



Bienvenue
AUX AMOUREUX
de la vie.

Maisons M5-M18

SOMMAIRE

1. Généralités	4
2. Description du projet	8
3. Gros Oeuvre.....	9
4. Installations techniques	13
5. Parachèvements	19
6. Aménagements extérieurs	21
7. Note aux acquéreurs	22

1. GENERALITES

Ce cahier des charges décrit la construction et les finitions pour les 14 maisons nommées « M5 » à « M18 » faisant partie de la phase 1 du développement immobilier « Les Promenades d'Uccle ».

Le présent descriptif se rapporte au gros-œuvre et au parachèvement des habitations ainsi qu'aux abords et constitue un descriptif général de toutes les habitations.

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 té-

lédistribution 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.

L'Acquéreur 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 habitation via la fibre optique. Les raccordements dans chaque habitation 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.

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 Œuvre », 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.

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 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.

1.5 | 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



nécessités 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 parachèvements intérieurs. Aucune modification portant sur la structure des maisons, les équipements techniques principaux, les façades, les toitures ou 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 le compromis de vente.

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 l'habitation avant la réception provisoire de celle-ci, à moins qu'il n'en ait reçu la permission écrite du Promoteur.

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 18 maisons mitoyennes regroupées en 4 blocs, nommés « M1-M4 », « M5-M10 », « M11-M14 » et « M15-M18 ».

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 jardins et zones vertes.

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 durant toute la durée des travaux.

3.2 | FONDATIONS

Les fondations sont prévues et étudiées selon les normes et prescriptions de l'architecte ou l'ingénieur.

3.3 | EGOUTTAGE

Le réseau d'égout, réalisé en conformité avec les prescriptions des services communaux sera raccordé au réseau public par un siphon disconnecteur.

Les tuyauteries d'évacuation et de ventilation seront réalisées en PVC.

Les descentes d'eaux pluviales en zinc patinées seront situées à l'extérieur des habitations et seront raccordées à l'égout public par un réseau séparé en PVC.

En respect du Règlement Régional d'Urbanisme et des règlements communaux, une citerne tampon et une citerne de récolte d'eau d'une capacité totale de 10.000 litres (avec réserve d'eau utilisable de 5.000 litres) est prévue (bassin d'orage).



3.4 | STABILITÉ

L'ensemble de la structure portante sera mixte.

La structure sera composée de maçonneries portantes en blocs de terre cuite, de béton, ou silico-calcaire, poutrelles en acier, poutres et colonnes en béton armé suivant les études, plans et calculs du bureau d'études en stabilité.

3.4.1 | Dalle de la cave

La dalle de la cave est exécutée en béton.

3.4.2 | Dalle du rez-de-chaussée

La dalle du rez-de-chaussée est exécutée en béton (hourdis ou pré-dalles) de capacité portante utile d'environ 250 kg/m² pour la partie en dessus de la cave, et en radier en béton armé pour la partie sur terre pleine.

3.4.3 | Dalles des étages

Les dalles des étages sont exécutées en béton (hourdis ou pré-dalles) de capacité portante utile d'environ 250 kg/m².

3.5 | MAÇONNERIE

3.5.1 | Murs extérieurs

Les maçonneries extérieures (hors sol), seront toutes composées d'un mur porteur, un isolant, un vide et une brique de parement.

Les murs extérieurs de la cave sont en béton.

Les couvre murs et seuils des portes fenêtres seront en pierre bleue.

Le mur extérieur dit mur creux isolé, est composé comme suit :

- Brique de parement en terre cuite module 50 Floren Pallas sauf pour les maisons M5 et M10, dont les volumes du premier étage sont recouverts d'un bardage en lames de bois. Les maisons M6 et M8 recevront ce même bardage au niveau du 2ème étage.
- Vide ventilé
- Isolation PUR des façades d'une épaisseur de 10 cm
- Mur intérieur (14 cm ou 19 cm) : blocs en béton, silico-calcaire et/ou terre cuite

Le mur extérieur de parement est lié au mur intérieur par des ancrages galvanisés, de telle façon que l'eau soit évacuée vers l'extérieur. Des vides dans les joints verticaux du parement seront prévus pour l'évacuation de l'humidité entre murs.

Toute la maçonnerie de la brique de parement est exécutée en joint mince. Les murs intérieurs du garage sont rejointoyés au fur et à mesure de la construction par le maçon avec un mortier de pose ordinaire. Les joints verticaux entre la maçonnerie, les fenêtres et les portes sont rendus étanches à l'aide d'un joint souple.

3.5.2 | Murs et cloisons intérieurs

Les murs porteurs seront en blocs de terre cuite, de béton ou en silico-calcaire de 14 cm ou 19 cm d'épaisseur selon indications de l'ingénieur.

Les cloisons intérieures et murs non-porteurs seront en blocs de plâtre de 10 cm d'épaisseur ou blocs terre cuite de 9 cm d'épaisseur. Les blocs de plâtre seront rainurés et languettés et s'assembleront par collage. Les deux faces des cloisons seront lissées après encastrement de tout type de tubage prévu dans les cloisons.

Pour les cloisons des locaux humides (salle de bains, salle de douche et, pour les maisons



autres que la M5 et la M10, le rangement avec option de salle de douche au deuxième étage) des blocs de plâtre hydrofuges ou blocs terre cuite de 9 cm d'épaisseur seront utilisés.

3.5.3 | Terrasses

La finition des terrasses sur étages est réalisée en lames de bois sur plots.

Les garde-corps sont composés de plaques de verre fixées avec un cadre métallique.

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. Le type de pose est déterminé par le Promoteur et l'Architecte.

Les toiture-terrasses sont divisées en plusieurs types :

- Terrasses accessibles réalisées au moyen de 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-va-peur 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 sont envoyées à l'égout. Les tuyaux d'évacuation verticaux sont réalisés en zinc

3.7 | MENUISERIE EXTÉRIEURE

3.7.1 | Porte de garage

Les portes de garage sont du type sectionnelle télécommandée de couleur et finitions selon le choix de l'architecte. Deux commandes à distance sont prévues par garage. 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 | Porte d'entrée

La porte d'entrée sera une porte en bois de ton assorti aux châssis, avec ou sans vitrage clair selon les cas. Quincaillerie à 3 points, clenche et paumelles en inox selon le choix du Promoteur.

3.7.3 | Fenêtres

Toutes les fenêtres et toutes les portes sont réalisées sur mesure, selon ce qui est indiqué sur le plan (fixe, ouvrant, oscillo-battante, soulevant ou coulissante ou tombante). Les fenêtres et les portes d'entrée sont réalisées en bois laqué gris.

Les vitrages présenteront une performance énergétique inférieure ou égale à 1,0 W/m²°K.

Toute la menuiserie extérieure est pourvue de quincaillerie standard. Des gardes corps en verre sont installés devant les fenêtres ouvrantes sans allège afin de garantir la sécurité, sauf si elles donnent accès aux terrasses. Les seuils seront en pierre bleue et sans retours latéraux.

L'épaisseur des seuils sera de 8 cm pour la porte d'entrée, pour la porte de garage (le seuil de la porte de garage sera posé avec une légère inclinaison vers l'extérieur) et 5 cm pour les châssis.



3.8 | ISOLATION ET PROTECTIONS

3.8.1 | Isolation contre humidité

Un système de retenue d'humidité composé d'une membrane épaisse en polyéthylène est placé selon les règles de l'art entre le radier en béton armé et la maçonnerie en élévation et à tout endroit nécessaire.

3.8.2 | Isolation thermique

L'isolation des façades des locaux chauffés en hors sol sera réalisée à l'aide de panneaux durs en PUR d'une épaisseur de 10 cm.

Une isolation thermique est prévue sous la dalle du rez-de-chaussée, sous la dalle de la cave et pour les murs de la cave conforme aux exigences PEB.

Les versants de toiture du grenier seront isolés par une couche composée de bois et laine minérale de 20 cm.

3.8.3 | Isolation acoustique

Les murs mitoyens seront réalisés en totale indépendance et séparés par un isolant de 2x2 cm posé après nettoyage du premier mur monté. L'isolant est de type ISOVER «Partywall» ou similaire.

Dans tous les espaces (sauf les caves) le sol est pourvu d'une chape de ciment. Le pourtour des espaces est pourvu d'une bande d'isolation, ce qui permet la dilatation et une coupure acoustique entre mur et sol.

4. INSTALLATIONS TECHNIQUES

4.1 | CHAUFFAGE

Le chauffage central dispose d'une puissance suffisante pour garantir une température intérieure de 22°C dans la salle de séjour, de 22°C dans la cuisine, de 24°C dans la salle de bains et de 16°C dans les chambres sur base d'une température extérieure de -10°C.

Le chauffage est réglé à l'aide d'un thermostat digital, situé dans le séjour.

Le système assure également la production d'eau chaude. Pour le confort, un ballon de 200l est prévu. Une boucle de chauffe peut être installée (en option), mais l'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que la mise en œuvre de ce dispositif est pénalisante au niveau de la PEB.

L'installation de base fonctionne au gaz naturel. L'évacuation des fumées s'effectue via un passage dans le mur ou via un conduit en aluminium à double paroi vers le toit.

Ne sont pas compris et seront facturés ultérieurement : le raccordement gaz depuis la voirie jusqu'au compteur de gaz.

4.1.1 | Chaudière

La chaudière est du type haut rendement à condensation ou équivalent et est encastrée derrière le meuble WC au premier étage, sauf pour la maison M11 où elle se trouve dans le local technique au deuxième étage.

4.1.2 | Radiateurs

Les radiateurs sont prévus dans les pièces suivantes : le séjour, la cuisine, les chambres à coucher, la salle de bains et la salle de douche au premier étage. Au cas où l'Acquéreur souhaite équiper d'autres pièces, un supplément lui sera porté en compte.

Les corps chauffants sont des radiateurs type Radson Integra ou équivalent.

Les vannes thermostatiques sont prévues. Toutes les conduites d'alimentation sortent du mur à hauteur des radiateurs.

Un radiateur sèche-serviettes est prévu dans la salle de bain et/ou salle de douche. (type Radson Flores ou équivalent)

4.1.3 | 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.

4.2 | 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 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 les maisons, à l'exception des M5 et M10, l'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que l'aménagement de la salle de douche au deuxième étage est optionnelle et impliquera une modification du prix d'achat. Les conduites d'eaux froide et chaude, ainsi qu'un raccordement électrique et de décharge des eaux, sont cependant prévus en base.

4.2.1. | Décharges

Les sections sont appropriées aux différents débits. Les décharges des eaux usées et fécales sont réalisées en polyéthylène haute densité (PEHD) assemblées par soudure (type Gébérît ou similaire). Elles sont raccordées sur les égouts privatifs.

Les tuyaux de descente d'eaux pluviales sont dans la mesure du possible posés à l'extérieur de la maison et sont en zinc pour les parties visibles.

4.2.2. | Adduction eau froide

Un compteur individuel est installé par la société distributrice. L'emplacement de ce compteur est prévu dans la cave.

Les frais de placement, de fourniture et de raccordements du compteur privatif sont à charge des acquéreurs.

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

L'eau froide est prévue dans la cuisine, la salle de bains et la salle de douche, les toilettes, la buanderie (robinet double service) et pour les maisons autres que la M5 et M10, le rangement avec option de salle de douche au deuxième étage ainsi que pour le robinet extérieur.

4.2.3 | Production d'eau chaude

L'eau chaude sanitaire est produite de façon centralisée en chaufferie.

L'arrivée de l'eau chaude est prévue dans la cuisine, la salle de bain, la salle de douche, et pour les maisons autres que la M5 et M10, le rangement avec option de salle de douche au deuxième étage.

4.2.4 | 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 et le séchoir ne sont pas fournis. 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.

Une arrivée d'eau chaude avec vanne.

Une décharge (bouchonnée).

Mobiliers et appareils, voir dossier du cuisiniste.

L'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que la hotte devra être une hotte à charbon actif.



4.3 | 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.

Le compteur est placé dans la cave, sous réserve d'autorisation des régies, et raccordé au tableau divisionnaire dans le garage.

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

L'installation sera du type apparent pour les locaux non plafonnés du garage et cave.

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

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

- L'éclairage, prises de courant des maisons
- 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, le cas échéant, des points prévus pour des appliques murales.

Les points en attente sont munis d'un raccord à vis raccordé à un soquet avec lampe.

• 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

• 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 vidéoparlophone + 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

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 rez-de-chaussée*

- 1 point en attente au mur

- *Terrasse sur étage*

- 1 point en attente au mur

- *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 séchoir à condensation

- *Local technique*

- 1 point en attente au plafond
- 1 interrupteur simple
- une alimentation pour le groupe de ventilation double flux
- une alimentation pour la chaudière, si d'application

- *Garage*

- 1 point en attente au plafond
- 1 prise double
- 2 interrupteurs
- câbles en attente pour la téléphonie vers salon, chambres et tableau répartiteur de Proximus
- câbles en attente pour la télédistribution vers salon, chambres et tableau du câblo-distributeur
- 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.

- *Rangement option salle de douche (pas d'application pour la M5 et M10)*

- 1 point en attente au plafond
- 1 interrupteur simple

4.4 | 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, un ensemble avec caméra intégrée, haut-parleur et un bouton d'appel.
- dans le hall (ou séjour ou cuisine) : un vidéophone mural avec commande de gâche et sonnerie délivrant une sonorité.



4.5 | CUISINE

Se référer au dossier du cuisiniste.

L'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que la hotte devra être une hotte « à recirculation ». Celle-ci est prévue dans le budget de la cuisine.

4.6 | VENTILATION

La construction sera équipée d'un système de ventilation type D suivant la législation en vigueur (PEB). Pour contrôler le sens du flux d'air, l'alimentation et l'évacuation se font mécaniquement par un réseau de conduits encastrés dans le sol ou faux plafonds, selon les prescriptions du fournisseur et le choix du Promoteur.

L'attention de l'Acquéreur est également attirée sur le fait que s'il utilise un sèche-linge, cet appareil doit être de type « à condensation ». L'évacuation de ce sèche-linge ne peut en aucun cas être installée sur les conduites de système de ventilation.

L'alimentation en air frais s'effectue dans les locaux « secs » (living, chambres) et l'évacuation de l'air vicié s'effectue dans les locaux « humides » (cuisine, salle de bains, salle de douche, wc, buanderie). Entre les locaux comprenant les dispositifs d'alimentation et d'évacuation, l'air circule par des « ouvertures de transferts » dans / sous les portes et via les couloirs et escaliers. La différence de pression entre les dispositifs d'alimentation et d'évacuation assure un flux d'air permanent.

Le système possède un échangeur de chaleur entre l'air vicié extrait des locaux humides et l'air entrant. Le système D avec récupération de chaleur est le plus économe en énergie des systèmes de ventilation.

Le groupe de ventilation se trouve dans le local technique.

5. PARACHÈVE- MENTS

Le projet prévoit la mise à disposition de locaux parachevés, à l'exception des caves. Ces espaces pourront faire l'objet d'un parachèvement par l'Acquéreur après la réception provisoire des travaux ou prévus auprès du Promoteur en tant que travaux supplémentaires, faisant l'objet d'une ou plusieurs offres complémentaires.

5.1 CHAPE

Dans tous les espaces le sol est pourvu d'une chape de ciment, sur base des niveaux indiqués sur les plans et conformément à la finition prévue en base. Le pourtour des locaux est pourvu d'une bande d'isolation.

5.2 | ENDUITS

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, certains cloisons, 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.

La peinture n'est pas comprise.

L'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que des fissures peuvent apparaître entre des matériaux de nature différente (lié aux différences de dilatation des matériaux). Ces fissures ne mettent pas en danger la stabilité de l'habitation, de même que les fissures de retrait. De telles fissures ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire des travaux et ne feront l'objet d'une quelconque indemnisation.

Le coin entre le plafonnage du plafond et les murs est toujours coupé et doit être bouché par l'Acquéreur pendant les travaux de peinture par un mastic à peindre.

5.3 | MENUISERIES INTÉRIEURES

5.3.1 | Portes intérieures

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.



5.4 | REVÊTEMENT DE SOL

5.4.1 | Escaliers

L'escalier, la rampe et la balustrade du premier et, pour les maisons autres que la M5 et M10, du deuxième étage, sont en chêne vernis ou similaire, naturel mat.

L'escalier du rez à la cave est en béton préfabriqué avec nez antidérapant.

L'escalier du rez au +1 est fermé (avec contremarches) en chêne contre-plaqué + rampe et/ou main courante.

L'escalier du +1 aux +2 (si d'application) : escalier à claire-voie (sans contremarches) + rampe et/ou main courante.

5.4.2 | Parties 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 €/m² 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 €/m² hors TVA et hors pose, prix public, format 45x45 cm + 7€/m pour les plinthes.

La pose des carrelages est prévue suivant une dimension de carrelage de format standard; c'est-à-dire jusqu'à 45x45 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.

5.4.3 | Parties extérieures

Le revêtement de sol pour les terrasses niveau jardin est prévu selon le choix de l'Architecte.

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€/m² 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 3m² 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.

6. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

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.

6.1 | TRAVAUX PRÉPARATOIRES

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

6.2 | TERRASSEMENTS

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

6.3 | BOITES AUX LETTRES

La boîte aux lettres située à front de la voirie est conforme à la réglementation des services postaux.

6.4 | JARDINS

La réalisation des clôtures et l'engazonnement du jardin sont prévus et seront conformes aux exigences du permis de lotir.

6.5 | ACCÈS FRONT DE RUE

L'accès au garage et porte d'entrée est prévu en klinkers selon le choix de l'Architecte.

7. NOTE AUX ACQUÉREURS

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

1. | FENDILLES ET MICROFIS-SURES 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 retraits 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 fendilles, 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'habitation. 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.

2. | 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.



3. | SANITAIRES

- A.** Ne jamais dévisser ou démonter la crépine d'un bain ou d'une douche pour la nettoyer. Si nécessaire, démonter le trapillon 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.lespromenadesduccle.be



Bienvenue
chez vous.



BESIX RED
Real Estate Development