vente. En ce qui concerne la finition des appartements, les indications sur les plans doivent être considérées comme purement

indicatives. La description du présent cahier des charges a donc toujours priorité sur les plans. Des modifications dimensionnelles des plans sont toujours possibles pour des raisons de stabilité ou techniques.

Les plans ont été établis de bonne foi par l'architecte après le mesurage du géomètre. Une tolérance de 1/20° est autorisée en tant que différence de surface brute entre les plans et l'exécution, sans aucun dédommagement. Si la différence entre la surface brute programmée et la surface brute exécutée excède 1/20e, ceci ne peut jamais servir de prétexte pour une demande de résolution.

Les dimensions éventuelles sur les plans doivent donc être considérées comme « approximatives ». Les adaptations nécessaires pour des raisons d'ordre constructif ou esthétique d'intérêt général sont autorisées sans obtenir l'accord préalable des acquéreurs.

Il est rappelé aux acquéreurs que compte tenu du développement du projet des servitudes de passages, de secours et des servitudes techniques existeront à différents endroits. Nous invitons à consulter l'acte de base à ce sujet.

Il est important de rappeler que les images réalisées pour ce projet sont non contractuelles et données à titre purement indicatif.

Les meubles dessinés sur les plans commerciaux sont mis en scène pour donner à titre indicatif un aménagement possible de l'appartement, ceux-ci ne font pas partie de la vente de l'appartement.

Les hottes de cuisine sont du type mécanique à filtre à charbon actif sans évacuation d'air vers l'extérieur. Dans le cas de l'usage d'un sèche-linge, l'installation d'un appareil de type « à condensation » est obligatoire. Il est proscrit d'installer un séchoir avec buse de type « à évaporation » branché directement sur l'extraction mécanique du local.

4.2 Modifications

4.2.1 Modifications par le Maître de l'Ouvrage

Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus au présent descriptif par des matériaux de qualité équivalente ou supérieure et ce, soit pour des raisons techniques ou de difficultés d'approvisionnement, soit en fonction du programme de décoration ou d'esthétique générale conçu par les Architectes auteurs de projet.

Ces modifications peuvent également découler des nécessités économiques (absence des matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, etc...) ou suite à la faillite ou à la carence majeure de fournisseurs ou sous-traitants.

4.2.2 Modifications par l'acquéreur

Tous les travaux mentionnés dans le cahier des charges qui n'ont pas été exécutés à la demande expresse et écrite des acquéreurs seront crédités à leur compte sur base du prix de revient porté en compte par le Maître de l'Ouvrage. Par contre, les travaux supplémentaires qui sont exécutés à la demande expresse et écrite des acquéreurs seront mis au débit de leur compte.

Si les acquéreurs souhaitent modifier les plans des parties privatives ou s'ils désirent d'autres matériaux que ceux décrits dans le cahier des charges qui leur a été remis, ils seront tenus d'avertir par écrit à temps les vendeurs des modifications souhaitées afin de ne pas perturber le schéma de travail.

Aucune modification des murs porteurs ne sera acceptée.

Le Maître de l'Ouvrage et ses conseils examineront la faisabilité de la demande et si la modification est techniquement réalisable, le Maître de l'Ouvrage chargera l'Architecte d'en faire une esquisse qui sera remise à l'entreprise pour en chiffrer l'incidence financière et sur le délai. Le coût de la modification en ce compris les frais d'honoraires des conseils sera soumis à l'acquéreur pour approbation avant exécution. L'acquéreur disposera d'un délai de 10 jours pour donner sa réponse par écrit

Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de proroger le délai initialement prévu et ce, proportionnellement au surcoût demandé.

Pour ces travaux et/ou modifications, un forfait de 500 euros pour ouverture de dossier et mise à jour des plans sera demandé dans la limite de 2 plans.

Le montant des suppléments devra être majoré de 10 % du prix des travaux proprement dit pour couvrir les honoraires que le Maître de l'Ouvrage aura à payer à son architecte et autres intervenants.

Si l'acquéreur décide de placer des revêtements de sol et muraux dont le prix public du fournisseur est respectivement inférieur à ceux précités (hors pose et hors TVA), la différence ne sera dès lors pas remboursée à l'acquéreur et ne pourra faire l'objet d'un décompte final.

En fonction de l'importance du montant des travaux un acompte pourra être demandé et le solde sera facturé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Il va de soi que si la modification n'est pas réalisable ou d'une importance telle qu'elle met en péril la date finale du chantier pénalisant de ce fait d'autres acquéreurs, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de refuser la demande.

L'acquéreur qui souhaiterait réaliser lui-même ou par un tiers des travaux de modification devra en soumettre l'esquisse pour approbation au Maître de l'Ouvrage et s'engage à ne les réaliser qu'après la réception provisoire.

Pour tous travaux à exécuter dans l'immeuble, il y a lieu de se référer au DIU (qui devra également être complété après ceux-ci) et à l'acte de base. D'une manière générale, les travaux exécutés doivent répondre aux normes qui ont été utilisées lors de la construction de l'immeuble et/ou en vigueur. Pour tous travaux touchant à une partie commune, il y a lieu de respecter scrupuleusement les règles et impositions qui ont prévalu à la construction de celle-ci.

Après signature du compromis, le maître de l'Ouvrage prendra contact avec l'acquéreur pour préciser le délai dans lequel les modifications peuvent encore être commandées.

4.2.3 Charges respectives

Sont également inclus dans le prix de vente stipulé :

- La taxe communale de bâtisse ;
- Les honoraires d'Architecte, auteur des plans de construction du logement vendu ;

- Les honoraires de tous les bureaux d'études qui sont intervenus dans le projet de construction ;
- Les frais de nettoyage de chantier avant la réception provisoire ; le nettoyage final incombe au propriétaire ;

Sont exclus du prix de vente stipulé :

- Les frais, droits, honoraires et amendes éventuelles relatives à l'offre de vente (option), le compromis de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente ;
- La taxe sur la valeur ajoutée en vigueur due sur les factures de construction ;
- Les droits d'enregistrement sur les quotités du terrain ;
- Les droits d'enregistrement sur le droit de superficie ;
- Les frais de raccordement de location ou d'achat des différents compteurs d'eau, de gaz et d'électricité et le raccordement à l'égouttage ;
- Les frais de raccordement/ d'abonnement de location, de télédistribution et de téléphone ;
- Les assurances de la résidence à partir du jour de la première réception provisoire ;
- Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat ou tout Organisme Public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique, hormis le précompte immobilier qui est dû à la réception provisoire ;
- Les frais résultants de la constitution par le notaire du règlement de copropriété et de l'acte de base ;
- La fourniture du matériel de nettoyage, d'entretien, les containers poubelles et outillages sont à charge de la copropriété même si certains de ces éléments ont été placés par le Maître d'Ouvrage ;
- Tout ce qui n'est pas immeuble par nature ;
- Tous les frais consécutifs aux éventuelles modifications des documents, tels que plans, cahier des charges, acte de base (sans que cette énumération soit limitative), rendus nécessaires par les impositions de l'acquéreur ;
- Tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis ;
- Les primes d'assurances à partir de la réception provisoire ;