

LE LORRAIN

par DEVLOP

RÉSIDENCE
331-335 AVENUE DE LONGWY
6700 ARLON



CAHIER DES CHARGES

Descriptif des travaux et des matériaux des appartements

LE LORRAIN
par DEVELOP

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	4	REVÊTEMENTS DE SOL	39
TABLEAU DES SURFACES	6	CARRELAGE	40
CERTIFICATION BREEAM	8	AUTRES REVÊTEMENTS SOLS	41
EXPLICATION BREEAM	9	MENUISERIES INTÉRIEURES	42
SCHÉMA BREEAM	10	PORTES D'ACCÈS AUX APPARTEMENTS :	43
ÉTUDE THERMIQUE ET ACOUSTIQUE	11	PORTES INTÉRIEURES DES APPARTEMENTS :	43
GÉNÉRALITÉS	14	PORTES DES COMMUNS :	44
CHARGES & OBLIGATIONS	17	PORTES DES CAVES:	44
TRAVAUX PRÉALABLES & RACCORDEMENTS	19	PORTES SAS D'ENTRÉE INTÉRIEUR :	44
TERRAIN	22	FERME-PORTE, ESCALIER & ÉQUIPEMENT	45
FOUILLES & REMBLAIS	23	CUISINE	46
FONDATIONS	23	APPAREILS SANITAIRES	48
STRUCTURE	24	TUYAUTERIE SANITAIRE	50
BÉTON ARMÉ & ACIER	25	CHAUFFAGE	52
DALLES & MAÇONNERIES ENTERRÉES	25	INSTALLATION DE GAZ	53
ÉGOUTTAGE	26	CHAUFFAGE	53
MAÇONNERIE	28	RADIATEURS	55
MAÇONNERIE PORTANTE EN ÉLÉVATION	29	VENTILATION	56
MAÇONNERIE NON PORTANTE	29	ÉLECTRICITÉ	58
PAREMENTS EXTÉRIEURS	29	PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES	62
ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE	29	ASCENSEUR	63
TOITURE	30	ESPACES EXTÉRIEURS	65
CHARPENTE	31	TERRASSES	66
CHEMINÉE	31	ABORDS & VÉGÉTATION	66
MENUISERIE POUR TOITURE	32	MODIFICATIONS ÉVENTUELLES	67
COUVERTURE EN ARDOISE	32	RESPONSABILITÉS	69
ÉVACUATION DES EAUX DE TOITURE	32		
MENUISERIES EXTÉRIEURES	33		
MENUISERIES EXTÉRIEURES	34		
PORTE DE GARAGE	34		
VITRERIE	35		
SEUILS & TABLETTES	35		
REVÊTEMENTS MURAUX	36		
ENDUITS & FAUX-PLAFONDS	37		
REVÊTEMENTS MURAUX & PEINTURES	38		



INTRODUCTION

L'IMMEUBLE LE LORRAIN EST UNE RÉSIDENCE DE 29 APPARTEMENTS, 1 BUREAU ET 2 COMMERCE SITUÉE AVENUE DE LONGWY, À ARLON.

Le but de la présente notice est de décrire l'exécution et la finition des locaux vendus ainsi que celles de l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

Situation du bien :

Avenue de Longwy, 331 – 335 B-6700 Arlon

Sur les parcelles cadastrées : Arlon / 1ère division / Arlon / Section A / 1731S et 1730R

Promoteur :

LE LORRAIN IMMO s.p.r.l.

Représenté par Monsieur Jean-Marc DAME et Monsieur Jean-Pol CLART

Siège social : 13 avenue Victor Tesch, B-6700 Arlon

Tél. : + 3263371584 Mail : residence@lelorrain.be N° TVA : A COMPLETER

Architecte :

A.3 SCRL

Représenté par Mme Laurène LOMBARD,

Rue de l'Hydrion, 50, B-6700 ARLON

Bureau d'ingénieur en stabilité :

Bureau d'études BGS

Représenté par Christophe HOMEL et Marie DOALTO

Coordinateur sécurité :

COSEP

Représenté par Thadée VAN OOST

Responsable PEB :

BGS SPRL

Rue de Vance, 17 B-6720 Habay-la -Neuve 4.



TABLEAU DES SURFACES

LES SURFACES DES APPARTEMENTS ONT ÉTÉ CALCULÉES DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

- * La surface d'un **appartement**, ou de tout autre local intérieur, est mesurée depuis l'extérieur du mur porteur de façade (parachèvement compris) et jusqu'à la moitié des maçonneries mitoyennes, entre appartements ou entre appartement et commun, y compris les gaines techniques.
- * La surface d'un **appartement engagé dans la toiture** est calculée depuis l'extérieur de la cloison séparant la partie habitable du comble non accessible ou du rangement (non fini).
- * La surface d'une **terrasse** est mesurée nette, depuis l'intérieur du garde-corps jusqu'à l'extérieur de la façade.
- * La surface d'une **cave** est la surface nette, murs extérieurs non compris.



CERTIFICATION BREEAM

LE PROJET LORRAIN A SUIVI LES RECOMMANDATIONS, EN PHASE DE CONCEPTION, DU RÉFÉRENTIEL « BREEAM NEW CONSTRUCTION 2013 – RESIDENTIAL ».

Le suivi a été assuré par le cabinet de conseil PricewaterhouseCoopers Luxembourg.

La certification BREEAM est une méthode d'évaluation de la performance environnementale d'un projet de construction.

La méthode comprend 10 familles de critères. Ces familles de critères couvrent tous les aspects environnementaux des bâtiments et constituent une grille d'évaluation pour tous les corps de métiers, de la conception, jusqu'à la mise en exploitation du bâtiment, en passant par la phase chantier.

Elle apporte une **véritable plus-value au projet** grâce la mise en œuvre des bonnes pratiques environnementales.

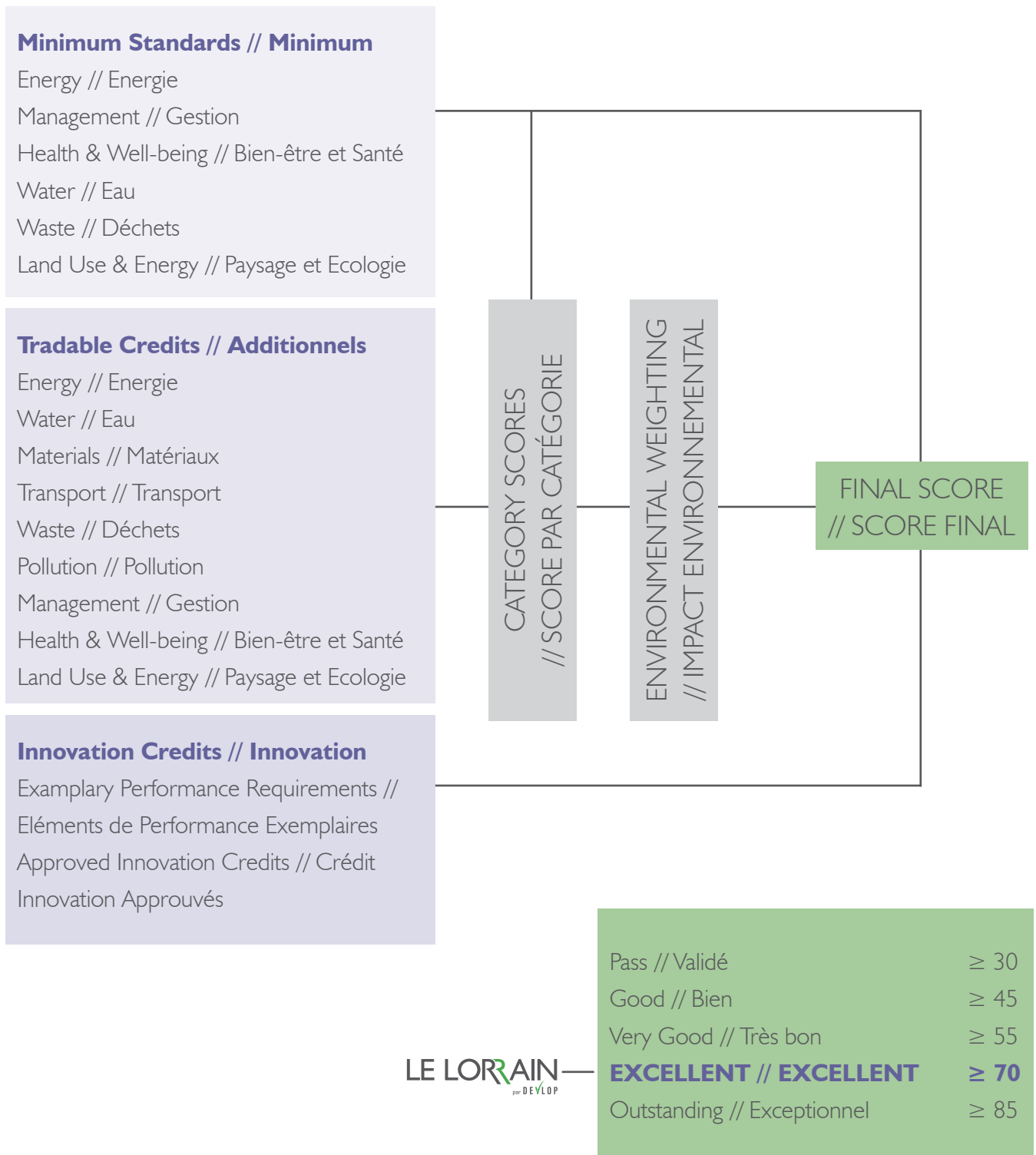
Cette résidence est la **toute première de la Grande Région** à s'inscrire dans cette démarche et à viser un niveau de performance « Excellent ».

Cette performance implique le respect d'un certain nombre d'exigences / obligations à savoir

- * Une bonne **qualité de l'air intérieur** par l'utilisation de matériaux de construction et d'aménagement durables (revêtements de sol, peintures vernis, colle pour revêtement, ...) tous ces éléments doivent être respectés les valeurs limites d'émission de Composés Organiques Volatiles (COV) ;
- * Une bonne **étanchéité à l'air** de l'enveloppe (réalisation de thermographie ou blower door test) ;
- * Une bonne **performance énergétique** avec des valeurs K et Ew améliorée de 15% par rapport à la référence ;
- * La mise en œuvre de système de **mode de déplacements alternatifs** (partage de voiture, bornes de recharge électrique, ...)
- * La mise en œuvre **d'équipements sanitaires économes** ;

Le graphique ci-dessous décrit le processus de pondération des critères :

SCHÉMA EXPLICATIF





ÉTUDE THERMIQUE ET ACOUSTIQUE

L'ISOLATION THERMIQUE DE L'IMMEUBLE A ÉTÉ ÉTUDIÉE AFIN QU'IL RÉPONDE AUX EXIGENCES DE LA RÉGION WALLONNE POUR LES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

Soit : $K \leq 35$; $E_w \leq 80$; $E_{spec} \leq 130$

Les valeurs d'isolation ainsi que les installations techniques sont très performantes :

- * **Classe A** : l'ensemble des appartements sont dans la classe énergétique A.
- * **Niveau d'isolation thermique : K 26** (niveau d'isolation thermique globale) est un indicateur de la performance énergétique de l'enveloppe du volume protégé ;
- * **$E_w \pm 40$** est le rapport entre la consommation annuelle d'énergie primaire de l'unité et une consommation annuelle d'énergie primaire de référence, multiplié par 100 ;
- * **Espec compris entre ± 45 et $80 \text{ kWh/m}^2 \text{ an}$** est la consommation spécifique en énergie primaire, en $\text{kWh/m}^2\text{an}$.

L'isolation acoustique répond à la norme NBN S01-400-1 afin d'atteindre le niveau de confort acoustique normal.

Dans ce sens, le projet a bénéficié d'une analyse complète s'articulant autour de l'isolement acoustique de façade (comprenant des mesures acoustiques sur site et documentées en vue de quantifier et qualifier la nature et l'envergure du niveau de bruit ambiant (circulation routière, circulation ferroviaire,..). Sur base des valeurs d'exposition sonore extra-muros et de la destination des locaux comme programmée, le dimensionnement des performances acoustiques des fenêtres, façade opaque ont été définis, décrits et transmis à l'équipe de conception pour prise en compte et intégration dans le projet.

L'isolement acoustique intra-muros, le niveau de bruit de choc ont également été étudiés en conformité les méthodologies de calcul EN 12354-1, 12354-2, en vue de placer le projet en conformité avec les performances demandées selon la norme NBN S01-400-1, niveau de confort normal.

Les choix constructifs correspondant comme repris dans l'étude acoustique découlent de cette analyse et ont été analysés et complétés lorsque nécessaire du point de vue acoustique selon les variantes étudiées pour intégration dans le projet.

Certains sujets en rapport avec la pérennité ou contraintes fonctionnelles des systèmes à implémenter ont été soulevés à l'endroit du Maître d'Ouvrage pour prise de connaissance objective et décision lorsque nécessaire.

Le niveau de bruit d'équipements a été repris également en conformité avec la norme NBN-S01-400-I niveau de confort normal, sous forme de niveau sonore à ne pas dépasser ou encore en termes de performance acoustique intrinsèque exigibles des équipements.

Dans tous les cas mentionnés, des règles de construction et principes constructifs spécifiques ont été décrits et documentés lorsque nécessaires (boîtiers électriques, portes, composition des éléments hydrauliques/eau usée, ..) pour les chapitres concernés et transmis à l'équipe de conception pour intégration et prise en compte dans le projet.

Enfin un chapitre relatif au dimensionnement des systèmes absorbants comme stipulés dans le cadre de l'application de la norme NBN-S01-400-I à destination des lieux concernés, a été développé et transmis à l'équipe de conception pour prise en compte et intégration dans le projet.



GÉNÉRALITÉS

CES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES SERVENT À PRÉCISER LES DIFFÉRENTS POINTS QUI N'AURAIENT PAS ÉTÉ DÉFINIS DANS LES PLANS.

En cas de contradiction, les indications des prescriptions techniques priment sur les documents graphiques. Les entreprises seront soumises aux règles de l'art définies notamment dans les différentes **normes et prescriptions des organismes belges** (CSTC-S.T.S.). Les normes de construction auxquelles devront répondre les bâtiments sont définies par les «Conditions générales d'Isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à construire destinés au logement» (cf. dernier Arrêté du Gouvernement Régional Wallon publié au Moniteur Belge).

Le but du présent cahier des charges est de décrire l'exécution et la finition du logement vendu ainsi que celles de l'immeuble dans lequel il se trouve.

Modifications

En concertation avec l'acquéreur, le promoteur jugera de la possibilité et de la faisabilité d'apporter une modification au présent descriptif. En fonction de l'état d'avancement des travaux, certaines options sont impossibles à mettre en œuvre. Toute dérogation aux stipulations du cahier des charges doit faire l'objet d'un accord écrit entre les parties. Le promoteur précisera l'incidence éventuelle sur le prix et les délais supplémentaires que certains choix pourraient engendrer. Toute modification devra permettre le respect des règles de l'art et il ne sera permis aucune modification perturbatrice au bon déroulement du chantier.

Si l'état d'avancement des travaux le permet, certains choix, comme les revêtements de sols et de murs ou les menuiseries intérieures peuvent être effectués par l'acquéreur dans la gamme présentée dans la salle d'exposition renseignée.

Le promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent cahier des charges pour des raisons techniques apparaissant en cours de réalisation pour autant que les matériaux proposés soient de qualité équivalente à ceux décrits ci-après. Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel des matériaux mis en œuvre.

Accès au chantier (mesure de sécurité) :

L'accès au chantier par l'acheteur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du Maître de l'Ouvrage, et ce, uniquement sur rendez-vous. Les mesures et précautions concernant la sécurité devront être respectées. L'acquéreur s'interdit de donner des informations ou instructions directement aux intervenants techniques (sous-traitants).

Cotes et mesures

Les cotes et mesures inscrites dans les plans, sont des cotes de la maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et aux études. Une différence inférieure à 5% entre les cotes et mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

Des fissures dues au retrait normal et/ou à la dilatation des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu ni à des contestations ni à des demandes en dommages-intérêts ou à des suspensions des paiements de la part de l'acquéreur. Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détail suivant nécessité et conditions d'avancement des travaux.

Réception

Après réception/remise des clés des parties privatives, Les gênes et désagréments éventuels dus aux travaux encore en cours pour la finalisation de parties privatives d'autres propriétaires ou des parties communes ne peuvent en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

En cas de retard dans les paiements, le constructeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les parties privatives de l'acquéreur concerné et de mettre les frais supplémentaires (p. ex. garantie bancaire, intérêts, suppléments pour reprise des travaux, etc.) à charge dudit acquéreur sans autre préavis.

Processus de vente :

NOTAIRE:

La vente des biens privatifs constituant cet ensemble, ainsi que l'élaboration des documents juridiques et contractuels (compromis et acte de base) sont réalisés grâce à l'intervention de Maître Catherine Tahon // Chemin des Espagnols 313, B-6700 Arlon

DOCUMENTS CONTRACTUELS:

Le présent cahier des charges, ainsi que le(s) plan(s) de vente seront approuvés par l'acquéreur, en annexe au compromis de vente.

PAIEMENT:

Un acompte de 5% du prix (HTVA) est demandé à la signature du compromis. Ensuite, les paiements se font par tranches successives suivant l'avancement des travaux. La remise des clefs ne peut avoir lieu qu'après paiement complet du prix (prix de l'appartement et des éventuels suppléments). Pour plus de détails concernant l'échéancier de paiement, l'acquéreur se reportera au compromis de vente.



CHARGES & OBLIGATIONS

A CHARGE DU PROMOTEUR :

- * Les **assurances** de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété, le contrat d'assurance souscrit par le Promoteur est à reprendre obligatoirement par la copropriété.
- * Les frais de **nettoyage final des parties communes** avant la réception (le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à chaque acquéreur)

A CHARGE DES ACQUÉREURS :

- * L'**impôt foncier** à partir de l'acte notarié
- * Les frais d'**ouverture des compteurs individuels** (eau, électricité)
- * En cas de **changements demandés par l'acquéreur et accordés et confirmés par écrit par le promoteur** dans une partie privative, les taxes, frais et honoraires relatifs à la demande, notamment pour la demande du permis d'urbanisme, s'il y a lieu.
- * L'**entretien des jardins et terrasses privatives**

A CHARGE DE LA COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES sous le régime de la Copropriété à partir de la première réception ou de l'occupation du premier appartement :

- * Toutes les taxes (**taxes communales** et autres)
- * Les primes d'**assurance**
- * Les frais d'**ouverture des compteurs communs** (gaz, électricité, eau)
- * Les frais de toute nature des **parties communes** (nettoyage, entretien,...)
- * Les frais communs pour chauffage, eau, électricité
- * Les frais d'**entretien des extérieurs** (plantations, chemins, luminaires, local poubelles et cabine haute tension (extérieur uniquement) etc...) calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriété.



TRAVAUX PRÉALABLES & RACCORDEMENTS

SONT PRÉVUS TOUS LES TRAVAUX PRÉALABLES ET TOUTES LES FORMALITÉS NÉCESSAIRES POUR LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX, TELS QUE : DÉMOLITION, PRÉPARATION DU TERRAIN, ESSAIS DE SOL, REPRISE DE MITOYENNETÉ, ÉTATS DES LIEUX AVOISINANTS.

Les travaux de raccordement général à l'extérieur de l'immeuble (eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphone, égouttage,...) sont prévus et réalisés suivant les directives imposées par les distributeurs et sont inclus dans le prix des appartements.

Télédistribution, téléphonie et fibre optique :

- * Le promoteur fait raccorder, à sa charge, l'immeuble au réseau de télédistribution et de téléphonie jusqu'à la boîte de dispersion située dans le local technique des compteurs.
- * Les frais d'abonnement restent à charge des acquéreurs. Les tubages avec câbles sont prévus jusqu'à chaque appartement.
- * La première prise est placée par la société distributrice, à charge de l'acquéreur. Les autres prises sont placées par le promoteur (suivant listing précisé plus bas).
- * **Fibre optique** présente dans tout le bâtiment

Electricité :

- * Les compteurs d'électricité sont regroupés dans le local technique des compteurs afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir déranger les occupants.
- * Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ces compteurs sont à charge de l'acquéreur. Un tableau divisionnaire est placé dans chaque appartement et est relié au compteur.
- * Un compteur commun est prévu pour l'ensemble des parties communes. Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ce compteur sont à charge de la copropriété.

Eau :

- * Les compteurs d'eau sont placés dans un local technique prévu à cet effet, afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir déranger les occupants.
- * Un compteur commun est prévu. La reprise du compteur commun se fera par la copropriété dès l'occupation du 1^o appartement.

Gaz :

- * L'arrivée de gaz de ville dessert la chaudière centrale, elle sera commandée et installée par le promoteur, suivant un contrat de location-vente à conclure avec un fournisseur de gaz.
- * La reprise du contrat se fera par la copropriété dès l'occupation du 1^o appartement.
- * Les frais d'ouverture et taxes sont à charge de la copropriété.

Chauffage :

- * Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire se font via une chaudière commune à condensation au gaz. Dans chaque appartement sont placées des sous-stations individuelles pour la production instantanée d'eau chaude sanitaire. La distribution de la chaleur est réglée via une seule boucle de circulation.
- * Sur chaque sous-station, un calorimètre est posé et mesure les consommations pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage de chaque logement/commerce.

Les consommations pour le chauffage des communs, perte de distribution des conduites depuis la chaudière jusqu'aux sous-stations et perte de production de la chaudière sont déduites de la différence entre la consommation en gaz de la chaudière et la somme des consommations de toutes les sous-stations. La répartition de ce décompte sera gérée par la copropriété.



TERRAIN

PREPARATION DU TERRAIN

En fonction de la situation du terrain, les travaux comprennent la protection ou l'enlèvement des végétations, le nivellement du terrain, soit **tous les travaux nécessaires** pour permettre le commencement des travaux.

FOUILLES ET REMBLAIS

Ce travail comprend les fouilles et éventuellement le déblaiement et le stockage de la terre arable et l'évacuation des terres excédentaires, nécessaires pour l'exécution des travaux de fondation.

En cas de découverte imprévisible ou cas de force majeure, les éventuels travaux nécessaires feront l'objet d'un avenant. Un essai de sol a été réalisé par le promoteur.

La remise en place des terres sera exécutée en fonction des niveaux indiqués sur les plans. Si les terres laissées sur place ne suffisent pas au nivellement, de nouvelles terres seront apportées sur chantier.

FONDITIONS

LA STABILITÉ DE L'IMMEUBLE EST CALCULÉE PAR LE BUREAU D'ÉTUDE RENSEIGNÉ PLUS HAUT.

Les fondations sont **adaptées au type et à la forme du bâtiment**. Si pendant l'exécution il s'avère que le sous-sol est d'une qualité inférieure à celle donnée dans le rapport d'essai de sol, les fondations proposées sont adaptées en fonction des nécessités propres à la stabilité du bâtiment.

Ces fondations supplémentaires ne feront pas l'objet d'un avenant au contrat avant exécution. La boucle de terre pour les installations électriques est mise en dessous des fondations tout au long du périmètre du bâtiment, selon les prescriptions du RGIE.



STRUCTURE

BÉTON ARMÉ

Les travaux en béton armé comprennent les colonnes, poutres, voiles, linteaux, dalles, balcons, escaliers, etc., selon les indications du plan.

Les travaux en béton armé répondent aux normes en vigueur. Ils sont exécutés selon les instructions du bureau d'étude chargé de l'étude de béton.

Les surfaces des bétons coulés sur place, destinées à rester visibles, sont **soigneusement coffrées avec des panneaux lisses**, de nouvelles planches etc. suivant le type de finition prescrit.

ACIER

Ce poste comprend tous les profils et accessoires en acier repris aux plans ou nécessaires à la réalisation de l'ouvrage. Les pièces en acier sont protégées contre l'oxydation :

* Par un produit antirouille, appliqué en deux couches croisées ou par galvanisation

Les pièces vues sont finies soit par l'application d'une peinture laquée, soit par galvanisation

DALLES & MAÇONNERIES ENTERRÉES

DALLES

Les planchers sont exécutés en hourdis de béton, éventuellement précontraints ou en dalles coulées en béton armé. La face inférieure est adaptée à la finition retenue pour les plafonds.

MAÇONNERIE ENTERRÉE ET CAVE

La maçonnerie est réalisée en blocs de béton, en voile de béton et en prémurs, aux épaisseurs reprises aux plans, suivant les nécessités techniques.

Au sous-sol, la surface des murs et des parois est soigneusement jointoyée. La face extérieure des maçonneries en contact avec le sol, est protégée par une étanchéité et/ou un cimentage hydrofuge et une nappe drainante.

L'aération des caves et les pièces enterrées est prévue. Les maçonneries de cave, parkings et autres locaux techniques sont destinées à rester apparentes.



ÉGOUTTAGE

LE SYSTÈME D'ÉGOUT EST EXÉCUTÉ SELON LES RÈGLES DE L'ART ET RÈGLEMENTS EN VIGUEUR POUR L'ÉVACUATION DES EAUX PROPRES ET MÉNAGÈRES.

Le système d'égouts comprend les conduites en pvc rigide, les chambres de visite et tous les accessoires nécessaires pour l'évacuation des eaux propres et usées vers les égouts publics. Le réseau est pourvu d'un nombre suffisant de possibilité de visite pour permettre l'entretien.

Un système de rétention d'eau enterré d'un volume d'environ 20 m³ est prévu pour permettre, en cas de pluies intenses, de **retenir les eaux collectées** par les toitures et ne pas saturer le collecteur public. Un système de filtration est prévu en amont de ce bassin et nécessitera un entretien annuel de la part de la copropriété.



MAÇONNERIE

MAÇONNERIE PORTANTE EN ÉLÉVATION

Les murs portants sont exécutés en blocs de béton, leur densité varie suivant les performances (statiques, thermiques et acoustiques) à atteindre.

En principe, les maçonneries intérieures des pièces habitables sont destinées à être enduites; les autres pièces sont rejointoyées en montant. Les parements intérieurs éventuels sont indiqués aux plans.

Afin d'assurer une **bonne isolation acoustique**, les murs de séparation entre deux appartements sont réalisés en maçonnerie lourde doublée avec insertion d'un isolant thermo-acoustique. Les épaisseurs sont renseignées aux plans.

MAÇONNERIE NON PORTANTE

Les cloisons sont soit exécutées avec les mêmes matériaux que la maçonnerie portante, soit réalisées en blocs de plâtre.

Les épaisseurs sont renseignées aux plans. Les maçonneries non portantes sont **désolidarisées des éléments structurels**.

PAREMENTS EXTÉRIEURS

Les types de parement concernant les murs en élévation seront précisés sur les plans du permis d'urbanisme.

Les matériaux suivants seront utilisés :

- * Enduit sur isolant de type crépi (voir spécifications des tons sur les plans de PU)
- * Bardages en ardoises artificielles (voir spécifications des tons sur les plans de PU)
- * Bardages en panneaux de type Trespa (voir spécifications des tons sur les plans de PU)
- * Muret en béton brut ou enduit

ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE

Comme précisé précédemment, tous les produits et toutes les mises en œuvre sont conformes pour répondre à la norme d'isolation acoustique et thermique en vigueur. Bâtiment très basse énergie avec un K26.



TOITURE

LA CHARPENTE EST EXÉCUTÉE EN RÉSINEUX, ET LAMELLÉ COLLÉ.

Les différentes pièces sont imprégnées au préalable avec un produit fongicide et insecticide selon le procédé de la catégorie A.

Les sections des différents éléments composant la charpente sont définies en fonction du type et du poids de la couverture.

LES CHEMINÉES DU CHAUFFAGE CENTRAL SONT EXÉCUTÉES EN BOISSEaux ISOLÉS OU CONDUIT INOX.

Un registre de ramonage est installé en partie basse.

Soit sortie en buse inox, soit habillage des souches de cheminée en ardoises ou zinc.

Ce poste comprend éventuellement les sous débordements de toiture, les planches de rive, les corniches, les fenêtres de versant de toiture, et les revêtements divers repris aux plans. Le matériel choisi est en résineux à défaut d'autres indications reprises aux plans ou au descriptif.

Si le PVC est utilisé, il est antistatique; par contre les bois sont imprégnés d'un produit fongicide et insecticide.

Un exutoire de fumée est placé au sommet des cages d'escalier conformément au règlement d'incendie. Il est équipé d'un système d'ouverture à distance.

La finition intérieure sera blanche

Les fenêtres de toiture autres que les exutoires seront pourvues:

- * D'une finition intérieure blanche
- * D'une ouverture électrique de la fenêtre
- * D'un volet extérieur électrique

COUVERTURE EN ARDOISE

L'EXÉCUTION EST PRÉVUE À PARTIR D'ARDOISES ARTIFICIELLES.

Les accessoires sont assortis aux types de matériaux retenus. La pose tient compte des prescriptions du fabricant ou distributeur. Les ardoises posséderont un agrément technique.

Suivant le cas, certaines parties peuvent être réalisées en zinc.

ÉVACUATION DES EAUX DE TOITURE

Ce poste comprend les chenaux d'évacuation, les gouttières, tuyaux de descente avec tous leurs accessoires. L'exécution est prévue en zinc.

Si le zinc ne peut être utilisé pour des raisons techniques, l'aluminium ou le PVC pourra être appliqué.



MENUISERIES EXTÉRIEURES

LES MENUISERIES EXTÉRIEURES SONT EXÉCUTÉES EN :

En PVC blanc intérieur et structuré coloré à l'extérieur.

Ou en profils ALU laqué, avec coupure thermique pour les portes d'entrées principales, les portes des sas d'entrées et les châssis des commerces. (Teinte au choix du promoteur et de l'architecte.)

L'ensemble vitrage-châssis est étudié afin d'obtenir une bonne isolation thermique et acoustique.

- * Le type et le sens des ouvertures sont définis en plans.
- * Le dimensionnement des profilés suit les prescriptions des spécifications STS.
- * En cas de maçonneries apparentes une finition périmétrique est prévue.
- * Les mécanismes d'ouverture sont encastrés dans les profils des fenêtres et sont traités contre l'oxydation.
- * Les poignées de manœuvre sont en aluminium anodisé ou laqué ou en PVC.
- * Les châssis sont à triple frappe ou à double frappe avec joint de néoprène pour l'étanchéité. Les battées des fenêtres sont prévues pour recevoir des doubles vitrages.
- * Les joints entre la menuiserie et la maçonnerie sont réalisés par un joint compressible qui est lui-même recouvert par un joint de mastic souple. Le tout complété par une bande souple d'étanchéité à l'air. En cas d'utilisation pour les profilés de fenêtres de PVC ou d'aluminium, la couleur et le type de profilé seront précisés.

Les portes des halls communs sont équipées d'une gâche électrique reliée au système de vidéophonie et d'un ferme porte automatique.

L'ensemble boîtes aux lettres / sonnettes / vidéophone est aménagé dans le hall d'entrée commun aux appartements.

PORTE DE GARAGE

LE GARAGE COLLECTIF EST MUNI D'UNE PORTE SECTIONNELLE EN ACIER

Motorisée avec télécommande.

LES VITRAGES DES CHÂSSIS EXTÉRIEURS DES PIÈCES CHAUFFÉES SONT PRÉVUS EN VITRAGES DOUBLES

Épaisseur totale d'au moins 26 mm avec une lame d'air d'au moins 16 mm.

La pose du vitrage se fait avec un mastic à base de silicone qui reste élastique.

Valeur K de tous les vitrages est = ou < à 1,1.

Les vitrages les plus exposés sont de type **anti-solaires**.

Tous les vitrages sont **feuilletés** afin de répondre aux critères acoustiques, thermiques et sécurité.

SEUILS & TABLETTES

SEUILS DE PORTES :

Les seuils des portes extérieures, de fenêtres et portes fenêtres sont exécutés :

- * Soit en tranche de petit granit
- * Soit en aluminium thermo laqué

(Sauf indication contraire aux plans)

TABLETTES DE FENÊTRES :

Les tablettes de fenêtres sont définies aux plans en fonction de la finition des locaux. Elles sont réalisées en pierre bleue, épaisseur 20 mm, face vue polie.



REVÊTEMENTS MURAUX

ENDUITS INTÉRIEURS

Des enduits à base de plâtre sont prévus sur les murs et les plafonds rugueux dans les parties privées. Ils sont réalisés avec une épaisseur suffisante pour obtenir l'égalisation des surfaces.

Toutes les surfaces sont **parfaitement lisses et aptes à recevoir les finitions prévues**. Toutes les arrêtes extérieures sont renforcées par des cornières de renfort en métal inoxydable ou en matière synthétique. Tous les retours non pourvus de chambranles sont également enduits.

Les murs et plafonds des parties communes telles que les couloirs d'accès aux appartements, cages d'escaliers, halls d'entrée sont également enduits.

FAUX-PLAFONDS

Les faux-plafonds horizontaux sont réalisés en plaques de plâtre **rejointoyées et prêtes à être peintes**, moyennant les travaux préparatifs d'usage.

REVÊTEMENTS MURAUX

Des faïences murales sont posées aux murs des toilettes et des salles de bain, à hauteur de plafond sur tout le pourtour suivant collection du promoteur.

Type : Grès cérame, suivant collection du promoteur

* Format : 20/20 ou 25/40, collée sur enduit ciment

// Valeur commerciale prix public HTVA : 30€/m²

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Un décompte sera opéré sur base des prix publics (hors remise et promotion).

PEINTURE

Dans les appartements :

Les murs et plafonds des parties privées seront peints.

Dans les parties communes :

Tous les choix des coloris sont définis par l'architecte et le promoteur.

Les murs et plafonds des espaces communs plafonnés sont recouverts d'une fibre de verre lisse et peints.

Les murs et plafonds des parkings et des couloirs communs de caves sont laissés bruts.

Les murs et plafonds des caves et les locaux techniques seront bruts (maçonnerie jointoyées ou voile béton).

Toutes les menuiseries, les huisseries (hors portes caves) et les ferronneries communes sont peintes ou vernies.



REVÊTEMENTS DE SOL

UN CARRELAGE EST POSÉ AU SOL AUX ENDROITS SUIVANTS :

- * Parties communes telles que les couloirs d'accès aux appartements, cages d'escalier, halls d'entrée.
- * Dans les appartements : hall, cuisine, séjour, salle de bain, buanderies et toilettes.

Une chape lissée sera posée dans les caves, couloirs des caves des appartements et les locaux techniques.

TYPE : GRÈS CÉRAMÉ, SUIVANT COLLECTION DU PROMOTEUR :

- * Format 45/45 ou 30/30 dans les parties communes
- * Format 45/45 dans les appartements
- // Valeur commerciale fourniture prix public HTVA : 30€/m²

Plinthes en carrelage assorties :

// Valeur commerciale fourniture prix public HTVA : 10€/ml

Marches des escaliers intérieurs privatifs assorties :

// Valeur commerciale fourniture prix public HTVA : 30€/m²

Les carrelages sont posés sur une chape, renforcée par un treillis en acier galvanisé. Pose droite. Le jointoiement est réalisé par coulage des joints. Isolation acoustique prévue sous chape et en périphérie. Des joints de dilatation et de retraits sont prévus suivant nécessité.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Un décompte sera opéré sur base des prix publics (hors remise et promotion).

Dans les appartements, dans les pièces habitables où le carrelage n'est pas souhaité (chambre), une chape est mise en place, ainsi qu'un revêtement de sol de type stratifié, d'une valeur commerciale de 30€/m² HTVA, prix public.

Pose collée. La pose flottante n'est pas autorisée.

Les plinthes seront assorties.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Un décompte sera opéré sur base des prix publics (hors remise et promotion).



MENUISERIES INTÉRIEURES

PORTES D'ACCÈS AUX APPARTEMENTS :

- * Bloc porte résistante au feu ½ H. Pose par un placeur agréé.
- * Bloc porte finition de type CPL ou similaire avec feuille de porte tubulaire à battée, charnière visible.
- * Huisserie de même teinte.
- * Teinte : couleur suivant choix promoteur
- * Béquille en inox.
- * La clé de la porte d'entrée de l'appartement permet d'ouvrir la porte du sas d'entrée intérieur de l'immeuble. Serrure à cylindre.
- * Cailleton prévu.

PORTES INTÉRIEURES DES APPARTEMENTS :

- * Bloc porte finition idem porte d'accès aux appartements.
- * Béquille en inox.
- * Serrure à clef ordinaire.
- * Où nécessaire, un arrêt de porte sphérique en inox et caoutchouc massif est mis en place.

Pour la circulation de l'air, certaines portes sont posées de façon à obtenir un jour de 8 à 15 mm en partie inférieure, suivant nécessité.

// Valeur commerciale prix public HTVA :

- * Bloc porte 270€/m²
- * Paire de poignées inox avec rosaces BB : 25€ HTVA

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Un décompte sera opéré sur base des prix publics (hors remise et promotion).

PORTES DES COMMUNS :

Portes des niveaux -1 et -2 donnant dans couloir ascenseur / escalier, chaufferie, local vélo, locaux compteurs

- * Bloc porte composé d'une huisserie métallique et d'une feuille de porte recouverte d'un film métallique.
- * Certaines portes sont RF 1/2h ou 1h. Pose par un placeur agréé.
- * Béquille en inox.
- * Serrure à clef ordinaire ou à cylindre.

Pour la circulation de l'air, certaines portes sont posées de façon à obtenir un jour de 8 à 15 mm en partie inférieure, suivant nécessité.

PORTES DES CAVES:

- * Bloc porte composé d'une huisserie en bois et d'une feuille de porte à peindre par l'acquéreur.
- * Béquille en inox.
- * Serrure à clef ordinaire.

Pour la circulation de l'air, certaines portes sont posées de façon à obtenir un jour de 8 à 15 mm en partie inférieure, suivant nécessité.

PORTES SAS D'ENTRÉE INTÉRIEUR :

Reprise dans les menuiseries extérieures car sont en aluminium.

La clé de la porte d'entrée de l'appartement permet d'ouvrir la porte du sas d'entrée intérieur de l'immeuble. Serrure à cylindre.

Ouverture par gâche électrique reliée au vidéo-parlophone de l'appartement.

FERME-PORTES :

Suivant imposition, certaines portes sont équipées de ferme-porte : sortie de secours, locaux techniques, etc.

Ferme-portes avec bras à coulisse ou à compas, placé du côté le moins visible.

ESCALIER PRIVATIF :

Les escaliers intérieurs privés sont en béton recouvert d'un carrelage (voir poste carrelage). La forme et les mesures sont reprises au plan. Les mains courantes sont en acier peint.

ÉQUIPEMENT FIXE :

Le mobilier ne fait pas normalement partie du contrat sauf en ce qui concerne :

- * la cuisine (voir descriptif cuisine et plan de détail)
- * les cache-tuyaux



CUISINE

L'ACQUÉREUR DEVRA S'APPROVISIONNER CHEZ LE FOURNISSEUR RENSEIGNÉ PAR LE PROMOTEUR.

Il reçoit du promoteur un chèque équivalent à :

* 5.000€ HTVA pour les appartements 1 chambre

* 6.000€ HTVA pour les appartements 2 chambres

Un décompte sera opéré sur base des prix publics (hors remise et promotion).

La cuisine équipée comprend :

* les **armoires hautes et basses**

* le plan de travail

* un évier simple ou double inox avec égouttoir avec un mitigeur chromé

* une crédence

* l'**électroménager**

Les cuisinières seront de type électrique et les hottes de type recyclage.



APPAREILS SANITAIRES

L'ÉQUIPEMENT DES LOCAUX SANITAIRES EST CLAIREMENT DÉFINI AUX PLANS. LA POSE DES APPAREILS EST COMPRIS DANS LE PRIX À CONCURRENCE DU DESCRIPTIF REPRIS CI-DESSOUS.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Un décompte sera opéré sur base des prix publics (hors remise et promotion). Le prix de la pose peut également varier.

Dans les toilettes :

- * WC suspendu en porcelaine blanche, chasse économique.
- * Lave-mains en porcelaine blanche, robinet eau froide.
- * Miroir.
- * Accessoires : 1 crochet, 1 brosse wc, 1 porte papier toilette.

Dans les salles de bain :

- * Simple ou double lavabo sur armoire, vasque en marbre synthétique, dimensions renseignées en plan. Mitigeur eau chaude/eau froide.
- * Baignoire en acrylique, couleur blanche avec mitigeur eau chaude/froide. Ou douche (avec paroi vitrée ou porte) suivant plan et avec mitigeur thermostatique.

Dans les débarras :

- * Mise en attente machine à laver (alimentation et évacuation).
- * Evacuation sèche-linge non fournie, prévoir à condensation.

Dans les communs :

- * Décompteur d'eau froide.
- * Armoire dévidoir incendie avec hydrant mural.
- * Si nécessaire, réducteur de pression.

Pour les jardins privatifs :

- * 1 robinet extérieur.

Réseau incendie : installation complète en aval du compteur d'eau général posé par la société distributrice : colonnes d'alimentation, dévidoir à alimentation axiale avec dérouleur en nombre adapté aux normes incendie, hydrant (système de connexion) sous chaque dévidoir. L'installation est mise en conformité en fonction des impositions du service incendie. Les appartements sont équipés de détecteurs à pile dont l'entretien sera à charge des acquéreurs.



TUYAUTERIE SANITAIRE

CE POSTE COMPREND TOUTES LES TUYAUTERIES DE DISTRIBUTION, DE DÉCHARGE ET DE VENTILATIONS EN RAPPORT AVEC LES APPAREILS CHOISIS.

L'installation se fait entièrement suivant les prescriptions de la société de distribution d'eau. Les tuyauteries de distribution d'eau sont isolées thermiquement dans tous les endroits non chauffés.

Installation complète en aval du compteur d'eau général posé par la société distributrice.

Elle comprend :

- * Les colonnes d'alimentation sanitaire
- * Les compteurs individuels de consommation
- * Les tuyauteries d'alimentation des appareils sanitaire ainsi que tous les accessoires nécessaires pour une installation complète (vannes d'arrêts, purgeurs,...).
- * Les décharges en PEHD pour ces appareils répondant ainsi aux exigences acoustiques ainsi que tous les accessoires nécessaires (colliers antivibratoires, siphons coupe-odeurs,...).
- * La fourniture et la pose des appareils définis aux plans ou accompagnant le compromis de vente

Production d'**eau chaude instantanée grâce à la sous-station présente dans chaque appartement.**

Une ventilation primaire assure la ventilation du réseau sanitaire.

Dans la mesure où la pression d'eau de la distribution serait trop élevée, un réducteur de pression est placé en aval du compteur d'eau.

Si l'alimentation en eau doit faire l'objet d'un traitement particulier (adoucisseur, ...), les travaux complémentaires sont à charge de l'acquéreur.



CHAUFFAGE

LA DISTRIBUTION DE GAZ EST LIMITÉE À LA CHAUFFERIE.

Les **cuisinières seront de type électrique.**

L'installation est exécutée suivant les normes en vigueur. Les tuyaux de gaz apparents sont peints en jaune. Un système de coupure automatique de gaz sera asservi à la détection incendie et à des détecteurs de fuite de gaz.

CHAUFFAGE

SYSTÈME DE CHAUFFAGE RETENU : CHAUFFAGE PAR CHAUDIÈRE CENTRALISÉE, ALIMENTÉE AU GAZ DE VILLE.

La chaudière au gaz sera du type à **condensation à haut rendement**. En fonction de la température extérieure, le système de régulation de la chaudière calcule la température de l'eau théorique de l'installation et permet ainsi un rendement optimal de la chaudière via la condensation de l'eau contenue dans les fumées (récupérant ainsi l'énergie disponible dans ces fumées de combustion).

Principe du système Viessmann-Meibes ou similaire:

Ce système est composé d'une chaudière centrale à condensation au gaz avec un réservoir tampon (1), d'une colonne de distribution à trois conducteurs (2), départ /retour eau chaude ainsi que le conduit d'alimentation en eau froide. À chaque appartement se trouve une sous-station d'étage (3) raccordée à la colonne de distribution. Ces sous-stations permettent d'alimenter le circuit de chauffage en direct (4) ou de produire de l'eau chaude sanitaire de manière instantanée via un échangeur à plaque. De plus, une production d'eau chaude via des capteurs solaires en toiture reliés directement au ballon tampon permettra de contribuer en partie à la production d'eau chaude réalisée par la chaudière. Des panneaux solaires thermiques (énergie renouvelable) placés en toiture permettront un préchauffage du ballon tampon et réduiront ainsi les consommations en énergie fossile. (Schéma de principe ci-dessus adapté à une toiture plate).



Il est prévu le placement de radiateurs pour l'ensemble des appartements ainsi qu'un **décompte individuel des coûts de chauffage**.

Pour chaque appartement est placé un thermostat d'ambiance à programmation journalière. Le service technique de l'entreprise assure la mise en service de l'installation de chauffage et la mise à feu de la chaudière.

La garantie du matériel correspond à la garantie du fabricant moyennant un entretien régulier de l'installation par un technicien agréé. Cet entretien est à charge de la copropriété à partir de la réception.

Tuyauteries :

Installation complète en aval de la chaudière comprenant les colonnes de chauffage, les tuyauteries d'alimentation des collecteurs, les collecteurs de départ et de retour de chauffage positionnés dans les appartements, les tuyauteries d'alimentation des radiateurs.

L'installation est apparente dans les caves, chaufferies, locaux techniques et locaux non plafonnés et est encastrée dans les autres locaux.

L'installation doit pouvoir assurer les températures intérieures normalisées, en fonction de la température extérieure propre à la région.

Elle est exécutée suivant les normes en vigueur. Le calcul des déperditions doit s'effectuer suivant les normes en vigueur pour obtenir les températures suivantes tenant compte d'une température extérieure de -11°C :

* Salle de bain	+ 24 C°
* Séjour et bureau	+ 22 C°
* Cuisine	+ 20 C°
* Chambres	+ 18 C°
* Hall	+ 16 C°

RADIATEURS À PANNEAUX EN ACIER LAQUÉ EN USINE ET ÉQUIPÉS D'UNE VANNE THERMOSTATIQUE PERMETTANT UN RÉGLAGE INDÉPENDANT.

Radiateurs de type RADSON ou similaire, teinte blanc, dimensionnés en conséquence.



Chaque salle de bain est équipée d'un radiateur porte-serviette de type RADSON ou similaire, teinte blanc, dimensionné en conséquence.





VENTILATION

LA VENTILATION DE CHAQUE APPARTEMENT EST UNE VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE DOUBLE FLUX (V.M.C.).

Les conduits d'amenée d'air et de rejet d'air des appareils seront communs aux appartements superposés et déboucheront en toiture. Des systèmes d'amortissement acoustique seront prévus entre étages.

Dans chaque appartement est prévu un groupe moteur avec échangeur thermique (rendement > 80%). Ce groupe sera placé **dans les buanderies.**

Les bouches de ventilation seront blanches de type SIG – DVS en acier laqué ou similaire



Remarque : les hottes de cuisine ne seront pas reprises dans la ventilation mécanique et seront de type recyclage.

Les sècheurs seront obligatoirement à système de condensation car il n'y a pas d'extraction prévue.

En aucun cas, il sera accepté de brancher un sècheur ou une hotte sur le système d'extraction mécanique.



ÉLECTRICITÉ

L'INSTALLATION EST RÉALISÉE SUIVANT LES PRESCRIPTIONS DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR (RGIE) ET DES NORMES BELGES.

Les commandes des interrupteurs seront réalisées suivant le bon sens commun. L'éclairage des communs, parkings et accès est assuré.

Les différentes entrées sont éclairées.

Les compteurs de la régie de distribution d'électricité sont placés dans une pièce commune définie aux plans.

Les travaux débutent par le tracé de l'installation, en collaboration avec l'acquéreur si l'état d'avancement des travaux le permet. Les tracés ont pour but de déterminer l'emplacement définitif souhaité, des appareils et des équipements détaillés ci-dessous. L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Elle est apparente et sous tube dans les locaux du sous-sol (caves, garages, chaufferie, ...) et dans les locaux non plafonnés.

Le fournisseur d'énergie est choisi par le promoteur. Il appartient à la copropriété, à l'extinction du contrat de confirmer ou non le fournisseur initial.

Dans les communs :

- * L'ensemble des parties communes, y compris les abords extérieurs, est équipé de luminaires dont le nombre et le type sont définis par l'architecte.
- * Des détecteurs de présence commandent l'allumage des points lumineux, l'extinction est assurée par une temporisation automatique.
- * Les points lumineux extérieurs sont commandés par des interrupteurs crépusculaires, des horloges ou des détecteurs de présence.
- * 4 bornes de recharge pour véhicules électriques au sous-sol

Dans les appartements :

- * Fourniture et pose d'un tableau général du type armoire en matière isolante, la protection de ces circuits est réalisée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et par deux disjoncteurs différentiels.
- * Les interrupteurs du type à bascule sont placés en général à 1 m du sol. Les prises, avec sécurité, sont de même type que les interrupteurs.
- * Les prises de courant et interrupteurs sont blanc standard.
- * La télédistribution desservira l'immeuble. Les antennes paraboliques privées sont interdites.

Prises/interrupteurs Legrand ou similaire



Parlophonie / vidéophonie :

Le système de parlophonie est avec caméra intégrée (vidéophonie).

Il est composé d'un poste intérieur avec commande de l'ouverture de la porte d'entrée secondaire et d'un bouton poussoir dans le hall d'entrée avec porte étiquette. Un poste vidéo intérieur est connecté à la caméra prévue dans le hall d'entrée principal.

L'équipement minimum des appartements, sauf spécification contraire, est, en général, le suivant :

Palier :

| sonnette + carillon

Hall d'entrée :

| point lumineux au plafond commandé par détecteur de présence
| prise de courant

Hall de nuit :

| point lumineux au plafond commandé par détecteur de présence
| prise de courant

Salle-à-manger :

2 points lumineux au plafond commandés par 2 interrupteurs
4 prises de courant
| vidéo-parlophone avec ouvre porte électrique

Salon :

2 points lumineux au plafond commandés par 2 interrupteurs
| interrupteur pour commander le 1 point lumineux en terrasse
4 prises de courant
| prise Tél/Internet fibre optique
| prise TV

Cuisine :

- 1 point lumineux au plafond commandé par 2 interrupteurs
- 2 prises de courant double sur plan de travail
- 1 prise triphasée pour la cuisinière
- 4 prises (lave-vaisselle, hotte, micro-ondes, frigo)

Chambre(s) :

- 1 point lumineux au plafond commandé par 2 interrupteurs
- 4 prises de courant
- 1 prise Tél/internet
- 1 prise TV

Bain :

- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur
- 1 point lumineux en applique pour le miroir commandé via le miroir
- 2 prises de courant

WC :

- 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur

Buanderie :

- 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur
- 1 prise de courant
- 2 prises 16A pour MAL/SL
- 1 prise pour alimentation ventilation double flux
- 1 prise pour la sous station
- 1 tableau divisionnaire

Terrasse :

- 1 point lumineux mural commandé par un interrupteur dans le séjour
- 1 prise extérieure

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES & BORNES DE RECHARGE

L'IMMEUBLE SERA ÉQUIPÉ D'UNE SURFACE ENCORE À DÉFINIR (ENTRE 40 ET 80M²) DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES QUI FOURNIRONT UNE ÉNERGIE PROPRE ET RENOUVELABLE POUR ALIMENTER LES COMMUNS DE L'IMMEUBLE.

les panneaux assurent donc l'**éclairage des communs, ascenseurs** et surtout les **4 places de parking communes équipées de bornes de recharge** pour véhicules électriques.

Il est évident que l'avenir de la mobilité passera en partie par les véhicules électriques. Les promoteurs du projet Le Lorrain ont à coeur de proposer une solution efficace et évolutive aux futurs acquéreurs.

La résidence sera équipée de **4 emplacements** de parking intérieurs munis de bornes de **chargement en 32 ampères** (+/- 100 km d'autonomie par heure de recharge) qui seront accessibles sur demande d'un badge intelligent auprès du gestionnaire de l'immeuble. Ceux-ci seront facturés au Kilowatt/heure rechargés et le budget de cette facturation viendra alimenter le budget des charges communes de la résidence et donc compensera ceux qui ne les utilisent pas.

Vous trouverez dans la section «téléchargement» du site Lelorrain.be une documentation sur **POWERDALE**, le système retenu, qui également est la solution retenue pour l'installation de 800 bornes du même type au Grand-Duché de Luxembourg





ASCENSEUR

ASCENSEUR ÉLECTROMÉCANIQUE, À MACHINERIE INTÉGRÉE, TYPE 630 KG, 1 M/S, 8 PERSONNES.

L'ascenseur est accessible aux personnes à mobilité réduite : cabine de 110x140cm – Passage libre de porte 90cm.

Finitions au choix de l'architecte et du promoteur

Revêtement de sol en carrelage identique à celui des communs.

Porte automatique coulissante. Sécurité : respect de toutes les normes en vigueur.

Système de télé service 24H/24. Ces prestations sont assurées lors de la prise d'un contrat de maintenance. Les frais liés à ce contrat et à l'ouverture de la ligne téléphonique sont à charge de la copropriété.



ESPACES EXTÉRIEURS

LES TERRASSES SERONT RÉALISÉES EN STRUCTURE BÉTON.

Le revêtement de sol est en dalles céramique.

Les garde-corps sont réalisés soit en acier peint soit en verre.

ABORDS & VÉGÉTATION

LES ABORDS SERONT AMÉNAGÉS EN GAZON, HAIES ET PLANTATIONS DIVERSES.

L'entretien et la tonte des parties communes sont à charge de la copropriété dès réception.

L'entretien et la tonte des jardins et haies privatives sont à charge des acquéreurs dès réception.

Les divers revêtements de sol sont spécifiés en plan : gravier ou pavés béton ou tarmac.

Une clôture en fil d'acier galvanisé (teinte au choix de l'architecte et du promoteur) sera placée le long de la limite de propriété en périphérie. Pour permettre l'accès pompier à l'arrière de l'immeuble, un portillon d'accès sera mis en place ainsi que des dalles gazon, sur la partie commune.



MODIFICATIONS ÉVENTUELLES

CHAQUE PROPRIÉTAIRE PEUT CHOISIR POUR SON LOT PRIVATIF D'AUTRES MATÉRIAUX DE FINITION EN REMPLACEMENT DE CEUX PRÉVUS DANS LA PRÉSENTE NOTE DESCRIPTIVE ET APPORTER DES CHANGEMENTS À L'INTÉRIEUR DE SON APPARTEMENT

dans les limites des possibilités techniques et sous réserve que ces changements n'affectent en rien la structure portante et l'aspect extérieur du bâtiment.

Dans tout cas, chaque propriétaire d'un lot privatif désirant procéder à des modifications devra en avertir par écrit le promoteur et devra obtenir l'**accord préalable** de ce dernier et de l'architecte. Ils dresseront un devis des travaux de modification à exécuter. Les travaux ne pourront être exécutés qu'à partir du moment où ce devis aura été signé « pour accord » par le propriétaire ayant demandé les modifications. Le propriétaire doit supporter tous les frais supplémentaires qui découleraient de ces changements y compris les frais d'étude à réaliser par l'architecte et éventuellement par les ingénieurs techniques ou statiques.

Aucune réception respectivement remise de clef ne pourra avoir lieu avant le paiement par le client de tous les frais y compris les frais supplémentaires pour les modifications demandées par lui.

Afin que l'exécution et le timing des travaux ne soient pas perturbés ou retardés, toute demande de changement doit être présentée par écrit en temps utile et l'accord du propriétaire devra intervenir dans les délais fixés à ce moment par l'architecte ou par le promoteur étant donné que les travaux ne seront exécutés qu'à partir du moment où le propriétaire aura signé le devis «pour accord». Pour tous travaux de modification commandés par le propriétaire, le promoteur ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dans la finition de l'appartement. Tous les travaux supplémentaires ou les modifications exécutées avant la réception de l'appartement doivent obligatoirement être exécutés par la firme et corps de métier contractés par le promoteur. Le propriétaire s'engage à attendre la prononciation de la réception provisoire des travaux avant exécution de toute installation complémentaire par des corps de métiers et artisans étrangers à ceux mandatés ou contractés par le promoteur (par exemple l'installation des cuisines, placards,...). Le non-respect de cette clause libère le promoteur de sa responsabilité pour les dégâts causés par des tiers au propriétaire.

Toutes modifications apportées aux parties privatives sur l'initiative des propriétaires entraînent ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes.



RESPONSABILITÉS

LES COTES ET MESURES INSCRITES DANS LES PLANS SONT DES COTES DE LA MAÇONNERIE BRUTE NON-ENDUITE.

Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 5 % entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement. Des fissures dues au retrait normal ou dilatations des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu à des contestations ni à des dommages-intérêts ou retardements des paiements de la part du client.

Les délais de livraison et les modalités de réception des appartements et communs sont précisés dans la convention de vente ou de réservation.

Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détail suivant les éventuelles nécessités techniques et les conditions d'avancement des travaux.