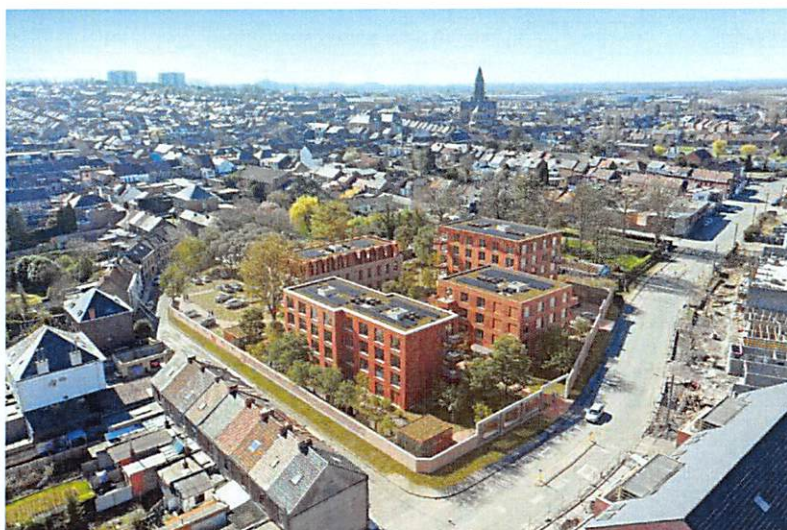


CAHIER DES CHARGES
'PARC DE LA FAIENCERIE'



PARTENAIRES DE CONSTRUCTION

PROMOTEUR :

Health Invest sa
Rue de Dinant 7 bte 1.6
BE 7000 Mons

ARCHITECTE PERMIS D'URBANISME :

dmvA architecten bv
Sint-Katelijnestraat 16
BE 2800 Mechelen

ARCHITECTE EXECUTION TRAVAUX:

A & G Atelier d'Architecture sprl
Boulevard Initialis 15
BE 7000 MONS

BUREAU D'ETUDE STABILITE :

LIME bvba
Dublinstraat 33/105
BE 9000 Gent

BUREAU D'ETUDE TECHNIQUES SPECIALES :

Walk Engineering srl
Rue du Fond Cattelain 1 bte 11
BE 1435 Mont-St-Guibert

COORDINATEUR SECURITE :

JADOUL SAFETY sprl
Rue du Temple 5
BE 7011 Ghlin

RESPONSABLE PEB :

Walk Engineering srl
Rue du Fond Cattelain 1 bte 11
BE 1435 Mont-St-Guibert

ENTREPRISE GENERALE :

FRANKI sa – Membre de Willemen Groep
Chemin des Moissons 10
BE 4400 Flémalle

CUISINES :

IXINA QUAREGNON
Route de Mons 188
BE 7390 Quaregnon

SANITAIRES :

DESCO
Grand Route 77
BE 7000 Mons



CONTENU

1. Conditions générales

- I.1. Description du projet
- I.2. Général
- I.3. Préliminaires
- I.4. Choix de certains matériaux
- I.5. Suppression des travaux
- I.6. Réception et occupation de l'appartement
- I.7. Visite de chantier
- I.8. Frais impétrants
- I.9. Frais de préchauffage
- I.10. Décorations privatives
- I.11. Performances énergétiques
- I.12. Assurances et transfert de risques
- I.13. Contradictions

2. Description des travaux et des matériaux employés pour la construction du bâtiment

- 2.1. Gros-oeuvre
- 2.2. Menuiserie extérieure
- 2.3. Menuiserie intérieure
- 2.4. Finition intérieure
- 2.5. Installation et équipement sanitaire
- 2.6. Installation de chauffage
- 2.7. Installation de ventilation
- 2.8. Installation d'électrique



- 2.9. Cuisine équipée
- 2.10. Ascenseur
- 2.11. Sécurité incendie
- 2.12. Aménagement extérieur
- 2.13. Parking à vélos
- 2.14. Traitement des déchets
- 2.15. Boîtes aux lettres

3. Divers

4. Annexes

- 4.1. Liste de prix
- 4.2. Plans de vente
- 4.3. Cuisines
- 4.4. Sanitaires
- 4.5. Images 3D



1. Conditions générales

1.1. Description du projet

Le présent cahier des charges porte la construction d'un ensemble de 4 immeubles sur le site de l'ancien Athénée Royal de Jemappes sis à la Rue des Représentants 40 et l'Avenue de la Faïencerie, BE 7012 Jemappes.

Ce développement immobilier est situé à proximité immédiate de toutes les commodités que peut offrir un site urbain (commerces, transport, restaurants, écoles, etc.), tout en présentant le charme d'une vie dans un parc en cœur de ville.

Le projet est au maximum ancré dans un aménagement extérieur vert qui est conçue comme un parc autour d'une allée bordée d'arbres et avec des haies-arbustes plantés qui soulignent les lignes de force du parc. Le Parc au milieu du tissu urbain de Jemappes offre une qualité inégalée et assurent l'intimité des logements. Les images 3D en annexe 4.5 reflètent l'image voulue de « vivre dans la vert' en ville.

L'ensemble de 4 immeubles comporte 57 appartements de typologie mixte, voir les plans de vente en annexe 4.2, selon la répartition suivante :

- Bloc A avec 16 appartements, dont 2 de 1 chambre et 14 de 2 chambres.
- Bloc B avec 12 appartements, dont 1 de 1 chambre et 11 de 2 chambres.
- Bloc C avec 18 appartements, dont 2 de 2 chambre et 16 de 2 chambres.
- Bloc F avec 11 appartements, dont 10 de 1 chambre et 1 de 2 chambres.

Chaque appartement bénéficie d'un emplacement de parking extérieur, 57 places extérieures (dont 6 PMR) sont prévues et sont susceptibles d'être acquis par les futurs acquéreurs. Il n'y a pas de places de parking disponibles pour les visiteurs sur le site.

Pour les prix de ces appartements et parkings abordables, nous vous référons à la liste de prix en annexe 4.1.

Cette résidence sera placée sous le régime de l'indivision forcée.

1.2. Général

Le projet sera réalisé conformément aux plans de permis et d'exécution actuels et aux réglementations des différentes autorités.

Les partenaires de la construction seront le promoteur, le ou les architectes, les ingénieurs, le responsable PEB et le coordinateur de sécurité.

L'objectif de ce cahier des charges est de vous informer quant à l'exécution et au parachèvement de votre appartement et du bâtiment dans lequel il se trouve. Le cahier des charges comprend notamment la description des prestations, des matériaux à utiliser et leur principe de mise en œuvre.

1.3. Préliminaires

Seul le présent cahier des charges et les plans établis par l'architecte engagent la responsabilité du promoteur quant aux travaux à réaliser dans les appartements vendus.



Le promoteur pourra apporter en cours de construction les changements qu'il jugera nécessaires, tant au point de vue constructif qu'esthétique, ou qui seraient exigés par l'administration et/ou des fournisseurs d'eau, électricité, etc.

1.4. Choix de certains matériaux

La société promotrice préviendra en temps utiles les acquéreurs des différents choix à effectuer et de la façon d'y procéder, et ce, exclusivement auprès des fournisseurs désignés par elle.

1.5. Suppression des travaux

Sauf convention contraire entre le promoteur et l'acquéreur, aucun travail ne pourra être retiré de l'entreprise générale et confié à des corps de métier autres que ceux choisis par le promoteur.

1.6. Réception et occupation de l'appartement

Les acquéreurs seront tenus au courant, de la date et heure, 2 semaines à l'avance, par recommandé de la réception provisoire de leur appartement.

Le bâtiment et les appartements sont livrés « brossés » et « prêt pour le peintre ».

La réception provisoire de l'appartement se fera avant l'occupation.

L'aménagement par l'acquéreur de meubles ou d'appareils, la réalisation de travaux par celui-ci avant cette date (tels que peintures ou autres, ...) sera considérée comme réception provisoire. Dans ce cas, l'acquéreur déclare prendre possession d'un appartement en parfait état et aucune réclamation ne pourra être émise par lui.

Il ne sera en aucun cas fait droit aux dommages causés aux pavements, menuiseries, plafonnages, appareils sanitaires, ... après aménagement par l'acquéreur ou par un tiers le représentant.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès que celui-ci aura réglé à la société promotrice l'entièreté du prix de l'appartement. Cette remise de clés pourra donc se faire soit à la réception provisoire, soit après celle-ci.

Il n'est pas permis à l'acquéreur d'exécuter ou de faire exécuter par des tiers, des travaux de quelque nature qu'ils soient, avant la réception provisoire.

1.7. Visite de chantier

L'acquéreur ou ses délégués qui seraient victimes d'un accident lors d'une visite de chantier, visite accompagnée d'un représentant du promoteur ou pas, seront sans recours contre la société promotrice quelles que soient les causes de l'accident.

Les acquéreurs s'interdisent de commander directement quelque travail que ce soit à l'entrepreneur général, aux sous-traitants ou ouvriers employés sur le chantier.

1.8. Frais impétrants

Les frais de raccordement aux divers réseaux d'égout, de distribution d'eau, d'électricité, de télédistribution et de téléphonie, de placement et d'ouverture des différents compteurs particuliers sont à charge de l'acquéreur.

Les frais de placement, de fourniture et de raccordement des compteurs privatifs ne seront pas compris dans le prix de vente de l'appartement.

Le câblage pour la téléphonie et la télédistribution sont également à charge des acquéreurs. Selon les instructions du distributeur, les prises seront posées par le promoteur (aux frais de l'acquéreur) ou non (si celles-ci sont incluses dans les frais d'installation et d'abonnement).

Les frais seront avancés par la société promotrice qui les facturera aux acquéreurs.

1.9. Frais de préchauffage

Avant la fin complète des travaux de finition dans les parties privatives, pour des nécessités d'essais et de travail ou pour des impératifs climatiques, le promoteur mettra en route l'installation de chauffage.

Les frais relatifs à ce préchauffage seront à charge des différents acquéreurs.

1.10. Décorations privatives

Au moment de la prise de possession par l'acquéreur de son appartement, les divers matériaux employés n'ont pas encore inévitablement subi leur retrait normal et le tassement du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré par courant d'air renforcé ou par surchauffe. En conséquence, des fendilles, microfissures voire fissures ou des retraits des matériaux peuvent se produire après un laps de temps plus ou moins long, ce qui ne nuit en aucun cas à la stabilité des ouvrages. Celles-ci ne sont donc absolument pas préjudiciables à la pérennité de l'immeuble.

L'aspect inesthétique disparaîtra lors de l'application des finitions (peinture, papier peint, ...). Les travaux préparatifs (ponçage, colmatage, ...) ne font pas partie de la présente entreprise. Les appartements sont livrés « prêt pour le peintre ».

Il est conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration coûteux la première année de l'occupation de l'appartement.

En ce qui concerne le garnissage des fenêtres, il est également conseillé aux acquéreurs de ne rien entreprendre avant la première assemblée générale des co-propriétaires, celle-ci décidant généralement d'imposer une teinte uniforme aux rideaux ou autres garnitures à placer aux fenêtres de la façade principale de manière à soigner l'aspect esthétique du bâtiment. Bien entendu, les fenêtres peuvent rester sans garniture.

1.11. Performances énergétiques

En termes de performance énergétique, tous les appartements sont conformes par rapport aux exigences Q-ZEN et disposent du certificat A.



Le promoteur se réserve le droit de remplacer les isolants décrits ci-après par d'autres types d'isolant permettant d'atteindre la même performance thermique.

1.12. Assurances et transfert de risques

Le promoteur fera en sorte, pendant les travaux, de souscrire la police TRC appropriée et sera responsable du paiement des primes. Le promoteur ou le syndic, selon le cas, souscrit la première police d'assurance pour des montants suffisants pour couvrir l'incendie et les risques connexes du bâtiment. Cette police est prise en charge par le syndic au moment de la réception provisoire pour la durée restant à courir et le syndic en paie les primes.

1.13. Contradictions

Le contrat de vente, le présent cahier des charges et les plans sont complémentaires. En cas de contradiction entre ces documents, c'est le contrat de vente qui prime en premier lieu et les présentes spécifications qui prévalent en second lieu.

Les travaux qui ne sont pas explicitement mentionnés dans la présente description ne sont pas inclus dans le prix de vente.

2. Description des travaux et des matériaux pour la construction du bâtiment

2.1. Gros-oeuvre

TRAVAUX DE TERRASSEMENT

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblais et de remblais éventuels. Les terres en excédent sont évacuées selon les normes en vigueur.

Les terres arables sont déblayées sur place, à un endroit indiqué par l'architecte. Après les travaux de gros œuvre, la terre est répartie en fonction des nécessités de l'aménagement extérieur.

FONDACTIONS

Les fondations seront réalisées conformément aux plans et suivant les directives exclusives du bureau d'étude stabilité et l'architecte, sur base du rapport des essais de sol.

RESEAU D'EGOUTTAGE

Le réseau d'égouttage est réalisé en PVC et/ou en béton préfabriqué, et comprend tous les accessoires et pièces nécessaires pour garantir un bon fonctionnement et un entretien normal, tout est conforme aux lois, arrêtés, règlements en vigueur et aux prescriptions des règlements communaux et de la compagnie exploitante. Il sera réceptionné par un organisme de contrôle agréé.

Les pentes nécessaires ont été indiquées par l'architecte en cours de travaux de manière à permettre une évacuation parfaite.

Le raccordement à l'égout public sera effectué selon les directives de l'administration communale.

STABILITE

La structure portante comprend des dalles, colonnes, poutres, parois et éléments en béton armé, murs portants en maçonnerie, poutres et portiques métalliques, charpentes en bois, conformément aux plans et suivant les directives exclusives du bureau d'étude stabilité et l'architecte.

MACONNERIE

La maçonnerie portante des parois de façade et mitoyens sont réalisés de blocs en béton et/ou blocs en béton cellulaire et/ou blocs silico-calcaire, conformément aux directives de l'ingénieur stabilité.

La maçonnerie non portante des parois et cloisons intérieurs sont réalisées en blocs de plâtre massifs, présentant deux faces finies prêtes pour le peintre. La première rangée ainsi que les cloisons des locaux humides sont réalisés en blocs hydrofugés.

Les maçonneries en blocs en béton restantes apparentes seront rejointoyées au fur et à mesure.

Le creux d'une double paroi sera intégralement rempli par un matelas isolant acoustique qui sera conforme aux exigences de PEB.

PLANCHERS

Ils sont constitués de hourdis en béton précontraint et/ou de prédalle avec couche de pression, suivant l'étude de l'ingénieur stabilité.

Les planchers sont composés de la finition de sol, la chape armée, la feuille PE, l'isolation acoustique, l'isolation thermique (10 cm greenbead – au rez 18 cm), la structure portante en béton et la finition intérieure.

Les chapes seront désolidarisées des murs. Les remontées verticales sur la hauteur de la chape seront réalisées via une membrane isolante acoustique.

FACADES

Le revêtements des façades est soit de la brique de parement selon le choix du promoteur, du béton architectonique, des bandes profilées en zinc et de la pierre bleue.

Les nuances des éléments d'un même matériau doivent être uniformes. Il se peut que de petites différences de teinte apparaissent. Ces différences sont tolérées à condition de ne pas altérer l'aspect général de la façade.

Les isolants utilisés seront en polyuréthane ou laine de verre en fonction du matériau de façade. Les éventuels ponts thermiques seront gérés, notamment par la pose de verre cellulaire et blocs isolants.

TOITURE

Les toitures plates seront composées d'un complexe végétale extensive, l'étanchéité EPDM résistant aux racines, l'isolation en PIR, le pare-vapeur, la structure portante en béton et la finition intérieure.

EVACUATION DES EAUX

Les conduites d'évacuation des eaux pluviales sont situées à l'intérieur dans les gaines techniques des appartements et prévue en polyéthylène isolée.

Tous outils pour les conduites d'évacuation visibles, comme les grilles, les garde gravier, les gouttières, etc... sont en métal, compatibles avec le reste du réseau d'égouts.

Toutes les conduites d'évacuation des eaux pluviales sont raccordées aux citernes d'eau de pluie, avec un trop plein raccordé au noues et le réseau d'égouts.

TERRASSES, BALCONS ET GARDE-CORPS

Les balcons seront des éléments préfabriqués en béton architectonique sans revêtement. Les fixations de ces éléments donneront toutes les garanties de tenue dans le temps et assureront la coupure thermique entre ces éléments et la structure du bâtiment

Les terrasses intérieures, seulement pour les appartements du bloc F, seront exécutées en dalle de béton avec coupure thermique et revêtues d'étanchéité EPDM et des dalles sur plots réglables hauteur, dont le type, la couleur et la structure sont déterminés par les partenaires de la construction.

Les garde-corps sont exécutées selon les plans de détail de l'architecte, en métal laquée et/ou en maçonnerie brique de parement. La hauteur des garde-corps sera conforme aux normes en vigueur.

2.2. Menuiserie extérieure

CHASSIS

Les profils de châssis sont réalisés en aluminium thermolaqués de couleur teinte conformément au permis d'urbanisme. Les châssis répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité, de résistance mécanique requis aux clauses générales et les normes PEB en vigueur.

Parties fixes, ouvrantes et oscillo-battantes selon les plans.

Au droit des portes et des châssis coulissants, des seuils en pierre bleue sont prévus. Aux autres endroits, des seuils en aluminium de la même teinte que les châssis seront placés.

VITRAGE

Les épaisseurs de tous les vitrages doivent être calculés suivant les abaques du fabricant donnant l'épaisseur des vitrages en fonction des dimensions des châssis et des sollicitations auxquelles ils sont soumis d'un point de vue isolation thermique conformément les normes PEB et acoustique.

Tous les vitrages sont en verre double clair avec agrégation technique et répondent la NBN S23-002, concernant la sécurité des personnes.

Où nécessaire pour éviter le surchauffe un vitrage avec facteur solaire 37% est prévue.

PORTE D'ENTREE IMMEUBLES

Les portes d'entrée dans les halls communs des immeubles sont en aluminium thermolaqué, elles disposent d'un vitrage double feuilleté et sont munies de serrure de sécurité.

Les ensembles seront munis de serrures adaptées afin qu'ils puissent être ouverts via la vidéo-parlophonie des appartements.

Au droit des portes d'entrées, des seuils en pierre bleue sont prévus.

La possibilité d'une manipulation manuelle par l'intérieur en cas d'urgence est prévue.

PORTAIL ET PORTE D'ACCES AU SITE

Les portails et la porte d'accès sont en acier thermolaqué ou galvanisé.

Les 2 portails d'accès automatiques pour les voitures sont à commande par une télécommande individuelle et un clavier à code, dans la journée ils restent ouvert et la nuit ils se ferment automatiquement par horloge. En cas d'alarme incendie ils s'ouvrent automatiquement pour l'accès des véhicules de secours.

La porte d'accès pour les piétons-cyclistes côté Avenue de la Faïencerie peut être utilisée avec leur clé ou un clavier à code. L'ensemble sera munis de serrure adaptée afin qu'il puisse être ouvert via la vidéo-parlophonie des appartements. La possibilité d'une manipulation manuelle par l'intérieur en cas d'urgence est prévue.

Le portail existant côté Rue des Représentants sera réparé et fourni par un ferme-porte électrique, dans la journée il reste ouvert et la nuit il se ferme automatiquement par horloge.

2.3. Menuiserie intérieure

PORTE D'ENTREE DE L'APPARTEMENT

La porte d'entrée des appartements sera résistante au feu EI30 sans fermeture automatique, conformément au rapport de prévention incendie. Cette porte sera équipée d'une serrure à cylindre, de 3 points de fermeture. Elle sera livrée avec 3 clés. La finition est de type HPL stratifié. La couleur sera choisie par l'architecte.

Les ébrasements et chambranles sont en pin ou MDF à peindre.

Les portes seront équipées de quincaillerie appropriée avec paire de clenches en acier inoxydable.

Les portes des locaux communs (locaux techniques, cage d'escalier,) seront du même type mais seront sollicitées à la fermeture automatique et donc équipée de ferme-porte.

PORTES INTERIEURES DE L'APPARTEMENT

Les portes intérieures en agglomère tubulaire sont à peindre, constituée d'une âme solide constituée d'un panneau d'aggloméré et des canaux d'air.

Les ébrasements et chambranles sont en pin ou MDF à peindre.

Les quincailleries seront appropriées au type de porte.

MOBILIER

Les placards de vestiaires ou de chambres, ainsi que tout le mobilier, sont dessinés sur les plans à titre indicatif et ne sont pas compris.

2.4. Finition intérieure

CHAPE

Dans tous les espaces les chapes sont prévues pour être achevées par un revêtement de sol, tels que carrelage ou parquet chêne semi-massif. La chape armée est faite à base de ciment, de sorte qu'il y a danger de fissuration causée par le rétrécissement hydraulique et ce comme signalé par les normes en vigueur.

Pour déterminer l'épaisseur de la chape des locaux non finis, le niveau est pris en tenant compte d'une épaisseur pour le revêtement de sol de 15 mm.

FINITION DE SOL

Les appartements

Un carrelage sol en céramique rectifié d'un format 60x60 cm est prévu dans les cuisines et débarras. Des plinthes assorties de hauteur +/- 7cm sont prévues pour les murs qui ne sont pas revêtus de faïence.

Un carrelage sol en céramique rectifié d'un format 15x15 cm est prévu dans les salles de bains et WC.

Des plinthes assorties de hauteur +/- 7cm sont prévues pour les murs qui ne sont pas revêtus de faïence.

Les séjours, les halls et les chambres seront parachevées au moyen d'un parquet chêne semi-massif.

Des plinthes assorties en pin ou MDF à peindre de hauteur +/- 7cm sont prévues.

Les communs

Un carrelage sol en céramique rectifié d'un format 60x60 cm est prévu dans les halls d'entrée de l'immeuble, les espaces de circulation, les locaux communs, les sas d'ascenseur, les cabines d'ascenseur et les paliers d'escalier. Des plinthes assorties de hauteur +/- 7cm sont prévues pour les murs qui ne sont pas revêtus de faïence.





Les escaliers seront en béton préfabriqué avec nez anti-dérapants intégrés. Les garde-corps et main-courante seront en métal laqué. Selon le choix de l'architecte.

Des paillasons encastrés dans le revêtement de sol sont prévus dans les halls d'entrée des immeubles.

FAÏENCES MURALES

Une faïence murale en céramique rectifié d'un format 15x15 cm est prévue dans les salles de bains et WC, ceci du sol au plafond. Dans la salle de bain c'est placée sur les murs autour de la baignoire et le mur à l'arrière du lavabo. Dans le WC c'est placée sur le mur à l'arrière du wc suspendu et lave-mains.

Des tablettes de fenêtre en pierre bleue sont prévues.

PLAFONNAGE

Un enduisage lisse est prévu sur les murs portants en blocs en béton et/ou blocs en béton cellulaire et/ou blocs silico-calcaire. Cet enduisage ne constitue pas un plafonnage prêt à peindre. Il nécessite, en cas de peinture, une préparation supplémentaire du support.

Les murs non portants, des parois et cloisons intérieures sont réalisées en blocs de plâtre massifs (cloisons intérieures des appartements) n'est pas plafonné et uniquement lissé «prêt pour le peintre».

Un enduit pour tous les plafonds des appartements et des communs est prévu.

En fonction des contraintes techniques, le promoteur se réserve le droit de mettre en place des faux-plafonds (distribution du système de ventilation individuel). La hauteur libre dans les appartements respecte au minimum la réglementation en vigueur.

PEINTURE

Les appartements

Il n'est pas prévu de peindre les appartements, aussi bien sur les murs, plafonds et menuiseries intérieures (portes, ébrasements et chambranles et plinthes).

Les communs

Les murs et plafonds des communs comme les cages d'escalier, les sas d'ascenseur, hall d'entrée et les espaces de circulation seront peints.

Les portes d'entrée des appartements seront HPL stratifiées, et les ébrasements et chambranles seront peints.

Les couleurs sont au choix de l'architecte et resteront dans des tons neutres.

GARDE-CORPS

Les garde-corps et main-courante des escaliers seront en métal laqué. La couleur selon le choix de l'architecte.

2.5. Installation et équipement sanitaire

INSTALLATION

L'installation sanitaire est conforme aux lois, arrêtés, règlements en vigueur et aux prescriptions des règlements communaux et de la compagnie exploitante. Elle sera réceptionnée par un organisme de contrôle agréé.

Chaque appartement est muni d'un compteur divisionnaire à eau froide placé selon les directives de la régie des eaux. Les compteurs sont placés dans le local technique au rez-de-chaussée.

Les alimentations d'eau froide, du compteur général jusqu'aux compteurs privatifs, dévidoirs et bornes d'incendie, sont réalisées en tuyauterie galvanisée. Il en est de même pour les alimentations communes.



ALIMENTATION EN EAU FROIDE

Les tuyaux de distribution sont réalisés en polypropylène et les tuyauteries de décharge en polyéthylène haute densité basse pression.

L'évier, le lavabo, la baignoire, le lave-mains, le wc, le lave-vaisselle et la machine à laver sont alimentés d'eau froide et prévus de décharges.

La réutilisation l'eau de pluie pour les robinets des communs est prévue.

ALIMENTATION EN EAU CHAUDE

La production d'eau chaude est assurée par la pompe à chaleur individuelle et les tuyaux de distribution sont réalisés en polypropylène.

Uniquement l'évier, le lavabo et la baignoire sont alimentés d'eau chaude.

EQUIPEMENT SANITAIRE

Pour les détails des équipements voir le document de DESCO de l'annexe 4.4.

La livraison des meubles et appareils dont question ci-après se fera en partenariat avec le distributeur DESCO de Mons.

Selon la configuration des appartements, les appareils prévus sont les suivants :

- Salle de bains :
 - BAIN NEWFORM DESCO COLLECTION ACRYL + PIEDS 180-80cm BLANC / Z101901
 - FERMETURE AUTOMATIQUE BAIN NOBILI 40-50mm CHROME / TK106PL01
 - MITIGEUR BAIN ABC NOBILI NU CHROME / AB871101CR
 - SET DE DOUCHE FITO ONE 10/60 1 JET BLANC-CHROME 9L/M / PM10117NEW
 - PARE-BAIN EN 1 PIECE SWING 75-150 REVERSIBLE CHROME-CLAIR / SWNG21V751K
 - LAVABO ICE 120cm PORCELAINE BLANC / 826504
 - SOUS MEUBLE 2 TIROIRS ICE 120cm BLANC / 8265003
 - **SOUS MEUBLE 2 TIROIRS + LAVABO ICE 80cm BLANC / 826501 → uniquement BLOC A**
 - MIROIR STANDARD DESCO COLLECTION 600x1200x5mm / SG012
 - **MIROIR STANDARD DESCO COLLECTION 600x800x5mm / SG010 → uniquement BLOC A**
 - ECLAIRAGE LED ICE / FORM / CITA K4000 CHROME / RIC191
 - MITIGEUR LAVABO COLDSTART ABC VIDAGE AUTOMATIQUE CHROME / ABH871181CR
 - L'armoire toilette ICE au-dessus du meuble vasque et la colonne ICE ne sont pas prévues.
 - Les sous meubles ICE et la colonne sont également disponibles en version chêne.
- WC :
 - WC SUSPENDU SFERA ECO 54 CATALANO SILENTECH CATAGLAZE+ BLANC / 0511440001
 - SIEGE WC SFERA /ZERO ECO CATALANO NEW LIFT-OFF SOFT-CLOSE BLANC / 0551300001
 - PLAQUE DE COMMANDE 2TOUCHES IPLATE OLI BLANC / CG28000013589
 - LAVE-MAINS NEWFORM-MINI 40x22mm TROU ROBINET DROITE BLANC / 138007
 - MIROIR STANDARD COLLECTION 400x600x5mm / SG004
 - ROBINET EAU FROID LIRA NOBILI CHROME / LR116237CR
 - En-dessous du lave-mains il n'y a pas de sous meuble prévu.

2.6. Installation de chauffage

Le chauffage est assuré par moyen d'une pompe à chaleur air-eau individuelle et par le chauffage par le sol. La pompe à chaleur air-eau fonctionne avec réfrigérant R32 et une unité extérieure sur le toit plat. Cette pompe à chaleur assurera également la production d'eau chaude sanitaire pour la salle de bains et la cuisine.

Le chauffage par le sol est un système de diffusion de la chaleur qui est placé sous le sol. Le système se compose de tuyaux et d'un générateur de chaleur, dans ce cas une pompe à chaleur. L'ensemble forme un circuit fermé dans lequel une pompe de circulation envoie l'eau chaude. Le distributeur veille à ce que le bon débit soit diffusé dans chaque pièce. Les collecteurs seront placés à des endroits discrets et facile d'accès.

Le réglage de la température ambiante se fait au moyen d'un thermostat d'ambiance installé dans le living. Le thermostat est du type digital avec programmation journalière.

Le système de chauffage peut être utilisé pour éviter le surchauffe en inversant le fonctionnement de la pompe à chaleur, donc par moyen de refroidissement au sol.

2.7. Installation de ventilation

La ventilation de chaque appartement sera de type système D par moyen d'un groupe individuel de ventilation double flux avec récupération de chaleur :

- L'apport mécanique d'air neuf dans les locaux de vie (chambre, séjour, ...).
- L'extraction mécanique d'air vicié dans les locaux dits « humides » (sdb, débarras, cuisine, WC, ...)
- Le transfert de l'air depuis les pièces de vie, vers les pièces humides et éventuellement via les halls, se fait naturellement grâce à des grilles de transfert intégrées dans les portes ou grâce au détalonnage de celles-ci.

Les gaines de ventilation seront réalisées en matériaux appropriés afin de respecter les impositions de l'Arrêté Royal relatif à la protection contre l'incendie. Les sections des gaines seront calculées pour répondre à leurs besoins.

Pour le local compteurs et les autres locaux techniques, les ventilations réglementaires seront prévues.

La hotte de la cuisine est du type aspirante à recyclage.

Le sèche-linge, à placer par l'acquéreur lui-même, doit être du type pompe à chaleur ou à condensation.

2.8. Installation électrique

INSTALLATION

L'installation électrique est conforme aux lois, arrêtés, règlements en vigueur et aux prescriptions des règlements communaux et de la compagnie exploitante. Elle sera réceptionnée par un organisme de contrôle agréé.

Chaque appartement est muni d'un compteur divisionnaire à électricité placé selon les directives de la société distributrice. Les compteurs sont placés dans le local technique au rez-de-chaussée.

APPARTEMENTS

Chaque appartement est équipé d'un tableau divisionnaire dans le débarras. Le coffret est prévu avec des rails de fixation et des fusibles standardisés, interrupteur principal et interrupteurs différentiels (armoires et portes plastiques). Les tubages seront en thermoplastique encastrés dans les locaux parachevés.

Les prises pour la machine à laver et le sèche-linge dans le débarras et/ou la salle de bains sont comprises.



La prise pour un radiateur sèche-serviette électrique dans la salle de bains est prévue, mais l'acheteur doit lui-même acheter et installer ce radiateur.

Prises de courant :

Equipements suivant plan de l'électricien	Appartement 1 chambre	Appartement 2 chambres
Prise de courant		
Séjour et hall	6	6
Chambre à coucher 1	2	2
Chambre à coucher 2		2
Cuisine au-dessus du plan de travail	2	2
Débarras à côté du panneau élec, pour raccord modem	2	2
Prise de courant hydro		
Salle de bain	2	2
Prise de courant hotte	1	1
Prise de courant four	1	1
Prise de courant plaques électriques	1	1
Prise de courant réfrigérateur, lave-vaisselle	2	2
Prise de courant machine à laver, sèche-linge	2	2
Prise de courant radiateur sèche-serviette	1	1
Prise de courant système de ventilation individuels	1	1
Prise terrasse	1	1
Câblage du thermostat (raccord effectué par le chauffagiste)	1	1
Prise coaxiale pour TV (séjour)	1	1
Prise RJ45 pour raccord TV-TEL-NET (séjour)	1	1

Points lumineux et interrupteurs:

Equipements suivant plan de l'électricien	Appartement 1 chambre	Appartement 2 chambres

Point lumineux (soquet et lampe inclus)		
Séjour	2	2
Chambre à coucher 1	1	1
Chambre à coucher 2		1
Cuisine	1	1
Débarras	1	1
Salle de bains	1	1
WC	1	1
Couloir	2	2
Hall d'entrée	1	1
Point lumineux meuble de cuisine élément haut (armature inclus)	1	1
Point lumineux des terrasses (armature inclus)	1	1
Point lumineux miroir salle de bains (armature inclus)	1	1
Interrupteur unipolaire	5	6
Interrupteur inverseur	2	2
Interrupteur bipolaire	1	1
Interrupteur bipolaire avec lumière de signalisation	1	1
Bouton poussoir à la porte d'entrée de l'appartement et sonnette dans le hall	1	1
Installation de vidéo-parlophonie	1	1

PARTIES COMMUNES

Outre les raccordements privatifs, il est prévu un ou des compteurs et un tableau divisionnaire pour la partie commune.

L'installation comprend la fourniture, la pose et le raccordement :

- Des luminaires commandés par détecteurs de présence dans les sas et halls d'entrée des immeubles.
- Des luminaires commandés par détecteurs de présence dans les halls d'ascenseur et les escaliers.
- Des luminaires dans les locaux compteurs et techniques commandés par bouton poussoir et minuterie. Dans le cas de locaux où une intervention d'entretien peut avoir lieu, les boutons poussoir pourront être remplacés par des interrupteurs.
- Des luminaires de sécurité indiquant les emplacements ou les directions des issues de secours, conformément à la réglementation en vigueur.
- Des arrivées de courant nécessaires aux ascenseurs.
- Des luminaires extérieurs (appliques aux entrées).
- Des exutoires de fumées.
- De l'installation de vidéo-parlophonie.

VIDEO-PARLOPHONIE

La vidéo-parlophonie prend soin de l'ouverture des portes d'entrées des immeubles et de la porte d'accès pour les piétons-cyclistes au site située à l'Avenue de la Faïencerie. En journée, le site est librement accessible par les différents portails ouverts. Le site est fermé la nuit et n'est donc accessible que via la vidéo-parlophonie de la porte l'accès piétons-cyclistes, bien sûr à l'exception de ceux qui entrent avec leur voiture.

Ce poste comprend la fourniture, pose et raccordement d'une installation de vidéo-parlophonie comprenant :



- Un poste vidéo-parlophone par appartement, de type mural avec une touche ouvre-porte pour d'une part la porte du sas d'entrée de son immeuble et d'autre part la porte d'accès au site.
- Un vidéo-parlophone se situant dans le sas intérieur du hall d'entrée de chaque l'immeuble.
- Un vidéo-parlophone se situant à la porte d'accès au site.

2.9. Cuisine équipée

Pour le type de cuisine, le plan, la finition et les équipements voir les documents d'IXINA de l'annexe 4.3.
La livraison et le placement des meubles et appareils dont question ci-après se fera en partenariat avec le distributeur IXINA de Quaregnon.

Description meubles :

- Le plan de travail MATIERE Décor Terrazzo blanc réf. : 322 - épaisseur 16 mm.
- La crédence MATIERE Décor Terrazzo blanc réf. : 322 - épaisseur 16 mm.
- La façade meuble haut BOIS Linéa Chêne sierra GP : 3.
- Les façades meuble bas et colonnes MAT Moda blanc alpin GP : 2.
- L'éclairage BERMABRU ROELED dans la partie meuble haut.
- L'évier BLANCO LEGRA XL 6S noir avec 1 bac + mitigeur MIDA noir.

Description électro-ménagers :

- Le four ELECTROLUX CKB101K air pulsé multi - classe A - 7 modes de cuisson.
- La table de cuisson ELECTROLUX LRR6430CK vitrocérami.
- La hotte télescopique ELECTROLUX LFP619K du type aspirantes à recyclage - classe A - 90cm.
- Le lave-vaisselle ELECTROLUX KEAF7200L - classe E - intégré.
- Le réfrigérateur WHIRPOOL WBC12AC22R - classe E - 1220mm sans freezer – intégré.

Garantie :

- Les meubles sont garantis de 10 ans sans franchise (frais de main d'œuvre et de déplacement compris).
- L'électro-ménagers sont garantis de 2+3 ans.

2.10. Ascenseur

Les ascenseurs électriques sont d'une part conformes à la réglementation en vigueur, et d'autre part ils seront conformes au rapport de prévention incendie.

Les ascenseurs ont une charge utile de 630kg (8 passagers) et seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La cabine sera équipée de portes coulissantes télescopiques d'une largeur minimum accessible de 90cm.

Les couleurs et la finition sont déterminées par les partenaires de la construction.

2.11. Sécurité incendie

Les mesures imposées dans le rapport de contrôle du service incendie sont effectuées intégralement et comprennent, des mesures de prévention d'incendie, des mesures pour signaler un incendie et des mesures de sécurité pour les habitants de l'immeuble.



Ces mesures comprennent :

- Le compartimentage des locaux.
- L'installation de portes ignifugées.
- L'évacuation de fumée dans la cage d'escalier à l'aide d'un exutoire de fumée, commandée du rez-de-chaussée.
- Le placement d'extincteurs à poudre et de dévidoirs.
- Le placement de 2 bornes d'incendie pour les pompiers.
- La signalisation et éclairage de secours. Les sorties de secours sont indiquées par des pictogrammes conformes à tous les endroits estimés utiles par les services de pompiers.
- Le dispositif de détection (centrale incendie, sirène, détecteur, bouton-poussoir, ...) dans les parties communes. Dans les parties privatives conformément à L'AWG du 21.10.2004, l'acquéreur lui-même doit placé des détecteurs optiques de fumée autonomes.

Les contrôles périodiques obligatoires et l'entretien sont à charge des acquéreurs via le syndic.

2.12. Aménagement extérieur

L'ensemble de l'aménagement extérieur (pavés autobloquants de type KLINKERS, gravier, béton coulé sur place, dalle gazon béton, etc.) sera réalisé conformément aux plans de permis et d'exécution actuels ou éventuellement modifiés et sur la base des instructions de l'architecte, en concertation avec les partenaires de la construction.

Les espaces vert sont engazonnés et plantés avec des haies, arbustes et arbres d'essence régionale.

La réutilisation l'eau de pluie pour les robinets de l'aménagement extérieur est prévue. Cette eau est uniquement destinée pour l'entretien de l'aménagement du jardin, elle ne peut donc pas être utilisée pour nettoyer les voitures.

Les luminaires nécessaires seront installés pour l'éclairage extérieur, afin que la circulation puisse s'effectuer en toute sécurité sur le site.

L'infrastructure légalement requise pour les bornes de recharge pour véhicules électriques sera prévue sur les places de stationnement. L'installation des bornes de recharge sera fait par et aux frais de l'association des copropriétaires.

2.13. Parking à vélos

Les 3 abris à vélos assurent le stockage de 132 vélos et sont répartis sur le site conformément aux plans de permis et d'exécution actuels ou éventuellement modifiés et sur la base des instructions de l'architecte, en concertation avec les partenaires de la construction.

Les parkings à vélos sont équipés de supports en acier galvanisé, fixés au sol, ou bien équipés de crochets à vélos. Pour certains emplacements, des porte-vélos à double hauteur peuvent être installés selon les instructions du promoteur.

Un éclairage intérieur et une prise pour recharger les vélos seront installés.



2.14. Traitement des déchets

Les 2 zones déchets situées aux 2 accès de voitures du site sont prévues de poubelles conteneurs enterrées du type Molok. Le conteneur est placé aux deux tiers dans le sol. Le système de stockage vertical entraîne un compactage des déchets anciens sous l'effet de leur propre poids au fond du conteneur. Aucun contact direct avec le sac ou les déchets. Protégée par un sac de propreté, la cuve reste propre.

2.15. Boîtes aux lettres

Un ensemble de boîte aux lettres de tous les appartements est situé au seul accès piéton entre les blocs A et B sur l'Avenue de la Faïencerie. Le nombre de boîte aux lettres est fonction du nombre d'appartements + 1 pour le syndic, et comprennent serrure et porte nom. Le vidéo-parlophone y sera intégré.

Les boîtes aux lettres sont conformes aux normes de BPost et seront faites de métal laqué.

3. Divers

Les mobiliers et placards sont représentés aux plans à titre indicatif 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.

Les dimensions mentionnées aux plans de vente sont des dimensions théoriques et sont données à titre indicatif. Une tolérance de 1/20^{ème} est admise comme différence de surface brute entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Si la différence entre la surface brute prévue et la surface brute exécutée était supérieure à 1/20^{ème}, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action résolutoire.

La surface brute est mesurée au nu extérieur des murs de façade et à l'axe des murs mitoyens, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de l'interruption par les cloisons et murs intérieurs et des gaines techniques.

4. Annexes

4.1. Liste de prix

4.2. Plans de vente

4.3. Cuisines

4.4. Sanitaires

4.5. Images 3D

