

# EMILE

CAHIER DES CHARGES DE VENTE

28.07.2025



# Contenu

1	Présentation du projet.....	4
1.1	Projet.....	4
1.2	Durabilité .....	5
2	Choix des clients et modifications .....	6
2.1	Généralités.....	6
2.2	Support client.....	6
2.3	Modifications / choix par l'acheteur.....	6
2.4	Délais de décision .....	7
2.5	Valeur commerciale .....	8
3	Finitions et équipements des parties privatives.....	8
3.1	Généralités.....	8
3.2	Finitions des sols .....	8
3.3	Parois et plafonds .....	10
3.4	Menuiseries intérieures.....	11
3.5	Installations sanitaires des appartements.....	13
3.6	Chauffage par le sol et distribution d'eau chaude dans les appartements.....	16
3.7	Système de ventilation de type "D" .....	17
3.8	Electricité .....	17
4	Finitions et équipements des parties communes.....	19
4.1	Sols.....	19
4.2	Parois et plafonds .....	19
4.3	Accès à l'immeuble .....	19
4.4	Ensemble de boîtes-aux-lettres .....	20
4.5	Ascenseur.....	20
4.6	Chauffage .....	20
4.7	Electricité .....	20
4.8	Sécurité incendie.....	21
4.9	Signalisation .....	21
5	Description des travaux de construction généraux.....	21
5.1	Généralités.....	21
5.2	Terrassement .....	21
5.3	Fondations .....	21
5.4	Egouttage.....	22

5.5	Evacuation des eaux pluviales .....	22
5.6	Structure portante .....	22
5.7	Structure du sol.....	23
5.8	Parois.....	23
5.9	Façades .....	23
5.10	Toitures .....	24
5.11	Menuiserie extérieure .....	24
5.12	Aménagement des abords et du jardin .....	25
6	Dispositions générales.....	25
6.1	Matériaux, normes et marge d'exécution .....	25
6.2	Responsabilité décennale .....	25
6.3	Tolérances.....	26
6.4	Performance énergétique.....	26
6.5	Performance acoustique.....	26

# 1 Présentation du projet

## 1.1 Projet

### *Description*

Le projet EMILE se trouve à Laeken, à un jet de pierre du centre de Bruxelles et est de surcroît, facilement accessible par les transports publics et en voiture.

Le projet est situé dans une petite rue calme de l'avenue Emile Bockstael, qui, avec ses maisons de maître et ses arbres luxuriants, est l'une des plus belles avenues de Bruxelles. En outre, le parc L28 (parc de la Ligne 28) s'étend juste au coin de la rue. Après une petite promenade dans celui-ci, vous arriverez en un rien de temps sur le site de Tour & Taxis.

Le bâtiment est construit dans le style moderniste de l'entre-deux-guerres, dont le bâtiment Flagey est un exemple bruxellois bien connu et particulièrement réussi. Cela confère au projet EMILE une atmosphère architecturale typiquement bruxelloise.

### *Programme*

EMILE se compose de 14 appartements répartis sur quatre étages.

Au rez-de-chaussée, des appartements avec jardin sont prévus. Les surfaces des jardins varient de 38 à 73 m<sup>2</sup> et sont parfaitement orientées sud/ouest, ce qui les rend uniques.

Aux étages supérieurs, il y a 4 appartements par niveau. Ici, une attention particulière a été accordée à la création d'une offre variée. Vous y trouverez donc des appartements avec 1, 2 ou 3 chambres à coucher.

Au dernier étage, il y a trois penthouses, où les résidents peuvent profiter d'une vue royale sur Bruxelles.

Lors de la conception des appartements, en plus de la fonctionnalité, une attention particulière a été portée à l'expérience et à l'espace.

Un abri à vélos est prévu au rez-de-chaussée. Cet abri à vélos est facilement accessible depuis la rue et constitue une unité fermée.



## 1.2 Durabilité

Dès la conception du projet, nous avons misé sur la durabilité, tant en terme de la gestion des eaux qu'en terme d'optimisation énergétique.

### *La gestion des eaux*

Au fil des années, le site avait été entièrement construit et pavé. Ni arbres ni plantes étaient présents sur celui-ci et l'évacuation de grandes quantités d'eaux pluviales surchargeaient les égouts publics.

Avec la venue du projet Emile, le bâti et le pavage existants seront entièrement évacués et remplacés par quelques jardins privés. Dès lors, une grande partie du site sera désormais perméable à l'eau.

Les eaux pluviales provenant des toits verts seront récoltées et déviées vers des zones tampons d'où elles pourront être récupérées ultérieurement grâce à de petits robinets extérieurs installés sur les terrasses au rez-de-chaussée.

Le peu d'eau pluviale excédentaire sera évacuée vers les égouts.

### *Consommation énergétique*



Dans le projet EMILE, nous garantissons un label énergétique A pour chaque appartement.. Les coûts de consommation seront dès lors réduits au minimum absolu. Dans le l'optique d'atteindre ce score et réduire au maximum notre empreinte écologique, nous optimisons l'utilisations de techniques récentes :

- La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire sera assurée par un système écologique et peu énergivore de pompes à chaleur air/eau individuel. Dès lors, les appartements n'auront pas besoin de raccordement au gaz.
- La ventilation des appartements sera assurée par un système de ventilation de type "D" selon lequel la chaleur de l'air extrait sera récupérée afin de préchauffer l'air frais aspiré.
- Pour un certain nombre d'appartements, un vitrage amélioré à isolation thermique avec facteurs solaires ajustés sera fourni afin que le risque de surchauffe soit également maintenu en dessous de 5 %.
- Des panneaux solaires sont prévus pour les appartements qui en ont besoin afin d'obtenir le label énergétique A.

## 2 Choix des clients et modifications

### 2.1 Généralités

Tous les appartements disposeront d'une finition et d'un équipement élaboré, comme décrits au chapitre 3. Toutefois, les acheteurs pourront opter pour d'autres alternatives. A cet effet, une série d'accords doivent être conclus afin de permettre le bon déroulement des travaux de construction. Ce chapitre décrit ces accords et vous permet de mieux comprendre le processus.

### 2.2 Support client

Après votre achat, vous serez assisté(e) par un support client professionnel. Il sera votre point de contact tout au long du processus de construction et agira en tant que représentant du maître d'ouvrage.

### 2.3 Modifications / choix par l'acheteur

Au préalable, vous serez contacté(e) par le support client désigné afin de discuter de l'aménagement, des finitions ou des modifications souhaitées.

Ensuite, vous recevrez un planning avec des dates limites pour transmettre votre choix ou approuver par écrit les éventuels suppléments liés aux modifications que vous aurez demandées. Vous pourrez faire votre choix dans le showroom désigné (si d'application) sous l'assistance d'un collaborateur du showroom.

Le showroom transmet au support client l'offre que vous aurez signée. A son tour, il effectuera un contrôle technique et vous transmet pour approbation une offre finale, éventuellement avec un supplément si d'application.

Votre choix sera considéré comme définitif qu'après réception par le support client de votre offre finale signée pour approbation. En ce qui concerne tous les choix et toutes les approbations non communiqué(e)s ou communiqué(e)s tardivement, on suppose que vous aurez opté pour l'équipement de base.

Certains choix des acheteurs pourront avoir des conséquences techniques supplémentaires faisant l'objet d'un supplément. Toutes modifications, à la demande des acheteurs, des parties privatives ne pourront pas être en contradiction avec la stabilité, la PEB ou le système de ventilation, et devront toujours pouvoir être intégrées dans le planning des travaux.

L'entrepreneur ou le maître d'ouvrage pourra décider de facturer des frais de dossier supplémentaires pour certaines modifications ou adaptations du plan.

Les modifications pourront également donner lieu à des prolongations du délai d'exécution. Cette prolongation sera déterminée de manière raisonnable, selon laquelle le maître d'ouvrage pourra invoquer tous les éléments (y compris l'exécution tardive par ses sous-traitants et/ou fournisseurs).

Si vous souhaitez effectuer des travaux en autogestion, l'entrepreneur que vous désignez à cet effet, n'aura accès au chantier qu'après la réception provisoire et qu'après avoir rempli toutes les obligations y afférentes.

Si vous souhaitez ne pas faire exécuter par le maître d'ouvrage une partie des finitions prévues, pour lesquelles une valeur commerciale est mentionnée au chapitre 3 du présent cahier des charges, et pour autant que le maître d'ouvrage l'autorise, ce dernier déduira 80% de la valeur commerciale de la partie non exécutée de la dernière tranche de paiement, et ce uniquement après l'accord écrit explicite entre l'acheteur et le maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage n'assumera aucune responsabilité pour les travaux que vous effectuez en autogestion. L'acheteur est responsable de la coordination de ces travaux. Il veille à ce que les parties communes ne soient pas endommagées et à ce qu'aucune situation nuisible ne puisse survenir à l'égard des copropriétaires suite aux travaux effectués en autogestion.

## **2.4 Délais de décision**

Il est crucial que toutes les parties suivent méticuleusement le planning afin d'assurer la réalisation efficace du projet. A cet effet, on devra conclure quelques accords bien définis afin de garantir le bon déroulement des travaux. L'acheteur devra permettre au maître d'ouvrage de remplir ses engagements. L'acheteur (ou son représentant) sera donc obligé de répondre dans les délais impartis à toute demande qui lui sera adressée par le maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de la parcelle qu'il aura achetée. Les délais de décision seront raisonnablement déterminés en fonction du sujet et ne seront jamais inférieurs à 8 jours calendrier. En l'absence d'un délai, il s'élèvera à 15 jours calendrier.

Si aucune réponse n'est formulée dans les délais prévus et afin de ne pas compromettre le planning des travaux, le maître d'ouvrage aura le droit de prendre l'une des mesures suivantes : l'avancement des travaux pourra être assuré par une finition standard de l'appartement ou le délai d'exécution de l'appartement pourra être prolongé par le nombre de jours durant lesquels l'acheteur aura renoncé à

répondre. Si, dans ce contexte, des coûts supplémentaires sont engendrés, ils pourront également être facturés à l'acheteur.

## 2.5 Valeur commerciale

Le terme 'valeur commerciale' est le prix que le client particulier devrait payer pour ce matériel au fournisseur dans des circonstances normales (TVA et installation non comprises, sauf pour la cuisine, dont l'installation est toujours comprise dans le prix).

# 3 Finitions et équipements des parties privatives

## 3.1 Généralités

Dans ce chapitre, nous décrivons la finition et l'équipement des parties privatives comprises dans le prix ainsi que les options y afférentes.

## 3.2 Finitions des sols

Les appartements comprennent la fourniture et l'installation d'un parquet semi-massif dans toutes les pièces, à l'exception des pièces 'humides' (la salle de bain, les toilettes et la remise). Des dalles en céramique sont prévues dans ces pièces. Sous les armoires de cuisine, un plancher est prévu, mais pas sous la baignoire et la douche. Aucune plinthe n'est prévue derrière les armoires de cuisine, ni aux endroits où des carrelages muraux seront placés.

### *Parquet*

Le parquet prévu est un parquet semi-massif avec une couche supérieure en chêne d'une épaisseur de 3mm. Les dimensions de la planche: 15cm de largeur et +/- 190cm de longueur. On peut choisir parmi les 4 finitions/couleurs suivantes:



Le parquet semi-massif sera collé directement sur la chape flottante et placé de manière décalée. Les plinthes seront prévues en MDF hydrofuge à peindre ou en un autre matériau approprié et placées de manière flottante sans joint de mastic.

### *Carrelages*

En ce qui concerne les dalles, vous pouvez choisir dans la gamme du showroom du fournisseur désigné spécifiquement pour ce projet. Standard, un choix est proposé dans la gamme présentée dans les images ci-dessous (« aspect béton » en trois teintes ):-



Les dalles seront du type rectifié et disposeront des dimensions suivantes: 60\*60 cm ou 60\*30 cm. Elles auront une valeur commerciale de 40 euros/m<sup>2</sup> et seront placées en pose droite, collées sur la chape flottante et jointoyées à l'aide d'un mortier de jointoiement préfabriqué de couleur grise standard.

Les plinthes en céramique suivront la gamme des dalles de sol et seront vendues à 11 euros par mètre courant (hors TVA).

Un joint élastique sera prévu entre les dalles de sol et les plinthes en céramique ainsi qu'entre les dalles de sol et les dalles murales. Traditionnellement, le joint entre la plinthe et la paroi n'est pas jointoyé et doit être parachevé par le peintre.

### *Finition du sol des espaces extérieurs*

La finition des terrasses est prévue comme suit:

- dalle de béton sur structure perméable pour les terrasses du RDC
- Pour les terrasses des étages supérieurs : dalle de béton sur plot



### **3.3 Parois et plafonds**

#### *Enduit*

Les murs des appartements seront parachevés à l'aide d'un enduit plat et mince (enduit de plâtre et/ou enduit pulvérisé) et seront réceptionnés comme étant prêts à être peints.

Ceci signifie que le peintre devra encore effectuer quelques travaux préparatoires avant de pouvoir commencer à peindre. Il s'agira, par exemple, de combler les irrégularités locales, effectuer les joints de finition et de poncer la couche inférieure.

Les plafonds des appartements seront parachevés à l'aide d'un enduit plat et mince (enduit de plâtre et/ou enduit pulvérisé).

Les faux plafonds (pouvant être présents localement en raison d'exigences techniques) seront réalisés en plaques de plâtre. Les plafonds seront également réceptionnés comme étant prêts à être peints.

#### *Carrelages muraux*

Dans les salles de bain, des dalles en céramique seront posées aux endroits où la receveur de douche (ou la baignoire) borde la paroi. A ces endroits, la paroi sera carrelée jusqu'au plafond. Les carrelages muraux en céramique seront de la même gamme que les dalles de sol. La valeur commerciale totale prévue des carrelages muraux en céramique s'élevé à 40 euros par m<sup>2</sup> (hors TVA). Les dalles rectifiées auront les dimensions 60/60 ou 60/30 et seront placé de pose droite par défaut.

Au niveau de la douche, on placera un tissu sous les dalles murales en guise de protection contre l'eau.

Les dalles seront collées et jointoyées à l'aide d'un mortier de jointoiement préfabriqué de couleur grise standard. Les angles intérieurs des dalles disposeront d'un joint élastique. Les raccords des carrelages avec les parois et/ou les plafonds devront être parachevés par le peintre (mastic à peintre).

### **3.4 Menuiseries intérieures**

#### **3.4.1 Portes**

##### *La porte d'entrée*

La porte d'entrée de chaque appartement sera une porte à peindre standard, conforme aux prescriptions en matière de sécurité incendie imposées par les pompiers (niveau de résistance au feu). Cette porte disposera d'un cylindre, d'une rosace de sécurité et d'une serrure à 3 points.

La porte du côté du couloir sera peinte.

Afin de limiter le nombre de clés et de garantir la sécurité, le cylindre de la porte d'entrée privative fera partie d'un plan de fermeture pour l'ensemble de l'immeuble.

##### *Portes intérieures*

Les portes intérieures (dans les parties privatives et communes) seront des portes à peindre standard avec poignées. Elles seront suspendues à chambranle de porte en bois ou en MDF avec 3 charnières ou paumelles. Les portes des toilettes et de la salle de bain seront munies d'un verrou avec voyant libre-occupé . Les portes intérieures des appartements seront réceptionnées comme étant non peintes.

Les portes seront installées avec un jeu d'au moins 10mm entre le côté inférieur du battant de porte et le sol afin de respecter les normes de ventilation, au détriment du confort acoustique à l'intérieur d'un appartement.

#### **3.4.2 Tablettes de fenêtre**

Des tablettes de fenêtre seront prévues aux fenêtres à l'exception des fenêtres allant jusqu'au niveau du sol.

Les tablettes de fenêtre seront réalisées en MDF hydrofuge (non peint) et disposeront d'une épaisseur de 18mm. Elles seront placées entre les ébrasements et dépasseront légèrement la surface verticale du mur.

### 3.4.3 Cuisine

Par défaut, chaque appartement disposera d'une cuisine équipée et conçue comme suit :

- Cuisine sans poignée avec profil intégré
- Meubles de rangement dont l'intérieur et l'extérieur seront parachevés avec une couche de mélamine
- Plan de travail en pierre composite
- On pourra choisir parmi un large assortiment de couleurs pour les façades de cuisine et plans de travail
- Les tiroirs disposeront de glissières amorties intégrées
- Un évier sous plan réalisé en acier inoxydable et un robinet de cuisine
- Des appareils électroménagers d'une marque premium (par exemple: AEG, Smeg ou Beco)
  - Un four à air chaud multifonction
  - Une plaque de cuisson à induction avec commande tactile
  - Une hotte à recirculation d'air avec filtre à charbon actif et éclairage intégré
  - Un réfrigérateur (hauteur de 102cm) avec un compartiment congélateur
  - Un lave-vaisselle

La valeur commerciale prévue pour la cuisine (y compris la livraison et l'installation) variera en fonction du type d'appartement:

- 10.000 euros hors TVA pour les appartements avec une chambre
- 11000euros hors TVA pour les appartements avec plusieurs chambres

En ce qui concerne la cuisine, vous pouvez choisir dans la gamme et les échantillons du showroom du fournisseur désigné spécifiquement pour ce projet.



### 3.5 Installations sanitaires des appartements

#### 3.5.1 Conduites

L'installation sanitaire sera conforme aux prescriptions de la compagnie des eaux locale. Les conduites d'évacuation seront réalisées en plastique. Les conduites d'eau froide et d'eau chaude seront réalisées en métal ou en plastique, ou une combinaison des 2.

Les conduites pour les appareils sanitaires seront prévues en fonction de la disposition de l'appartement, comme indiquée sur les plans de vente.

Les appareils installés disposeront des coupe-odeurs nécessaires. Lors du montage, on vérifiera qu'ils sont bien étanches à l'eau.

#### 3.5.2 Appareils sanitaires

##### *Généralités*

La valeur commerciale totale prévue pour les appareils et les meubles s'élève à **3500 euros** hors TVA.

Pour les appartements dans lesquels une deuxième salle de bain (salle de douche) est prévue, en plus de la salle de bain principale, une majoration de 1.500 euros (hors TVA) sur la valeur commerciale sera prévue.

Une toilette est incluse dans ces budgets. Si plusieurs toilettes sont indiquées sur les plans, un budget supplémentaire de 500 euros hors TVA de la valeur commerciale est prévu pour celles-ci.

En ce qui concerne les appareils sanitaires, vous pouvez choisir parmi la gamme et les échantillons dans le showroom du fournisseur désigné spécifiquement pour ce projet.

## *Salles de bain*

Toutes les salles de bain seront équipées d'appareils sanitaires. Chaque appartement disposera par défaut d'une salle de bain équipée d'un meuble de salle de bain et d'un ensemble de douche. Dans certains appartements, il y a une deuxième salle de bain, la salle de bain principale sera alors généralement équipée d'une baignoire au lieu d'une douche.

A cet effet, les spécifications suivantes des appareils sanitaires seront d'application:

- Meuble de salle de bain:
  - Dans la salle de bain principale:
    - un meuble de rangement avec double vasques à encastrer (si possible)
    - des mitigeurs de lavabo assortis (marque et modèle de référence Nobili Lira ou équivalent)
    - un miroir assorti avec éclairage LED apparent
  - Dans la salle de bain supplémentaire (espaces douche):
    - un meuble de rangement avec un simple lavabo à encastrer
    - un mitigeur de lavabo (marque et modèle de référence Nobili Lira ou équivalent)
    - un miroir assorti avec éclairage LED apparent



*Mitigeur de lavabo - Nobili ABC*



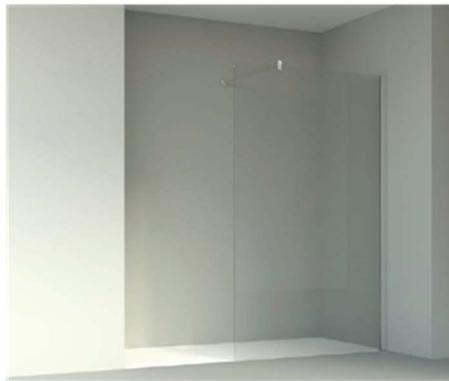
*Blanc*

*Chêne nordic*

*Chêne graphite*

- Ensemble de douche:

- Receveur de douche blanc plat en composite ou acrylique
- Mitigeur thermostatique et ensemble de douche avec pommeau (marque et modèle de référence Nobili Tyko ou équivalent)
- Protection: en fonction de la situation, elle disposera:
  - soit d'une paroi de douche en verre fixe avec verre de sécurité facile à nettoyer et un profil mural en aluminium chromé
  - soit d'une porte de douche tournante avec verre de sécurité et un profil en aluminium



Parois de douche - Paspartoe



Colonne de douche Nobili Tyko



Receveur de douche – Newforce 2.0

Habituellement , les salles de bains sont conçues avec une douche. Toutefois, leur géométrie permet généralement d'opter pour une baignoire. Si vous le décidez à temps, vous pouvez donc opter pour une baignoire au lieu d'une douche et inversement.

### *Toilettes*

Certains appartements seront équipés d'un wc séparé disposant d'une toilette suspendue et d'un lave-mains. A cet effet, les spécifications suivantes seront d'application:

- Toilette suspendue (type Catalano Sfera ou similaire) avec un réservoir de chasse encastré et un abattant blanc à fermeture softclose
- Plaque de commande en plastique blanc pour la chasse d'eau à double débit
- Lave-mains en porcelaine avec un robinet d'eau froide chromé à bec fixe



Plaque de commande (Oli Glam)



Toilette suspendue - Catalano Sfera Eco 54 Newflush



Robinet eau froide lave-mains – Jo



Lave-mains – Newform Mini



Syphon type 'design'

### 3.5.3 Compteurs d'eau

Chaque appartement disposera d'un compteur individuel installé par le gestionnaire de réseau dans le local commun prévu à cet effet.

## 3.6 Chauffage par le sol et distribution d'eau chaude dans les appartements

### 3.6.1 Production d'eau chaude

Chaque appartement disposera de sa propre pompe à chaleur air/eau à haut rendement qui produira de l'eau chaude pour l'usage des sanitaires et du chauffage. L'unité intérieure sera installée dans la remise ou l'armoire de rangement de chaque appartement; l'unité extérieure sur la toiture. Cette disposition garantira à tout moment une consommation économe et un entretien limité. L'installation disposera de tous les robinets d'arrêt et dispositifs de sécurité nécessaires.

### 3.6.2 Chauffage par le sol

L'appartement disposera de chauffage par le sol. Pour une température extérieure jusqu'à - 10°C, une température intérieure globale de 22°C sera garantie dans le living, la cuisine, les chambres à coucher et la salle de bain. En outre, l'acheteur sera informé du fait que le chauffage par le sol procure une sensation de chaleur plus élevée qu'avec des radiateurs traditionnels. Par conséquent, une différence de température ambiante de  $\pm 2^\circ\text{C}$  entre le chauffage par le sol et des radiateurs traditionnels permettra d'obtenir le même confort thermique. La température sera réglée par un thermostat programmable.

### 3.7 Système de ventilation de type "D"

Chaque appartement disposera d'un système de ventilation de type "D" selon lequel l'air entrera et sortira à l'aide de ventilateurs mécaniques. Ce système est plus efficace et plus confortable que les autres étant donné que la chaleur est récupérée et que l'air froid n'est pas aspiré via les grilles de ventilation des fenêtres. Ceci permet d'éviter les courants d'air froid. L'air intérieur extrait circule à travers un échangeur de chaleur, qui récupère la chaleur de cet air avant de l'évacuer. Ensuite, cette chaleur sera utilisée pour préchauffer l'air extérieur nouvellement aspiré avant de le souffler dans l'habitation.

Les unités de ventilation seront suspendues à la paroi ou au plafond dans la remise. Le trajet des canaux vers les gaines techniques sera dissimulé dans des plafonds abaissés localement. Dans les remises, les canaux resteront visibles. Les canaux allant de l'unité vers les vannes d'aspiration et de refoulement dans les différents espaces seront encastrés dans les dalles de béton.

### 3.8 Electricité

#### 3.8.1 Généralités

L'installation sera réalisée conformément aux prescriptions du gestionnaire de réseau. Elle sera contrôlée par un organisme agréé lors de la première mise en service et disposera d'un certificat d'inspection. La boucle de terre sera prévue sous les fondations.

#### 3.8.2 Equipements

Dans chaque appartement, un tableau de distribution individuel avec des fusibles sera prévu pour une installation au courant alternatif de 230 V et 40 A. Dépendant du gestionnaire de réseau accessible dans la rue, on pourra opter pour un raccordement polyphasé (3\*230V ou 3\*400V +N)

Les prises de courant et les interrupteurs sont intégrés dans les parois (modèle de base de la marque Niko -ou équivalente- de couleur blanche).

De points d'éclairage seront prévus aux plafonds. Les armatures d'éclairage ne seront pas comprises, à l'exception de celles situées sur les terrasses et dans les parties communes. A ces endroits-là, les armatures seront choisies par l'architecte en concertation avec le maître d'ouvrage.

Le support client établira un plan détaillé indiquant les installations électriques pour chaque appartement.

Les éléments suivants seront prévus par pièce:

#### *Hall d'entrée:*

- 1 point lumineux avec 2 interrupteurs
- 1 simple prise de courant
- 1 détecteur de fumée autonome
- Un visiophone qui permettra d'établir la connexion audiovisuelle avec le hall d'entrée commun de l'immeuble et d'ouvrir la porte d'entrée principale de l'immeuble à partir de l'appartement. Un emplacement alternatif dans l'espace de vie sera possible si vous le décidez à temps.

#### *Living:*

- 2 x 1 point lumineux avec 2 interrupteurs
- 5 prises doubles de courant
- Connexion pour la téléphonie et la télévision: 1 x coax + 2 x UTP (câblée vers la remise)
- Thermostat

#### *Cuisine:*

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur
- Alimentation (prise de courant) pour la plaque de cuisson, le réfrigérateur, la hotte, le four et le lave-vaisselle
- 2 prises doubles de courant au-dessus du plan de travail

#### *Salle de bain :*

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur
- 1 point lumineux au-dessus du miroir avec 1 interrupteur
- 1 prise double de courant
- 1 prise de courant simple

#### *Toilettes :*

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur

#### *Chambre à coucher principale :*

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur auprès de la porte et 2 interrupteurs auprès du lit
- 2 prises doubles de courant
- 1 prise de courant simple

#### *2ème,3ème et 4ème chambres à coucher:*

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur auprès de la porte
- 3 prises de courant simples

#### *Remise:*

- 1 point lumineux avec 1 interrupteur
- 1 alimentation pour l'installation de chauffage

- 1 alimentation pour l'unité de ventilation
- 1 prise de courant double pour la machine à laver et le sèche-linge
- 1 prise de courant double pour le modem/la télévision/le téléphone/internet
- 1 prise de courant double à proximité de la boîte à fusibles

#### **Terrasse:**

- 1 point lumineux en façade avec 1 interrupteur (armature selon le choix de l'architecte)

### **3.8.3 Compteurs d'électricité**

Chaque appartement disposera d'un compteur individuel installé par le gestionnaire de réseau dans les locaux communs des compteurs.

## **4 Finitions et équipements des parties communes**

### **4.1 Sols**

Le sol du hall d'entrée de l'immeuble, du local à vélos commun, du local à poubelles, du local à compteurs et des couloirs communs sera revêtu de carrelages et de plinthes en céramique. L'architecte choisira les carreaux de sol, la méthode de pose et la couleur des joints. L'escalier central ouvert sera revêtu de dalles en céramique.

Dans le hall d'entrée, un paillason encastré hyper absorbants et anti saleté sera prévu.

### **4.2 Parois et plafonds**

Les parois et plafonds des halls d'entrée, des couloirs communs et des cages d'escalier seront parachevés avec un enduit plat et mince (enduit de plâtre et/ou enduit pulvérisé) et avec 2 couches de peinture acrylique.

Si nécessaire, et en fonction des exigences techniques, des plafonds abaissés localement (plaques de plâtre) seront prévus.

### **4.3 Accès à l'immeuble**

Le Projet Emile dispose d'une entrée commune côté rue, celle-ci est équipée d'un système de visiophonie.

#### 4.4 Ensemble de boîtes-aux-lettres

Les boîtes aux lettres sont placées sur la façade avant, dans le porche couvert donnant accès à la porte d'entrée de l'immeuble. Le nombre de boîtes aux lettres correspond au nombre d'unités d'habitation de l'immeuble. L'emplacement et les dimensions sont conformes aux exigences imposées par la Poste.

#### 4.5 Ascenseur

L'immeuble disposera d'un ascenseur qui desservira tous les étages. Les parois de l'ascenseur seront réalisées en tôle d'acier. La cabine de l'ascenseur sera équipée d'un miroir et d'un éclairage LED. La finition des parois et le choix du panneau de commande seront déterminés par l'architecte. Le revêtement de sol consistera en dalles céramiques telles qu'appliquées dans les parties communes si ceci est autorisé par le constructeur de l'ascenseur.

L'ascenseur sera réalisé conformément aux normes et prescriptions de sécurité applicables. Il disposera de portes coulissantes télescopiques à fermeture automatique. Le passage libre s'élèvera au moins à 90cm et les dimensions minimales de la cage seront 110cm x 140cm. Les ascenseurs seront commandés à l'aide de boutons poussoirs.

L'installation sera contrôlée et inspectée par un organisme de contrôle agréé en vue de sa mise en service.

#### 4.6 Chauffage

Aucun chauffage n'est prévu dans les parties communes.

#### 4.7 Electricité

L'installation électrique des parties communes comprendra notamment :

- des conduites de distribution pour
  - les parties communes
  - l'ascenseur
  - la pompe de récupération des eaux pluviales
  - les systèmes d'alarme incendie
  - les portes d'entrée commandées à l'aide du vidéophone
- des points lumineux équipés d'armatures d'éclairage dans le hall d'entrée, le couloir, la cage d'escalier et les locaux techniques, aux endroits et selon les types choisis par l'architecte. Ils seront commandés à l'aide d'interrupteurs classiques, de boutons poussoirs avec minuterie, de détecteurs de mouvement ou par une combinaison de ceux-ci. L'éclairage des parties communes sera du type LED.

- un éclairage de secours conformément aux dispositions du permis d'environnement (celui-ci pourra être intégré dans les autres armatures).

## 4.8 Sécurité incendie

Tous les dispositifs requis en vue de la sécurité incendie seront installés conformément à la réglementation en vigueur. Concrètement, il s'agit de détecteurs de fumée, d'éclairage de secours, de portes coupe-feu, d'extincteurs à poudre et d'une centrale incendie.

## 4.9 Signalisation

La signalisation suivante est prévue:

- le numéro d'habitation sur la façade extérieure à côté de l'entrée à proximité des boîtes-aux-lettres
- la signalisation en matière de sécurité et d'évacuation au niveau de l'ascenseur et de la cage d'escalier

# 5 Description des travaux de construction généraux

## 5.1 Généralités

Le projet sera construit avec des matériaux durables et qualitatifs en vue de la solidité et de l'esthétique de l'immeuble.

## 5.2 Terrassement

Les travaux d'excavation pour les fondations seront réalisés sur des sols suffisamment porteurs, sur la base des sondages de sol et de l'étude de stabilité.

Toutes les opérations d'apport et d'évacuation de terre seront effectuées conformément à la législation environnementale en vigueur.

## 5.3 Fondations

Les fondations seront réalisées selon l'étude de stabilité du bureau d'ingénieurs de sorte que la stabilité des travaux de construction soit entièrement garantie.

## 5.4 Egouttage

Le réseau d'égouttage sera enterré où nécessaire et réalisé en PVC, avec des pentes et diamètres appropriés. Il contiendra les équipements requis en vue de son fonctionnement adéquat et permettra de contrôler et d'entretenir le système. Un réseau de conduites distinct pour les eaux pluviales et pour les eaux usées/fécales sera prévu.

Le raccordement au réseau d'égouttage public sera réalisé conformément aux prescriptions communales et régionales en vigueur.

Les conduites pour les eaux usées traverseront la chape des appartements et iront des parties communes aux gaines techniques verticales communes.

Si les conduites doivent traverser le plafond des étages supérieurs, un faux plafond sera prévu localement. Les conduites dans les remises, débarras, locaux techniques ou locaux de service resteront visibles.

Le plan d'égouttage final sera déterminé en concertation avec l'entrepreneur et l'architecte. Dès lors, l'emplacement et les dimensions des conduites pourront encore être modifiés par rapport aux plans actuels.

## 5.5 Evacuation des eaux pluviales

En fonction de la situation, les tuyaux d'évacuation verticaux pour les eaux pluviales seront placés dans les gaines techniques verticales communes ou sur/dans la façade. Les tuyaux d'évacuation sur la façade seront réalisés en zinc.

Un raccordement étanche avec la toiture sera réalisé à l'aide de raccords de toiture et celui-ci sera protégé par un capteur de feuilles.

Au bord des façades, des gargouilles seront prévues (si nécessaire) afin de pouvoir évacuer les éventuelles eaux pluviales excédentaires des toitures.

## 5.6 Structure portante

La structure portante (matériaux, composition, épaisseur...) sera calculée et approuvée par l'ingénieur en stabilité de sorte que la stabilité des travaux de construction soit entièrement garantie.

Les dalles en béton armé entre les différents niveaux de l'immeuble seront coulées sur place et/ou partiellement préfabriquées. Les colonnes et les poutres seront réalisées en béton armé et/ou en acier.

Les murs porteurs intérieurs et extérieurs seront réalisés en béton, en maçonnerie porteuse telle que les briques silico-calcaires, les briques à construction rapide ou une alternative déterminée par l'architecte et l'ingénieur en stabilité.

Les charges d'usage maximales autorisées sur les sols sont les suivantes:

- dans les habitations: 200 kg/m<sup>2</sup>
- sur les balcons/terrasses: 200 kg/m<sup>2</sup>

## 5.7 Structure du sol

En vue de la performance acoustique de l'immeuble, l'isolation acoustique nécessaire sera prévue. Sur la base de l'étude PEB, les sols disposeront également de l'isolation thermique nécessaire.

## 5.8 Parois

Tous les murs au niveau et en dessous du rez-de-chaussée seront protégés contre l'humidité ascensionnelle et disposeront d'un film résistant à l'humidité. Les parties de construction souterraines disposeront de blocs de béton avec des couches d'étanchéité ou de béton imperméable afin d'assurer la protection contre d'éventuelles infiltrations d'eau.

Les constructions non porteuses seront réalisées en blocs de plâtre, en briques silico-calcaires, en béton cellulaire, en briques de construction rapide et/ou en murs de plaques de plâtre isolés à double paroi, conformément aux normes acoustiques applicables en vue d'un confort acoustique normal.

## 5.9 Façades

Les façades seront réalisées à l'aide de matériaux de haute qualité choisis en vue de créer un ensemble harmonieux, plus précisément :

- En façade avant et arrière, une construction en mur creux avec un lien de maçonnerie en briques jaune-brun à l'extérieur.
- La façade latérale gauche est construite comme une façade d'attente. Il s'agit d'un mur porteur isolé et recouvert d'ardoises. Ceci afin de permettre toute construction future sur la parcelle adjacente.
- Une façade arrière constituée de murs porteurs et recouverte d'un système d'isolation (type EPS) et d'un crépi décoratif de la même couleur que la maçonnerie de la façade avant.
- Un béton préfabriqué de couleur grise est prévu pour les balcons (en façade arrière) tout comme pour la corniche de façade à l'avant au-dessus du rez-de-chaussée.
- Les menuiseries extérieures seront réalisés en bois.
- Les balustrades (qui font partie des parapets) seront en acier peint ou en aluminium.

Le choix final de du crépi décoratif, de la conception des balustrades, de la finition du béton et des couleurs sera fait par l'architecte et le maître d'ouvrage, conformément au permis d'urbanisme.



## 5.10 Toitures

Les toitures plates seront réalisées avec une légère pente en vue de l'évacuation des eaux pluviales. Ces toitures seront parachevées par une isolation thermique de haute qualité sur laquelle une couche d'étanchéité bitumineuse pour toitures sera appliquée. Les toits plats seront également équipés de toitures vertes extensives qui, en plus de contribuer à la gestion durable de l'eau, ont un impact positif sur le risque de surchauffe et contribuent dès lors à un environnement de vie agréable dans les appartements.

Sur la toiture, on installera également les unités extérieures des pompes à chaleur et les panneaux solaires.

## 5.11 Menuiserie extérieure

La menuiserie extérieure sera réalisée en bois, conformément à la conception architecturale. La menuiserie extérieure des appartements disposera d'un double vitrage et ses propriétés permettront de respecter les normes en matière d'isolation énergétique et acoustique de l'immeuble.

Les épaisseurs de verre seront conformes aux normes applicables à la pression du vent habituelle. Les seuils seront réalisés en aluminium, à l'exception des seuils des portes d'entrée de l'immeuble en dessous des fenêtres coulissantes. Ces dernières seront dotées d'un seuil en pierre bleue ou en béton.

## 5.12 Aménagement des abords et du jardin

Les jardins privés seront aménagés en gazon semé et des clôtures grillagées .

L'entretien est à la charge de l'acheteur.

## 6 Dispositions générales

### 6.1 Matériaux, normes et marge d'exécution

Le maître d'ouvrage veillera à ce que les documents marketing tels que les plans commerciaux, les visuels ou les animations 3D soient représentatifs et reflètent les possibilités au sein du projet. Il n'offre cependant aucune garantie en ce qui concerne les éventuelles différences pouvant survenir entre ces documents et l'immeuble réalisé. En aucun cas, de telles différences ne pourront donner lieu à une quelconque compensation/indemnisation.

Les armoires murales et meubles dessinés sur ces documents ne présentent que des possibilités d'aménagement des pièces. Ils sont donnés à titre indicatif et ne sont pas compris dans le projet.

La visualisation de la cuisine sur les plans de vente peut différer par rapport à la cuisine prévue dans le budget et est donc destinée à vous donner une idée d'un éventuel aménagement. Le fournisseur de la cuisine a été désigné et choisi par le vendeur spécifiquement pour ce projet. Sur les plans de vente, la position des appareils sanitaires dans les salles de bain a été dessinée à titre indicatif.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications au présent cahier des charges ou aux plans et/ou de remplacer les matériaux prévus par d'autres matériaux d'une qualité ou fonctionnalité équivalente ou supérieure. Ceci afin d'améliorer les techniques et/ou le confort ou si des raisons techniques, logistiques, juridiques, esthétiques ou économiques le justifient. En aucun cas, ces modifications ne pourront donner lieu à une quelconque compensation/indemnisation.

Les normes applicables à la réalisation de l'immeuble sont celles qui étaient en vigueur au moment de la demande du permis d'urbanisme.

### 6.2 Responsabilité décennale

La responsabilité décennale du maître d'ouvrage sur base des articles 1792 et 2270 du Code Civil prendra effet à partir de la réception provisoire.

Etant donné qu'il s'agit d'une nouvelle construction, un léger affaissement ou une légère dilatation, général(e) ou partiel(le) peut se produire, ce qui pourrait entraîner de petites fissures. Ni le maître d'ouvrage, ni l'architecte, ni l'ingénieur, ni l'entrepreneur ne pourront en être tenus responsables. Par conséquent, ces fissures ne pourront pas être considérées comme des vices cachés et ne pourront en aucun cas donner lieu à une quelconque indemnisation.

## 6.3 Tolérances

### 6.3.1 Sols

L'élaboration des chapes sera conforme au Buildwise.

### 6.3.2 Enduits

Les écarts et le degré de finition admissibles sont définis par la NIT 199 de Buildwise, pour un niveau de finition normal. Les éléments suivants y sont décrits comme admissibles:

#### *Concernant les irrégularités:*

- 4 irrégularités par superficie de 4 m<sup>2</sup>. Elles peuvent consister en:
  - o des zones locales irrégulièrement polies de maximum 0,5 dm<sup>2</sup>
  - o des marques d'éclats ou coups de plâtre
  - o la présence de grains de sable
- ondulations : 2 ondulations par 2m de longueur sont autorisées

Ces irrégularités seront contrôlées à une distance de 2m, perpendiculairement à la surface à contrôler, à la lumière du jour et à l'œil nu. Ce contrôle ne pourra jamais être effectué en lumière rasante ou en contre-jour.

#### *Concernant la planéité:*

- maximum 5mm tous les 2m sur la règle de verticalité ou de rectitude de 2m : maximum 8mm par 2,5m de hauteur

#### *Concernant l'exécution des angles:*

- les écarts angulaires admissibles sur les angles droits sont les suivants:
  - 3 mm sur une distance de < 25 cm;
  - 5 mm sur une distance de < 50 cm

## 6.4 Performance énergétique

L'immeuble sera réalisé conformément à la réglementation PEB en vigueur, à savoir la réglementation en vigueur pour les unités de nouvelles constructions pour lesquelles la demande de permis d'urbanisme a été introduite le 21 janvier 2022. La conception et l'exécution de l'immeuble seront réalisées sous la supervision d'un conseiller PEB agréé.

## 6.5 Performance acoustique

Le niveau de confort acoustique visé est celui de la classe C de la norme NBN S01-400-1 (nouvelle depuis 2022). Ceci correspond au confort acoustique normal de la version précédente de la norme 'Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation'.

Dans les cas suivants, l'on dérogera à la norme acoustique NBN S01 400-01:

- Etant donné que la porte d'entrée de tous les appartements (à l'exception des appartements avec numéro de boîte-aux-lettres 1 et 3) donne directement sur l'espace de vie, il se peut que la réduction de 54 dB entre le couloir commun et l'espace de vie (telle que prévue par la norme) ne puisse être obtenue.
-