



*Bienvenue*  
**AUX AMOUREUX**  
*de la vie.*

---

**Appartements**

---



# SOMMAIRE

1. Généralités .....	4
2. Description du projet .....	8
3. Gros Oeuvre.....	9
4. Installations techniques .....	14
5. Parachèvements .....	20
6. Aménagements extérieurs .....	24
7. Note aux acquéreurs .....	26

# 1. GENERALITES

---

Ce cahier des charges décrit la construction et les finitions pour les 3 immeubles à appartements faisant partie de la phase 1 du développement immobilier « Les Promenades d'Uccle ».

Le présent descriptif se rapporte au gros-oeuvre et au parachèvement des parties communes et privatives de cet ensemble immobilier ainsi qu'aux abords. Ce document constitue un descriptif général de l'immeuble. Les éléments décrits dans le présent document ne sont pas nécessairement d'application pour tous les appartements. Certains équipements sont fonction de la disposition et de l'organisation des appartements. Il y a lieu de se référer au plan de chaque appartement lors de la lecture de ce document. La composition et la description de l'appartement sont reprises dans l'acte de base.

Les marques commerciales reprises dans la présente description sont données à titre indicatif pour ce qui concerne les performances et les qualités du matériel décrit. Le choix des marques est laissé à l'initiative du Promoteur.

Il appartient à l'Architecte et aux bureaux d'étude, au moment de l'approbation des fiches techniques, de contrôler que le niveau de qualité et de performance est celui mentionné dans la présente description.

## 1.1 | DROITS DE BÂTISSE, FRAIS DE RACCORDEMENTS ET D'INFRASTRUCTURES

Sont compris dans le prix de vente : les taxes de bâtisse et de voirie ainsi que le coût des études du Service Prévention Incendie.

Le raccordement au réseau d'égout public est inclus dans le prix de vente. Ne sont pas compris : les frais de raccordement aux régies (eau,

gaz et électricité).

La fourniture, la pose, le raccordement et l'ouverture des différents compteurs sont à charge de l'acquéreur en sus du prix de vente convenu, de même que les frais de raccordement à la télédistribution et au téléphone.

La présente entreprise comprend, néanmoins, toutes les démarches administratives nécessaires auprès des différentes compagnies de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, en vue de l'obtention, avant réception provisoire, de tous les raccordements correspondants.

Le client devra se charger du raccordement de la télédistribution et de la téléphonie. Le Promoteur aura prévu des gaines en attente pour ces raccordements. Le Promoteur prévoit le raccordement dans chaque appartement via la fibre optique. Les raccordements dans chaque appartement pour le téléphone et la télévision sont exécutés en câblage cat6. Un raccordement coaxial est prévu.

Le Promoteur ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'un éventuel retard dans l'exécution tardive des raccordements par les impétrants, qui serait à son tour de nature à causer un retard dans le délai d'exécution des bâtiments.

L'agrégation technique des installations de gaz et d'électricité est comprise dans le prix de vente.

## 1.2 | PAIEMENT

Par tranches successives suivant l'avancement des travaux conformément au compromis de vente.



### 1.3 | ACCÈS AU CHANTIER (MESURES DE SÉCURITÉ)

L'accès au chantier par l'acheteur ou par son délégué ne sera autorisé, après avoir pris rendez-vous, que s'il est accompagné d'un délégué du Promoteur. Les mesures et précautions concernant la sécurité devront être respectées.

### 1.4 | DIMENSIONS ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS

Les plans de permis de bâtir et d'exécution ont été établis de bonne foi par les architectes et ingénieurs-conseils. Les dimensions qui y sont communiquées sont des dimensions théoriques de « Gros OEuvre », non garanties exactes au centimètre ; des différences minimales peuvent survenir lors des travaux de réalisation. Toute différence en plus ou en moins rentrant dans les tolérances communément admises, fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

En résumé : seules les dimensions reprises aux plans techniques servant de base au contrat de vente sont, hors tolérances communément admises et évoquées ci-avant, liantes entre l'acquéreur et le Promoteur.

Les mobiliers et placards sont représentés aux plans à titre d'information quant à un aménagement possible des lieux. Ils ne sont pas compris dans la présente vente sauf s'ils sont expressément repris au descriptif commercial de vente. Le dessin des équipements restant illustratif par rapport au modèle vendu.

### 1.5 | PRÉROGATIVES DU PROMOTEUR

Le Promoteur, en accord avec l'Architecte ou les Ingénieurs, se réserve le droit de remplacer des matériaux et des fournitures décrites au présent document par des matériaux de qualités similaires, notamment, pour des raisons d'ordre technique, esthétique, des difficultés d'approvisionnement ou autres.

Le Promoteur en accord avec l'Architecte peut apporter des modifications au présent descriptif pour améliorer les techniques et/ou le confort des propriétaires, ou si ces modifications sont nécessitées par des contraintes techniques ou économiques, sans altérer les performances ni la qualité des ouvrages. Le Promoteur se réserve le droit de modifier la composition des parois et d'adapter les plans aux impératifs de la structure et de l'exécution ou pour toute autre raison jugée utile ou nécessaire, soit pour les adapter à l'usage de nouveaux matériaux, soit pour des motifs d'ordre esthétique, technique ou légal.

L'épaisseur des murs, leurs compositions, les parachèvements intérieurs, les équipements et les types de châssis sont repris à la description de vente qui constitue pour l'acheteur le seul document de référence contractuel.

Les divisions de châssis et leurs dimensions, ainsi que le sens d'ouverture repris sur les plans d'architecture sont également indicatives. Pour les éléments de structure, les fondations et la stabilité des ouvrages, seuls les plans de l'ingénieur en stabilité sont d'application. Pour les équipements techniques tels que les ascenseurs, les techniques spéciales, l'électricité, la ventilation, l'acoustique, etc. seuls les plans et/ou documents de l'ingénieur en techniques spéciales et/ou des fabricants sont d'application.



## 1.6 | MODIFICATIONS ET TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES DEMANDÉS PAR LES ACQUÉREURS

Certains choix peuvent être effectués par l'acquéreur dans la gamme désignée par le Promoteur, et ce pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette.

Toute modification éventuelle demandée par l'acquéreur ne sera exécutée qu'après acceptation écrite par celui-ci du montant du devis relatif à ces transformations, et le cas échéant sur une prolongation du délai inscrit dans l'acte de vente ou le compromis.

Si certaines modifications demandées entraînent des prestations supplémentaires de la part des architectes ou des ingénieurs-conseils, celles-ci seront imputées à l'acquéreur et proposées à son accord avant exécution.

Les modifications éventuelles pouvant être apportées par l'acquéreur seront strictement limitées au choix des parachevements intérieurs des appartements. Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux, les façades, les toitures ou les espaces communs et de façon générale toute modification nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme et d'environnement, ne sera acceptée.

Les travaux supplémentaires et les modifications qui seraient demandés par l'acquéreur en cours de chantier ne pourront être exécutés qu'après accord écrit envoyé au Promoteur dans un délai de 15 jours calendriers à dater de la réception par l'acquéreur du devis du Promoteur.

En cas de dépassement de ce délai, le Promoteur se réservera le droit de revoir l'une ou l'autre des conditions du marché y relatif.

Les conditions générales de vente sont celles reprises dans l'acte de base de l'immeuble dont question.

## 1.7 | SUPPRESSIONS DEMANDÉES PAR L'ACQUÉREUR

Les suppressions de travaux repris au présent descriptif seront demandées par l'acquéreur par écrit. Les travaux supprimés seront déduits à hauteur de 75 %. Dans ce cas, seul l'accord écrit du Promoteur fera foi.

## 1.8 | TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR DES TIERS

L'acquéreur ne sera pas autorisé à exécuter lui-même ou de faire exécuter par des tiers des travaux de quelque nature que ce soit dans son appartement avant la réception provisoire de celui-ci, à moins qu'il n'en ait reçu la permission écrite du Promoteur.

Les travaux autorisés sont repris dans l'acte de base. Toute modification postérieure à la réception provisoire et affectant les parties communes nécessitera l'accord préalable de l'assemblée générale.

## 1.9 | HIÉRARCHIE DES DOCUMENTS

En cas de contradictions entre les documents, le document avec les contraintes les moins sévères pour le Promoteur prévaudra. Dans le cas de proposition avec des performances différentes, ce sont les performances les plus adaptées au type de bâtiment construit qui seront retenues.

Lorsqu'il y a contradiction ou ambiguïté entre les différents documents de références l'ordre de priorité est le suivant :



- Le permis d'urbanisme pour ses aspects structurels et de façade
- Le présent descriptif de vente
- Les plans de vente remis lors de la signature du compromis (excepté pour la représentation de la cuisine et les aspects techniques)
- Le plan technique
- Le dossier du cuisiniste

## 2. DESCRIPTION DU PROJET

Le projet se compose dans sa première phase de 3 immeubles résidentiels (rez + 4 étages) nommés C1 et C2/C3, repartis sur deux implantations distinctes, pour un total de 76 appartements, un espace pour professions libérales et un niveau de sous-sol, totalisant 76 caves et 97 emplacements pour voitures et 8 emplacements pour motos.



# 3. GROS-ŒUVRE

---

## 3.1 | TERRASSEMENT

Les terrassements comprennent les déblais pour le sous-sol et les fondations.

Les terres excédentaires seront évacuées hors chantier à l'exception de la terre arable de bonne qualité, qui sera stockée en quantité suffisante sur place pour être étendue en fin de chantier sur les zones végétalisées reprises au plan des abords.

Les remblais autour des ouvrages se feront à l'aide de sable stabilisé ou non suivant le cas et les prescriptions de l'Ingénieur en stabilité. L'Entrepreneur pourra, également, utiliser la terre en provenance des fouilles si celle-ci est compatible avec le projet et sous réserve d'accord du Promoteur, de l'Architecte et de l'Ingénieur. Dans tous les cas, les remblais réalisés tiendront compte de la stabilité et de la nature des surfaces finies.

Si nécessaire, le rabattement des eaux souterraines ainsi que l'évacuation des eaux dans les fouilles sont inclus dans l'entreprise générale durant toute la durée des travaux.

## 3.2 | FONDATIONS

Les fondations sont de type « fondation directe » composées d'un radier général en béton armé C30/37 d'épaisseur générale de 45cm (et ponctuellement, d'une épaisseur de 40cm). Suivant les descentes de charges, des surépaisseurs sous les colonnes sont présentes.

## 3.3 | EGOUTTAGE

Le réseau d'égouts est réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux.

L'ensemble des descentes d'eaux pluviales et des décharges est raccordé à un réseau d'égouttage enterré en PEHD aux diamètres appropriés avec pentes et comportant les chambres de visite en nombre suffisant pour le contrôle et l'entretien. Suivant le cas, le réseau, tout ou en partie, peut être réalisé en mode suspendu au plafond du sous-sol. Dans cette hypothèse, le réseau suspendu est exécuté en PEHD.

Le système de collecte des eaux résiduaires est séparatif, en principe, comme suit :

- un réseau de canalisations pour les eaux usées (cuisine, salle de bains, machine à laver le linge, etc.) et les eaux vannes (WC), les eaux de terrasses.
- un réseau de canalisations pour les eaux de pluie. Tous les réseaux comprennent les regards nécessaires à leurs entretiens périodiques et aux contrôles. Ils comprennent également toutes les pièces de raccords aux ouvrages de gros-oeuvre et les systèmes de coupe air.



## 3.4 | STABILITÉ

Les structures du sous-sol ainsi que celle du rez-de-chaussée, sont réalisées au moyen d'éléments porteurs verticaux (colonnes – voiles) en béton armé. Certains éléments peuvent-être de type préfabriqué afin de faciliter l'exécution. Les éléments porteurs horizontaux (poutres – dalles – prédalle) sont eux aussi en béton armé. La reprise des murs porteurs des étages au-dessus du rez-de-chaussée, est réalisée à l'aide de poutres voiles au rez-de-chaussée permettant ainsi le libre passage des voitures au sous-sol.

La structure supérieure au rez-de-chaussée est composée d'un ensemble de murs porteurs en maçonnerie d'éléments silico-calcaire en mode collé, avec des poutres linteaux en béton armé et, localement, des colonnes en béton ou en acier.

Les ouvrages en béton sont réalisés suivant les règles de l'art et conformes aux cahiers des charges de l'ingénieur conseils.

### 3.4.1 | Dalle de sol

La dalle de sol est liaisonnée aux poutres de fondations de manière à empêcher toute venue d'eau (sous pression).

### 3.4.2 | Planchers

Les planchers sont réalisés en pré-dalles d'une épaisseur d'environ 6cm avec béton de compression de 14cm pour atteindre une épaisseur totale de  $\pm 20$  cm. Dans certains cas particuliers, et en fonction de certaines zones de surcharges, l'épaisseur pourra être plus importante. D'autres techniques pourront être utilisées en fonction des impératifs de stabilité. Elles seront préalablement analysées et approuvées par l'Ingénieur en stabilité.

## 3.5 | MAÇONNERIE

### 3.5.1 | Murs extérieurs

Les façades seront réalisées de la manière suivante :

- Maçonneries côté intérieur : blocs béton et/ou voiles en béton armé, et/ou blocs silico-calcaires, épaisseurs suivant plans d'architecte et imposition plan stabilité.
- Isolants en panneaux de polyuréthane ou équivalent. L'épaisseur et leur positionnement garantiront les résultats calculés par l'ingénieur PEB.
- Dans le cas de maçonneries extérieures en briques de parement ou de pierre naturelle, un vide ventilé de 2 cm minimum est prévu et le rejointoyage se fait dans une phase ultérieure (sauf en cas de joint mince).
- Pour les derniers étages, et localement suivant les plans de l'architecte, la brique de parement sera posée avec un décalage régulier pour créer un relief.

Suivant les détails en architecture, certains éléments pourront être réalisés en béton architectonique ou en bardage (teinte définie par l'Architecte en conformité avec les règles urbanistiques).

Les éventuelles nuances des éléments d'une même sorte de béton et/ou de brique et/ou de pierre et/ou de bardage doivent être uniformes. Il se peut que des petites différences de teinte apparaissent. Ces différences, respectant les normes et les NIT (notes d'information techniques établies par le CSTC) en vigueur, sont tolérées à condition de ne pas altérer l'aspect général des façades.

Localement, suivant les impératifs de la structure, le contre-mur pourra être réalisé en béton armé.

Les seuils de fenêtre, encastrés dans les parements, les plinthes et les couvres-murs pour les



murs en briques seront réalisés en aluminium, en pierre bleue ou en béton architectonique. Lorsque des murs ou des parties de murs de locaux habitables sont constitués de maçonneries enterrées, ceux-ci sont également isolés thermiquement, outre les protections nécessaires à leur étanchéité à l'eau. Dans le cas de maçonneries enterrées, elles sont réalisées au moyen de blocs de béton. Leur épaisseur varie suivant les impératifs de la structure.

### 3.5.2 | Murs et cloisons intérieurs

Les murs séparatifs entre appartements sont toujours isolés acoustiquement. Ils sont composés, suivant les cas :

- d'un double mur en éléments silico-calcaires de 15 ou 21,5 cm d'épaisseur espacés de  $\pm 4$  cm. Le creux sera rempli partiellement par un matelas isolant acoustique d'une épaisseur de 3cm.
- d'un mur en éléments silico-calcaires de 15 ou 21,5 cm d'épaisseur doublé par une cloison en blocs de plâtre de 7 ou 10 cm séparée par un espace de  $\pm 4$  cm rempli partiellement par un matelas isolant acoustique d'une épaisseur de 3cm.
- d'un voile de béton armé ou d'un mur en blocs de béton de 14 ou 19 cm doublé par une cloison en blocs de plâtre de 7 ou 10 cm séparée par un espace de  $\pm 4$  cm rempli partiellement par un matelas isolant acoustique d'une épaisseur de 3cm.

Les murs intérieurs porteurs sont réalisés, selon le cas, en éléments silico-calcaires de 15 ou 21,5 cm d'épaisseur ou en voile de béton. Les murs des caves et garages sont réalisés en maçonnerie de blocs de béton d'épaisseurs variables rejointoyés en montant ou en éléments préfabriqués de béton de type prémur.

Les cloisons séparatrices non portantes entre locaux dans les appartements sont réalisées en blocs de plâtre massifs d'une épaisseur de 10 cm. Elles sont lissées et enduites à l'endroit

des joints. Dans les locaux humides (SDB, SDD,...), les cloisons sont réalisées en blocs de plâtre hydrofuge. L'espace entre le plafond et le haut de la cloison est resserré au moyen de mousse isolante.

Remarque : le Promoteur se réserve le droit, dans certains cas, là où nécessaire, d'ajouter une paroi isolante.

### 3.5.3 | Terrasses et balcons

La finition des terrasses sur pièces habitées est réalisée en dalles de béton sur plots, en dalles céramiques sur plots ou en lames de bois sur plots conformément au choix de l'architecte.

Les balcons sont réalisés en béton architectonique. Le choix des revêtements de ces balcons est déterminé par l'architecte.

Les garde-corps sont réalisés en métal galvanisé et laqué ou en aluminium thermolaqué en usine ou en verre, conformément au choix de l'architecte.

La couleur est au choix de l'architecte.

## 3.6 | TOITURE

Ces travaux sont conformes aux prescriptions du fabricant et comprennent toutes les sujétions et accessoires, tant en matière de fixations d'étanchéité que de ventilation.

Il s'agit d'ouvrages entièrement finis en ce compris les raccords aux menuiseries extérieures et aux étanchéités verticales des toiture-terrasses. Le type de pose est déterminé par le Promoteur et l'Architecte.



Les toitures-terrasses sont divisées en plusieurs types :

- Terrasses accessibles réalisées au moyen de dalles en béton ou dalles en céramique sur plots ou dalles ou lames de bois sur plots.
- Toitures vertes extensives composées de sedum à feuillage persistant et de bandes de gravier pour les zones stériles.

Elles sont réalisées au moyen d'une étanchéité multicouche sur isolation thermique et pare-vapeur là où nécessaire.

Les travaux comprennent tous les accessoires de finitions, joints, solins, évacuations, gargouilles et raccordements aux réseaux d'égouttages horizontaux et verticaux.

L'ensemble des eaux des toitures seront reprises dans une citerne de récupération d'eau. Les eaux des toitures-terrasses et des balcons préfabriqués, hors petits balcons, sont recueillies et envoyées à l'égout par l'intermédiaire d'un bassin d'orage infiltrant. Les tuyaux d'évacuation verticaux sont réalisés en zinc s'ils sont visibles à l'extérieur de l'immeuble ou en polyéthylène s'ils sont intérieurs ou dans les réduits de terrasses.

## 3.7 | MENUISERIE EXTÉRIEURE

### 3.7.1 | Parties communes - parking

L'accès aux niveaux de sous-sol est sécurisé au moyen d'une porte sectionnelle télécommandée. Une commande à distance est prévue par emplacement de parking. La fermeture de la porte sectionnelle est automatique et la sécurité de blocage se déclenche dès qu'un obstacle imprévu se trouve dans la trajectoire.

### 3.7.2 | Portes extérieures des immeubles

Les portes d'entrées extérieures des immeubles et celles des sas entre le couloir commun et le sas boîtes aux lettres sont réalisées en aluminium laqué ou anodisé de tonalité similaire aux autres menuiseries extérieures. Elles seront munies de serrure électrique commandée par le système de vidéoparlophonie suivant le cas, ainsi que d'un système de fermeture automatique.

### 3.7.3 | Fenêtres

Les châssis extérieurs sont réalisés en aluminium laqué ou anodisé. Des joints périphériques garantissent l'étanchéité à l'air et à l'eau.

Si nécessaire, les profils sont renforcés en fonction de leur dimension.

Ce poste comprend également la quincaillerie et le resserrage des châssis au gros-œuvre.

Toutes les fenêtres sont réalisées sur mesure, selon les indications du plan (fixe, ouvrant, oscillo-battant, coulissant ou tombant).

Les vitrages sont de type double isolant ( $U : 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).

Les ensembles châssis comprennent également des panneaux d'allège. Ils comprennent des panneaux en matériaux synthétiques revêtus d'aluminium de couleur similaire aux châssis.

## 3.8 | ISOLATION ET PROTECTIONS

### 3.8.1 | Isolation contre humidité

Il est prévu une membrane d'étanchéité en pied y compris raccordements d'angles sous l'assise de tous les murs de parement extérieur, à tous les endroits nécessaires, et en nombre suffisant compte tenu de la hauteur des parements.

Au niveau des plinthes, l'étanchéité est réalisée par une membrane posée à l'arrière de l'isolant



sur la hauteur de la plinthe.

Toutes les précautions sont prises pour éviter les infiltrations dans les locaux enterrés en fonction de la nature du sol et des matériaux utilisés. Il en va de même pour les fosses d'ascenseurs.

### 3.8.2 | Isolation thermique

Tout l'immeuble a été conçu pour répondre aux exigences d'isolation thermique performante, correspondant à un K global de maximum 40 pour l'ensemble de l'immeuble.

Les murs extérieurs sont isolés par des panneaux de mousse de polyuréthane ou similaire de  $\pm 100$  mm d'épaisseur. Une lame d'air est maintenue pour assurer la ventilation de la face arrière du parement.

Les volumes habités sous la toiture plate sont isolés par des panneaux de polyuréthane ou similaire de  $\pm 120$  mm d'épaisseur avec pare-vapeur.

Une projection de mousse de polyuréthane, de  $\pm 70$  mm garantit l'isolation thermique entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

Un soin particulier sera apporté à la conception et à l'exécution des isolations thermiques pour éviter au maximum les ponts thermiques entre l'extérieur et l'intérieur.

### 3.8.3 | Isolation acoustique

Les performances acoustiques aux bruits d'impact seront celles d'un confort normal au sens de la NBN S01.400-1.

- Bruits d'impact :

En ce qui concerne les bruits d'impact, le principe de chape flottante est appliqué à toutes les dalles de sol des plateaux des appartements des terrasses surplombant des appartements à l'exception des par-

kings, des rampes, des caves et des locaux techniques.

- Bruits aériens :

En ce qui concerne les bruits aériens, une isolation acoustique verticale des murs est prévue.

# 4. INSTALLATIONS TECHNIQUES

## 4.1 | ASCENSEURS

Chaque immeuble est équipé d'ascenseurs. Ces ascenseurs sont du type « électrique avec machinerie embarquée ». Le choix définitif est effectué par le Promoteur en collaboration avec l'Architecte et est fonction des contraintes techniques dues aux caractéristiques propres à l'immeuble.

Ils sont de marque connue et de charge utile 630 kg (8 personnes). Ils sont équipés des dispositifs techniques de sécurité conformes aux nouvelles normes européennes en vigueur et aux prescriptions du Service Prévention Incendie. Ils répondent également aux exigences d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les portes palières automatiques sont du type télescopique coulissant avec un passage libre de minimum 900 x 2100 mm.

La cabine est conçue avec miroir, mi-hauteur, main courante sur 2 faces, plinthes, faux-plafond avec éclairage encastré et sonnerie de sécurité extérieure.

Les parois intérieures de la cabine sont réalisées au moyen de panneaux stratifiés, plastifiés ou similaires.

## 4.2 | CHAUFFAGE

L'installation est du type chauffage gaz centralisée placée dans un local commun en sous-sol ou au rez-de-chaussée. Des chaudières à condensation au gaz à haut rendement sont prévues. Les chaudières sont pilotées par un tableau de régulation avec sonde extérieure.

L'eau chaude sanitaire est produite de façon centralisée.

Un compteur intégrateur de chaleur individuel pour le chauffage ainsi qu'un compteur de débit d'eau chaude sanitaire individuel permet la répartition des coûts de consommation de l'eau chaude de chauffage et de l'eau chaude sanitaire.

### 4.2.1 | Chaudière

La puissance des chaudières est calculée pour obtenir les températures figurant au point suivant et assurer la production d'eau chaude sanitaire.

La cheminée du chauffage centralisé est exécutée avec des conduits double parois isolées.

### 4.2.2 | Radiateurs

Les radiateurs seront de marque Radson Integra ou similaire et des sèche-serviettes de type Radson Muna ou similaire. Ils auront les dimensions nécessaires afin de pouvoir atteindre les températures suivantes par -8° extérieur :

- 20° dans les séjours
- 24° dans les salles de bains
- 20° dans les cuisines
- 20° dans les chambres

L'emplacement des radiateurs sera déterminé en fonction du calcul établi par l'ingénieur pour obtenir les performances indiquées ci-dessus. Ceux-ci sont alimentés par le mur.

Chaque radiateur sera équipé d'une vanne thermostatique permettant un réglage indépendant, le thermostat du type digital sera pla-



cé dans le salon.

Un radiateur sèche-serviettes est prévu dans la salle de bain et/ou salle de douche.

#### 4.2.3 | Tuyauterie

Les alimentations des radiateurs sont de type bitube. Celles encastrées sont en matière synthétique type Multiskin ou similaire sans raccord en chape. Lorsque les alimentations sont apparentes, celles-ci sont en acier.

### 4.3 | INSTALLATION SANITAIRE

L'installation sanitaire est réalisée conformément à toutes les prescriptions en vigueur et particulièrement à celles de la compagnie distributrice. La plupart des tuyauteries sont encastrées dans les appartements ou dissimulées dans les gaines verticales. Elles peuvent être apparentes à proximité immédiate des appareils et sont visibles dans les locaux techniques et non habités. Toutes les précautions seront prises pour réduire au maximum tous les bruits de frottement de tuyaux, d'écoulement d'eau à l'intérieur des tuyaux ou de coups de bélier.

Pour des raisons techniques, certaines conduites pourront être fixées aux plafonds et passer dans les murs des parties privatives (emplacement de voitures et caves) et des parties communes.

#### 4.3.1. | Décharges

Les sections sont appropriées aux différents débits. Les eaux usées et fécales sont réunies en une seule colonne d'évacuation avec ventilation de la colonne. Ces décharges sont réalisées en polyéthylène haute densité (PEHD) assem-

blées par soudure (type Gébérit ou similaire).

Le pied de ces colonnes de décharge fait l'objet d'une attention particulière du point de vue acoustique (angle de décharge adapté, isolant, ...).

Les décharges d'eaux pluviales sont réalisées en apparent dans le sous-sol en canalisations de PEHD soudées. Les tuyaux de descente d'eaux pluviales sont dans la mesure du possible posés à l'extérieur du bâtiment et ils sont en zinc pour les parties visibles.

#### 4.3.2. | Adduction eau froide

Un compteur individuel est installé par la société distributrice. Les emplacements de ces compteurs sont prévus dans le local réservé à cet effet en sous-sol et aux étages.

Les frais de placement, de fourniture et de raccordements des compteurs privatifs sont à charge des acquéreurs.

La colonne d'alimentation du réseau incendie est réalisée en tuyauteries d'acier galvanisé assemblées par raccords filetés.

La colonne d'alimentation privative et l'installation dans l'appartement (eau chaude et eau froide) est réalisée en matière synthétique type Multiskin ou similaire et ce, jusqu'aux robinets d'arrêt des appareils.

#### 4.3.3 | Production d'eau chaude

L'eau chaude sanitaire est produite de façon centralisée en chaufferie via échangeurs et ballon de stockage.

L'installation permet la répartition des coûts d'énergie pour la production d'eau chaude sanitaire via compteurs de débit d'eau chaude individuels.

#### 4.3.4 | Appareils sanitaires

L'implantation est reprise sur les plans de vente



à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques du planning d'exécution.

Les documentations techniques et/ou échantillons éventuels sont disponibles chez le promoteur.

Les équipements sanitaires sont blancs.

Les machines à laver le linge et le séchoir ne sont pas fournis par le Promoteur. Le séchoir sera impérativement du type à condensation.

#### • *Meuble lavabo*

Un meuble lavabo à tiroir simple ou double équipé d'une ou de deux vasques blanches à lavabos intégrés.  
Référence INTRO SKY PACK MEUBEL, C40, ou similaire.

Un miroir avec éclairage intégré sur la largeur du meuble lavabo.  
Référence INTRO SKY PACK MEUBEL (Van Marcke), ou similaire.

Mitigeur(s) monocommande, vidage à tirette, chromé.  
Référence 100 de Hansgrohe ou similaire

#### • *Baignoire*

Une baignoire à encastrer en acryl, dimensions 170x75 cm.  
Références Duravit de Van Marcke ou similaire

Un système de vidage automatique.

Un joint souple d'étanchéité, à base de silicone blanc, placé sur le pourtour de la baignoire aux parties en contact avec les murs.

Un regard du type invisible dans la face du bain réalisée au moyen de panneau léger à carreler.

Mitigeur monocommande pour bain – douche avec flexible chromé avec support douchette fixe.  
Référence Focus+ Croma 100 de Hansgrohe ou similaire)

#### • *Machine à laver*

Un robinet double service pour raccordement machine à laver avec évacuation en attente apparente.

#### • *WC*

Une cuvette de WC à chasse dorsale encastrée avec cuvette en porcelaine sanitaire vitrifiée ton blanc.

Une lunette et son couvercle en matière synthétique de teinte blanche et en masse pleine.

Le réservoir de chasse encastré avec double commande de vidage pour économie d'eau,

Un lave-mains suspendu en porcelaine vitrifiée blanche si prévu aux plans de vente

Référence : Duravit Stark 3 ou similaire.

#### • *Douche*

Receveur de douche en acrylique : dimensions suivant les plans techniques

Paroi (fixe, coulissante ou ouvrante) suivant les plans techniques

Set Hansgrohe Croma 100 Vario + Unica C avec barre de douche de 90 cm et 1 flexible de 160 cm ou similaire.

Commande Thermostatique pour douche Hansgrohe Ecostat confort, chromé ou similaire.

#### • *Cuisine*

Une arrivée d'eau froide avec vanne à boule.

Une arrivée d'eau chaude avec vanne à boule.

Une décharge (bouchonnée).

Mobiliers et appareils, voir dossier du cuisiniste.

L'attention du client est attirée sur le fait que la hotte devra être une hotte à charbon actif.





## 4.4 | ELECTRICITÉ

L'installation électrique sera conforme aux prescriptions en vigueur et réceptionnée par un organisme agréé.

Le coût de la fourniture, du placement, du raccordement et de l'ouverture du compteur est à charge des acquéreurs.

Les compteurs et le disjoncteur général sont placés en sous-sol et raccordés aux tableaux divisionnaires des appartements et des communs.

L'éclairage pour les caves et les prises pour les garages sont repris sur le compteur commun.

Les fils sous tube sont encastrés dans les murs et planchers.

L'installation sera du type apparent pour les locaux non plafonnés du sous-sol (parking et caves).

Un soquet et une ampoule seront placés pour les points lumineux privatifs, les appareils d'éclairage étant à charge des acquéreurs.

Pour les communs, les garages et les caves, les appareils d'éclairage sont placés par le Promoteur suivant choix de l'architecte.

Par souci d'homogénéité esthétique, les terrasses seront équipées d'un luminaire, si prévu aux plans et choisi par l'architecte.

### 4.4.1. | Parties communes

Les halls d'entrée et des halls communs des différents étages sont éclairés par des appliques murales ou des plafonniers commandés par un détecteur de présence.

Les cages d'escaliers sont éclairées par des appliques murales commandées par des détecteurs de présence et des blocs autonomes pour permettre l'évacuation des personnes en cas de coupure de courant. Au niveau du rez-de-chaussée est situé le boîtier pour la commande

pour l'exutoire de fumée.

Les autres luminaires des communs sont également commandés par des détecteurs de présence.

L'éclairage du parking est commandé par un contact qui réagit à l'ouverture de la porte sectionnelle et par des détecteurs de présence.

L'éclairage extérieur à l'entrée de chaque bâtiment est commandé par une horloge astronomique.

Un (ou plusieurs) tableaux divisionnaires des communs rassemblent toutes les protections et commandes nécessaires.

### 4.4.2. | Parties privatives

Les plans spécifiques d'implantation électrique sont établis par le bureau d'étude. Ceux-ci sont adaptés en fonction des particularités de chaque appartement. Ils priment sur le descriptif repris ci-après mais reprennent en général :

- L'éclairage, prises de courant des appartements
  - L'éclairage de la salle de séjour, des chambres ainsi que des buanderies, corridors, WC, et hall d'entrée sont constitués par des points de raccordement en attente, un point central au plafond et des points prévus pour des appliques murales.
- Les points en attente sont munis d'un raccord à vis raccordé à un socket avec lampe 60W mat.
- Le nombre de prises de courant et point lumineux varie en fonction de la grandeur des appartements.
  - Chaque terrasse est munie d'un appareil d'éclairage ci spécifié par le plan.



- *Cuisine*

L'éclairage est assuré par un point de raccordement en attente au plafond et un point en attente au mur au niveau des meubles hauts.

Des prises seront prévues pour les équipements suivants :

- 2 prises doubles
- 1 prise Micro-Ondes
- 1 prise Lave-vaisselle
- 1 prise Hotte
- 1 prise Four
- 1 prise Frigo
- 1 prise Taque

- *Arrière cuisine (si d'application)*

les équipements suivants sont prévus :

- une prise
- un interrupteur simple
- un point lumineux en attente

Dans certains cas l'arrière cuisine sert également de buanderie, dans ce cas les équipements prévus ci-après pour la buanderie sont repris dans l'arrière cuisine et ce en fonction des équipements installés (voir plans techniques).

- *Salle de séjour*

Les équipements suivants sont prévus :

- 2 points en attente au plafond et/ou au mur
- 1 ou 2 interrupteurs (suivant plan technique)  
2 allumages 2 directions
- 2 prises doubles et 2 prises simples
- 1 prise téléphone et tubage avec fils vers la buanderie
- 1 prise T.V. et tubage avec câble vers la buanderie

- *Salle de bains*

- 1 point en attente au plafond et  
1 alimentation pour bandeau
- 2 prises
- 1 interrupteur double allumage bipolaire

- *W.C.*

- 1 point en attente au plafond ou en applique
- 1 interrupteur simple

- *Chambre 1*

- 1 point en attente au plafond
- 5 prises simples
- 2 interrupteurs double direction
- 1 boîtier avec couvercle pour prise téléphone et tubage avec câble vers la buanderie
- 1 prise T.V. et tubage avec câble vers la buanderie

- *Chambre 2 et suivantes*

- 1 point en attente au plafond
- 3 prises simples
- 1 interrupteur simple

- *Hall de jour*

- 1 ou plusieurs points en attente au plafond ou en applique commandé par un ou plusieurs interrupteurs double direction
- 1 prise de courant
- 1 vidéoparphone + ouvre-porte
- Un détecteur de fumée

- *Hall de nuit*

- 1 ou plusieurs points en attente au plafond ou en applique commandé par un ou plusieurs interrupteurs double direction
- 1 prise de courant

Si nécessaires, un détecteur de fumée en fonction de la réglementation en vigueur (dans le hall de nuit ou dans une autre pièce suivant la configuration)..



- **Terrasse**

Eclairage au moyen d'une applique étanche avec lampe PL, commandée par un interrupteur bipolaire encastré dans la pièce principale d'accès à la terrasse, si représenté au plan technique.

- **Buanderie**

- 1 point en attente au plafond
- 1 prise double
- 1 interrupteur simple
- une alimentation séparée de 16 A pour lave linge via prise
- une alimentation séparée de 16A pour sèche-linge à condensation
- une alimentation pour le groupe de ventilation double flux via prise
- câbles en attente pour la téléphonie vers salon, chambres et tableau répartiteur de Proximus en sous-sol
- câbles en attente pour la télédistribution vers salon, chambres et tableau du câblodistributeur en sous-sol
- Tubages vides avec tire fils pour TV et téléphone vers trémie verticale
- Tableau électrique

- **Salle de douche**

- 1 point en attente au plafond ou au mur
- 1 alimentation pour bandeau
- 2 prises
- 1 interrupteur bipolaire.

- **Divers**

- tableau avec disjoncteur et différentiel
- liaisons équipotentielles
- réception, schémas,
- colonne d'alimentation depuis locaux compteurs

#### 4.4.3 | Vidéo-parlophonie

Afin d'apporter un confort réel et une sécurité accrue, une installation complète de vidéophonie est installée.

Celle-ci comprend :

- à l'entrée de l'immeuble et dans le hall d'entrée : l'ensemble avec caméra intégrée, haut-parleur et un bouton d'appel par appartement avec étiquetage.
- dans le hall (ou séjour ou cuisine) de chaque appartement : un vidéophone mural avec commande de gâche et sonnerie délivrant une sonorité différente pour les appels venant du hall ou du palier
- sur palier : un bouton-poussoir d'appel avec porte-étiquette (par appartement).

#### 4.5 | CUISINE

Se référer au dossier du cuisiniste.

#### 4.6 | VENTILATION

##### 4.6.1. | Ventilation du sous-sol

Les niveaux du sous-sol sont pourvus d'une ventilation mécanique suivant les normes en vigueur.

##### 4.6.2. | Ventilation des appartements

La ventilation dans les logements est conforme à la norme NBN D50001 du type D, c'est-à-dire un système à double flux avec récupérateur permettant de pulser dans le séjour et les chambres et d'extraire dans les salles de bain, salles de douches, buanderies et cuisine.

# 5. PARACHÈVE- MENTS

---

## 5.1 | CHAPE

### 5.1.1 | Garage et caves

Le sol du garage et des caves sera exécuté en béton monolithe lissé à l'hélicoptère ou lissé manuellement, teinte naturelle avec marquage au sol des emplacements et des sens de circulation. Ces travaux comprennent tous les joints de dilatation. Malgré les joints prévus, l'absence de microfissures ou de fendilles ne peut être garantie.

Les rampes intérieures des garages sont réalisées au moyen de chape structurées antidérapantes. Elles sont munies de chasse-roues en béton si nécessaire.

### 5.1.2 | Chape en superstructure

Chape pour revêtement de sol (voir chapitre 3.8 sur l'isolation).

La couche d'égalisation supplémentaire qui serait nécessaire pour certains revêtements minces comme par exemple PVC, lino, etc ... n'est pas prévue.

## 5.2 | ENDUITS

### 5.2.1 | Parties communes

Aucun plafonnage n'est prévu dans le sous-sol, à l'exception du hall d'ascenseur, ni dans les caves situées au rez-de-chaussée

Les murs et plafonds du hall d'entrée, des halls

d'ascenseur et des couloirs d'accès aux appartements sont plafonnés ou enduits.

### 5.2.2 Parties privatives

L'enduisage de toutes les maçonneries et des ouvrages en béton visibles situés dans les zones habitables ou à parachever est prévu. Le plafonnage est livré prêt pour le peintre, ce qui signifie que des petites réparations et des travaux de ponçage devront être effectués avant d'entamer les travaux de peinture. De même, les joints souples entre différents éléments tels que plaques de plâtre et murs de natures différentes ne font pas partie des travaux prévus.

Les faux-plafonds et, éventuellement, certaines cloisons des appartements, s'il y a lieu, seront réalisés au moyen de plaques de plâtre. Tous les raccords entre plaques sont enduits suivant indications du fabricant. Ces enduits sur les plaques de plâtre sont finis et prêts à recevoir la préparation à la peinture.

## 5.3 | MENUISERIES INTÉRIEURES

### 5.3.1 | Portes intérieures - parties privatives

1) Les portes d'entrées des appartements sont en acier galvanisé, du type coupe-feu Rf30, et sont de classe 3 de résistance à l'effraction. Elles sont pourvues de multiples points de fermeture et d'un cylindre de sécurité avec carte de propriété.

*Ref. : G371 ou similaire*

L'hubriserie est en acier peint. Un joint de caoutchouc périphérique est prévu pour améliorer



l'acoustique par rapport aux communs.

Les portes d'entrée des appartements présentent une finition peinte côté commun au choix de l'architecte. Toutes les portes d'entrée des appartements sont munies d'un tirant en inox côté extérieur et d'un œilleton.

2) Les portes intérieures sont du type « à peindre » et constituées d'une âme tubulaire en panneau de particules de bois. Les chambranles et encadrements sont en bois. L'ensemble « porte, chambranle et encadrement » est recouvert d'une peinture de préparation de ton blanc. Les béquilles et les rosaces sont en inox.

3) Les portes des caves privatives sont du type « à peindre » constituées d'une âme tubulaire en panneau de particules de bois. Les chambranles et encadrements sont en bois. L'ensemble « porte, chambranle et encadrement » est recouvert d'une peinture de préparation de ton blanc. Les béquilles et les rosaces sont en inox.

### 5.3.2 | Portes intérieures – parties communes

1) Les portes vitrées du sas vers le hall commun sont des portes en aluminium + vitrage. Elles sont munies d'un ferme-porte et d'une gâche électrique qui est commandée par l'installation de vidéophonie.

2) Les portes des communs sont en bois peint, constituées d'une âme tubulaire en panneau de particules de bois. Elles seront munies d'un ferme-porte si elles sont RF. Les chambranles et ébrasements des portes communes sont en bois peint. Les béquilles et les rosaces sont en inox.

### 5.3.3 | Les serrures

Les serrures de toutes les portes sont de construction robuste. Elles sont de même fabrication par type pour l'ensemble de la construc-

tion. Les charnières seront en inox ou en acier laqué et la quincaillerie sera appropriée au type de porte précité. De manière générale :

- Les portes d'entrée des appartements, les portes des caves et les portes des communs sont munies de serrures à cylindre haute protection.
- Les portes d'accès aux communs à partir du parking seront équipées d'un cylindre haute protection compatible avec ceux des portes d'accès à partir des halls boîtes aux lettres
- Les portes intérieures d'un appartement sont munies de serrures à clés ordinaires.

### 5.3.4 | Boîtes aux lettres

Un ensemble de boîtes aux lettres à placer dans le hall d'entrée est prévu et fera l'objet d'une étude de décoration particulière par l'architecte et sera conforme à la réglementation des services postaux.

### 5.3.5 | Lambris décoratif hall d'entrée

Les murs des halls d'entrée (sas boîtes aux lettres, hall du RDC) sont partiellement revêtus de panneaux décoratifs avec placage de bois au choix de l'architecte.

## 5.4 | REVÊTEMENT DE SOL

### 5.4.1 | Parties communes intérieures

Le parachèvement du sol est réalisé selon les plans de détail de l'architecte. Le sol est revêtu d'une pierre naturelle ou d'un grès cérame ton pierre naturelle (au choix des architectes), avec plinthes assorties. Un paillason encastré est prévu.



### 5.4.2 | Escaliers et communs

Aux étages, les sols des paliers ascenseur sont revêtus d'une pierre naturelle ou d'un grès cérame ton pierre naturelle (aux choix des architectes), avec plinthes assorties. Les murs sont recouverts d'un plafonnage et d'une peinture de finition.

Les marches des escaliers des communs sont munies de nez anti-dérapant.

### 5.4.3 | Parties privatives intérieures

Le revêtement de sol pour le séjour et les chambres est de type parquet semi-massif en chêne naturel vernis ou huilé d'une valeur de 70 €/m<sup>2</sup> hors TVA, prix public, showroom désigné par le Promoteur, avec plinthes en mdf pré-peint.

Le revêtement de sol pour tous les autres locaux est en carrelage sur chape suivant le choix dans un showroom désigné par le Promoteur, sans supplément jusqu'à une valeur achat prix public, salle d'exposition désignée par le promoteur de 35 €/m<sup>2</sup> htva et hors pose, prix public, format 45x45 cm.

La pose des carrelages est prévue suivant une dimension de carrelage de format standard; c'est-à-dire jusqu'à 45 x 45 cm, avec pose droite. D'autres dimensions (1 côté > 45 cm), d'autres assemblages, des motifs spéciaux, une pose en diagonale et/ou la pose de pierres naturelles impliquent une modification du prix de pose.

Des plinthes céramiques sont prévues autour de tous les sols carrelés, sauf autour des murs qui sont revêtus d'une faïence.

Un joint gris ciment est prévu en base.

### 5.4.4 | Parties privatives extérieures

Le revêtement de sol pour les terrasses est réalisé soit en dalles de béton sur plots, soit en béton architectonique préfabriqué soit en dalles de céramique sur plots, soit en lames de

bois sur plots. Les matériaux proposés seront agréés par l'Architecte et le Promoteur.

## 5.5 | REVÊTEMENTS MURAUX

Des faïences murales sont prévues dans la salle de bain et/ou salle de douche et dans la cuisine, sans supplément jusqu'à une valeur achat, salle d'exposition désignée par le Promoteur, de 30€/m<sup>2</sup>, htva prix public, hors pose.

- **Salle de bains et salle de douche:**  
les murs ou parties de murs en contact avec les lavabos, la baignoire et la douche sont carrelés sur toute la hauteur du mur
- **Cuisine :**  
maximum 3m<sup>2</sup> de faïences entre meubles hauts et bas sont prévus.

Un joint blanc est prévu en base.

## 5.6 | TABLETTES DE FENÊTRES

Les tablettes de fenêtres avec allèges seront exécutées en pierre naturelle, ton au choix de l'Architecte, épaisseur 2cm.

## 5.7 | FERRONNERIES

Les garde-corps et mains courantes en aluminium feront l'objet d'une étude de décoration particulière par l'Architecte, ainsi que le claustra séparant les terrasses.

Ces éléments sont traités anticorrosion et peints en usine ou en acier galvanisé suivant le cas et suivant le choix de l'Architecte.



## 5.8 | PEINTURES

### 5.8.1 | Parties communes

Les halls d'entrée, les halls d'étages (desservant les appartements à tous les niveaux), les halls d'ascenseur au sous-sol et le sas d'accès au parking au niveau -1 sont peints.

Les tuyauteries apparentes dans les halls des parties communes sont peintes.

Les ouvrages de gros-œuvre en sous-sol seront laissés bruts sans peinture, à l'exception du hall d'ascenseur.

Toutes les teintes des parties communes peintes sont déterminées par l'Architecte.

### 5.8.2 | Parties privatives

La peinture des parties privatives n'est pas comprise.

## 5.9 | PICTOGRAMMES

Le nombre, les tailles et leurs positions sont conformes aux impositions des pompiers et différents règlements en vigueur.

# 6. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

---

## 6.1 | TRAVAUX PRÉPARATOIRES

Les aménagements paysagers se font dans le respect des essences locales existantes.

Avant la mise en place du projet paysager, un repérage sur site sera réalisé.

Les plantations à conserver seront protégées et les essences invasives seront détruites.

## 6.2 | TERRASSEMENTS

Le modelage du terrain sera réalisé avec des courbes harmonieuses et naturelles.

## 6.3 | AMÉNAGEMENTS DES INFRASTRUCTURES PARKINGS

Lors des travaux de terrassement, le maximum sera fait pour ne pas endommager la nature et la structure du sol existant.

Les matériaux, mobiliers et plantation sont mis en œuvre en accord avec Vademecum paysager de mars 2016, annexé à l'Acte de Base.





# 7. NOTE AUX ACQUÉREURS

NOTE DESTINÉE À L'ATTENTION DE CHAQUE ACQUÉREUR D'APPARTEMENT OU D'AUTRES LOCAUX

## 1. | PARACHÈVEMENT DES CHAPES FLOTTANTES ET ACOUSTIQUES

Afin d'éviter que la transmission de bruits d'impacts de sol entre appartements voisins ne soit à la base d'une nuisance acoustique non acceptable, des chapes flottantes sont prévues. Les chapes flottantes sont composées:

- d'un matériau souple, formant un matelas élastique sur le plancher en béton armé;
- d'une isolation périphérique, remontant en plinthe, assurant la désolidarisation latérale entre la chape flottante et la construction non isolée;
- d'une chape éventuellement armée couvrant toute la surface du local réalisée sur le matelas élastique décrit ci avant;
- d'un revêtement de sol.

La bonne conception des chapes flottantes tout autant que sa mise en oeuvre joue un rôle primordial dans la réalisation du confort acoustique.

Il est donc connu que le moindre contact dur, direct et/ou indirect entre les chapes flottantes et les parois du bâtiment peut mettre le résultat escompté en péril.

A cet effet, les propriétaires et/ou utilisateurs qui se chargent eux-mêmes ou un tiers désigné par eux d'appliquer le revêtement de sol et/ou d'effectuer tous autres travaux affectant les chapes flottantes, doivent impérativement

prendre toutes les précautions qui s'imposent en vue de ne pas perturber la bonne isolation des chapes flottantes en créant des ponts acoustiques entre sols et parois. Ils respecteront en cela les recommandations des fabricants et du CSTC.

## 2. | FENDILLES ET MICROFISURES ET MISE EN PLACE ET SÉCHAGE DES MATÉRIEAUX, TASSEMENTS

Dans le cadre de nouvelles constructions exécutées dans des délais rapides, le séchage des quantités d'eau utilisée pour l'exécution se fait par évaporation. Celle-ci est directement liée aux conditions atmosphériques

et à la ventilation des locaux renforcée ou non par le chauffage. Ces conditions de séchage impliquent qu'il n'est jamais opéré à 100 % lorsque l'on procède aux peintures ou lors du parachèvement des locaux. Le séchage qui se réalise par la suite provoque inévitablement des retraites du volume des matériaux (béton, plâtre, bois, chape, etc.). Ces phénomènes sont accompagnés par ce que l'on appelle le fluage des ouvrages

en béton armé. En effet, tous les ouvrages en béton évoluent dans le temps jusqu'à leur 20ème année.

Les 3 premières années, les mouvements sont les plus importants. C'est ainsi que peuvent apparaître, dans les premières années, des fen-



dilles, microfissures voire fissures dues à des retraits des matériaux et à la mise en place des structures. Celles-ci ne sont donc absolument pas préjudiciables à la pérennité de l'immeuble. Elles se marquent également en toiture entre les ouvrages de charpente et les murs et parfois au plafond entre les différents éléments des planchers en béton armé.

Sans être certain que les moyens ci-après décrits réduiront totalement ces mouvements, il est, néanmoins, conseillé :

- A.** avant peinture, d'ouvrir les raccords entre les surfaces de toiture et les murs et les remplir de joints souples;
- B.** d'entoiler au moyen de bandes de fibre de verre les mêmes endroits qu'au point A;
- C.** un entoilage général des plafonds sur hourdis;
- D.** un entoilage avant peinture des raccords entre hourdis et parois;
- E.** après retrait et tassement de la chape entre la plinthe et le sol, un entretien du joint élastique;
- F.** dans le cas du parquet, le placement d'une contre plinthe ou quart de rond est recommandé.

### 3. | ENTRETIEN DES ROBINETS D'ARRÊT

Veiller à fermer et ouvrir régulièrement les vannes d'arrêt (robinet Shell) des appareils sanitaires pour éviter leur blocage par entartrage et impossibilité de les fermer.

## 4. | SANITAIRES

- A.** Ne jamais dévisser ou démonter la crépine d'un bain ou d'une douche pour la nettoyer. Si nécessaire, démonter le trapil lon d'accès pour vérifier, au remontage, que le joint d'étanchéité entre la crépine et la vasque est bien replacé. Procéder à un essai de vidange;
- B.** Ne jamais utiliser de produits agressifs pour déboucher les canalisations (utiliser un système haute pression, furet ou ventouse). Ceux-ci risquent de provoquer des modifications des matériaux des canalisations.
- C.** L'attention des acquéreurs des appartements est attirée sur la présence des tuyaux encastrés dans les murs et les sols.

Il y a lieu de prendre toutes les précautions lors du forage de ces éléments verticaux ou horizontaux (cadres, portes, etc.) pour ne pas percer une canalisation.

Pour les arrêts de portes, seule la pose d'arrêts de porte à coller sur sol ou sur un mur est admise.

- D.** Le Dossier d'Intervention Ulérieure (DIU) comme les plans as built sont indicatifs. Ce dossier est remis à la copropriété lors des opérations de réception provisoire. Toutes modifications ou travaux à l'ouvrage nécessitent impérativement une reconnaissance sur site indépendamment des informations transmises.

*www.lespromenadesducclle.be*



Bienvenue  
chez vous.



**BESIX RED**  
Real Estate Development