

ENTREPRISES JAZY SA

Bd Lambermont, 310 – 1030 BRUXELLES – Tél : 02/242.80.61 – Fax : 02/245.48.71

LES JARDINS DE LA PAIX

**CONSTRUCTION DE 3 IMMEUBLES SUR DEUX NIVEAUX DE PARKINGS
103 LOGEMENTS**

Rue Plaine d'aviation - rue Edouard Dekoster
1140 EVERE

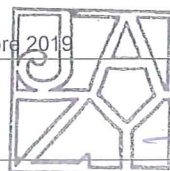


Atelier d'
Architectos urbanistes
Associòs s.a.

170, Rue François Gay, 1150 BRUXELLES
010 601 464 - info@atellera3.be

DESCRIPTIF GÉNÉRAL DE VENTE

Septembre 2019



ENT. JAZY S.A.

Bd Lambermont 310

1030 Bruxelles

Tél. 02 / 242 80 61

TABLE DES MATIERES

1.	GENERALITES	4
1.1	<u>LISTE DES INTERVENANTS</u>	<u>4</u>
1.2	<u>OBJET</u>	<u>5</u>
1.3	<u>PRIX</u>	<u>9</u>
1.4	<u>DROITS DE BATISSE ET FRAIS DIVERS</u>	<u>9</u>
1.5	<u>ACCES AU CHANTIER</u>	<u>9</u>
1.6	<u>MODIFICATIONS</u>	<u>9</u>
1.7	<u>MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LES ACQUEREURS</u>	<u>10</u>
1.8	<u>DIMENSIONS</u>	<u>10</u>
1.9	<u>SUPPRESSION DE CERTAINS PARACHEVEMENTS</u>	<u>11</u>
1.10	<u>OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR</u>	<u>11</u>
1.11	<u>CRITERES ET PRESCRIPTIONS TECHNIQUES</u>	<u>11</u>
1.12	<u>RECEPTIONS</u>	<u>12</u>
1.13	<u>GARANTIES</u>	<u>14</u>
2.	TRAVAUX DE GROS - OEUVRE	15
2.1	<u>TRAVAUX PREPARATOIRES</u>	<u>15</u>
2.2	<u>TERRASSEMENTS</u>	<u>15</u>
2.3	<u>FONDATIONS</u>	<u>15</u>
2.4	<u>STABILITE</u>	<u>15</u>
2.5	<u>MAÇONNERIES ET CLOISONS</u>	<u>15</u>
2.5.1	Maçonneries en sous-sol	15
2.5.2	Maçonneries portantes hors-sol	15
2.5.3	Cloisons intérieures	15
2.6	<u>PLANCHERS EN BETON</u>	<u>16</u>
2.7	<u>ESCALIERS INTERIEURS</u>	<u>16</u>
2.8	<u>CHEMINEES ET CONDUITS DE VENTILATION</u>	<u>16</u>
2.9	<u>EGOUTS</u>	<u>16</u>
3.	ENVELOPPE EXTERIEURE	16
3.1	<u>FAÇADES</u>	<u>16</u>
3.2	<u>TOITURES PLATES</u>	<u>17</u>
3.3	<u>MENUISERIES EXTERIEURES</u>	<u>17</u>
3.2.1	Châssis de façades	17
3.2.2	Vitrages	17
3.2.3	Porte sectionnelle	17
3.4	<u>BALCONS</u>	<u>17</u>
3.5	<u>SEUILS</u>	<u>18</u>
3.6	<u>FERRONNERIES EXTERIEURES</u>	<u>18</u>
4.	TRAVAUX DE PARACHEVEMENT	18
4.1	<u>MENUISERIES INTERIEURES</u>	<u>18</u>
4.2	<u>CHAPES</u>	<u>18</u>
4.3	<u>ENDUITS SUR MURS</u>	<u>18</u>
4.3.1	Enduits parties privatives	18

4.3.2	Enduit parties communes	19
4.4.	<u>REVETEMENTS DE PLAFONDS</u>	19
4.4.1	Parties communes.....	19
4.4.2	Parties privatives	19
4.5	<u>FERRONNERIES INTERIEURES</u>	19
4.6	<u>PEINTURES</u>	19
4.7	<u>CUISINES</u>	20
4.8	<u>BUANDERIES</u>	20
4.9	<u>SAS ET HALLS D'ENTREE</u>	20
5.	TABLEAU DES FINITIONS	21
5.1	<u>LOCAUX COMMUNS</u>	21
5.2	<u>APPARTEMENTS</u>	21
6.	ABORDS	24
6.1	<u>JARDINS</u>	24
7.	CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET VENTILATION	25
7.1	<u>CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE</u>	25
7.1.1	Gaz.....	25
7.1.2	Production de chaleur.....	25
7.1.2	Choix du système de chauffage (distribution).....	25
7.1.3	Régulation	26
7.1.4	Chauffage parties communes.....	26
7.1.5	Production et distribution d'eau chaude sanitaire.....	26
7.2	<u>VENTILATION</u>	26
7.2.1	Ventilation des appartements	26
8.	INSTALLATIONS SANITAIRES ET PROTECTION INCENDIE	27
8.1	RÉSEAU ET ÉQUIPEMENTS SANITAIRES DES PARTIES PRIVATIVES	27
8.2	<u>APPAREILS SANITAIRES</u>	28
8.3	<u>EVACUATION DES EAUX USEES</u>	29
8.4	<u>RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU DE SECOURS CONTRE L'INCENDIE</u>	29
9.	ELECTRICITE	29
9.1	<u>RESEAU BASSE TENSION</u>	29
9.2	<u>PARLOPHONIE</u>	32
9.3	<u>RESEAUX DE TELEPHONIE ET DE TELEDISTRIBUTION</u>	32
10.	ASCENSEURS	33

ENTREPRISES JAZY SA

Bd Lambermont, 310 – 1030 BRUXELLES – Tél : 02/242.80.61 – Fax : 02/245.48.71

1. GENERALITES

Le projet consiste en la construction d'un ensemble de 103 logements répartis en 3 immeubles comprenant 7 résidences :

- Les résidences A, B et F sont accessibles à partir de la rue de la Plaine d'aviation
- les résidences C, D et E sont accessibles à partir de l'esplanade intérieure clôturée du projet
- la résidence H/I est accessible à partir de la rue Dekoster. Cette résidence possède également un accès vers l'esplanade intérieure

Ces 103 logements sont construits sur 2 niveaux de sous-sol :

- le sous-sol -1 est destiné aux 103 logements avec un parking privé de 91 véhicules accessible depuis la rue de la Plaine d'aviation
- le sous-sol -2 est affecté principalement à un parking public de 97 véhicules accessible depuis la rue Dekoster

Les bâtiments présentent une isolation thermique et une étanchéité à l'air renforcées, de manière répondre aux critères des bâtiments passifs bruxellois 2015 en tenant compte de la date du dépôt de la demande de PU (octobre 2015)

L'esplanade intérieure avec contrôle d'accès comprend :

- une voirie réservée aux services d'incendie, aux déménagements et aux services de secours.
- Un jardin potager commun réservé aux résidents des 3 immeubles
- une aire de repos au centre de la boucle de la voirie réservée aux résidents des 3 immeubles

Les perspectives, les photos, les matériaux et les couleurs du présent document sont donnés à titre d'illustration mais ne constituent aucunement un document contractuel.

Toutes les normes prises en compte par les concepteurs et imposées aux entrepreneurs et fournisseurs, sont les normes en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

1.1 LISTE DES INTERVENANTS

Maître de l'ouvrage - Promoteur

ENTREPRISES JAZY sa

Bd Lambermont, 310 – 1030 Bruxelles

Tél : 02/242.80.61 – Fax : 02/245.48.71

Architecte

ATELIER A3 s.a.

Rue François Gay, 170 – B 1150 Bruxelles

Tel. : +32 10 601 464

Bureau d'études Stabilité

Bureau d'Etude BDS sprl

Rue Burlet, 9 – 6210 REVES

Tél : 071/846.046

Bureau Techniques spéciales

Bureau d'Etude BDS sprl

Rue Burlet, 9 – 6210 REVES

Tél : 071/846.046

Certificateur PEB

Bureau d'Etude BDS sprl

Rue Burlet, 9 – 6210 REVES

Tél : 071/846.046

Bureau Conseil Acoustique

Bureau De Fonseca bvba

Krogstraat 106 à- 1860 Meise

Tél : 02/267.05.38

Coordinateur Sécurité Santé

bvba CODIVES sprl

135 Schransdreef, B-3090 Overijse

Tél : 0495/930 650

1.2 OBJET

Le présent cahier des charges décrit les travaux et matériaux mis en œuvre pour la construction des immeubles constituant le projet. Celui-ci comprend :

1.2.1 Sous-sol -2

- un parking public de 97 véhicules accessible par la rue Dekoster
- le hall d'entrée de la résidence H/I
- un local poussettes pour la résidence H/I
- les locaux des régies eau – gaz et électricité pour la résidence H/I
- un local poubelles pour la résidence H/I
- un local pour 34 vélos pour la résidence H/I

1.2.2 Sous-sol -1

- un parking privé de 91 véhicules accessible par la rue de la Plaine d'aviation
- les locaux des régies eau – gaz et électricité pour les résidences A, B, C, D, E, F
- un local poubelles pour les résidences A, B
- un local poubelles pour les résidences C, D, E
- un local poubelles pour la résidence F
- un local pour 54 vélos pour les résidences A, B, C, D, E
- un local pour 23 vélos pour la résidence F
- un local pour 30 vélos pour la résidence H/I
- les caves privatives pour les résidences A, B, C, D, E, F
- les locaux poussettes pour les résidences A, B, C, D, E, F
- un local de services pour l'exploitation des potagers communs
- un local archives
- un local pour le tableau de l'installation de désenfumage
- un local entretien pour les résidences A, B, C, D, E
- un local d'entretien pour la résidence F
- un local d'entretien pour la résidence H/I

1.2.3 Bâtiment 1



- A - Résidence Jardin de l'Alambra

- Rez de chaussée :
- une crèche
 - le hall d'entrée de la résidence A
 - un hall commun avec lift et escalier
 - un local réservé à la co-propriété

- | | |
|---------|--|
| Etage 1 | - un hall commun avec lift et escalier |
| | - un appartement 3 chambres avec terrasse |
| | - un appartement 2 chambres avec terrasse |
| Etage 2 | - un hall commun avec lift et escalier |
| | - un appartement 3 chambres avec terrasse |
| | - un appartement 2 chambres avec terrasse |
| Etage 3 | - un hall commun avec lift et escalier |
| | - un appartement 3 chambres avec terrasse |
| | - un appartement 2 chambres avec terrasse |
| Etage 4 | - un hall avec lift et escalier accessible par l'appartement |
| | - un appartement penthouse 3 chambres avec terrasses |
- B - Résidence Jardin Botanique
- | | |
|-------------------|---|
| Rez de chaussée : | - le hall d'entrée de la résidence B |
| | - un hall commun avec lift et escalier |
| | - deux appartements 2 chambres avec terrasses et jardins
privatifs |
| | - un appartement 1 chambre avec jardin privatif |
| Etage 1 | - un hall commun avec lift et escalier |
| | - trois appartements 2 chambres avec terrasse |
| Etage 2 | - un hall commun avec lift et escalier |
| | - trois appartements 2 chambres avec terrasse |
| Etage 3 | - un hall commun avec lift et escalier |
| | - trois appartements 2 chambres avec terrasse |
| Etage 4 | - un hall commun avec lift et escalier |
| | - trois appartements 2 chambres avec terrasse |
- C - Résidence Jardin de la Villa Borghese



- | | |
|-------------------|---|
| Rez de chaussée : | - le hall d'entrée de la résidence C |
| | - un hall commun avec lift et escalier |
| | - deux appartements 2 chambres avec terrasses et jardins
privatifs |
| Etage 1 | - un hall commun avec lift et escalier |
| | - un appartement 2 chambres avec terrasse |
| | - un appartement 3 chambres avec terrasse |
| Etage 2 | - un hall commun avec lift et escalier |

- un appartement 2 chambres avec terrasse
- un appartement 3 chambres avec terrasse
- Etage 3
 - un hall commun avec lift et escalier
 - un appartement 2 chambres avec terrasse
 - un appartement 3 chambres avec terrasse
- Etage 4
 - un hall avec lift et escalier accessible par l'appartement
 - un appartement penthouse3 chambres avec terrasses
- D - Résidence Jardin de Babylone
 - Rez de chaussée :
 - le hall d'entrée de la résidence D
 - un hall commun avec lift et escalier
 - deux appartements 2 chambres avec terrasses et jardins privés
 - Etage 1
 - un hall commun avec lift et escalier
 - un appartement 2 chambres avec terrasse
 - un appartement 3 chambres avec terrasse
 - Etage 2
 - un hall commun avec lift et escalier
 - un appartement 2 chambres avec terrasse
 - un appartement 3 chambres avec terrasse
 - Etage 3
 - un hall commun avec lift et escalier
 - un appartement 2 chambres avec terrasse
 - un appartement 3 chambres avec terrasse
 - Etage 4
 - un hall avec lift et escalier accessible par l'appartement
 - un appartement penthouse3 chambres avec terrasses
- E - Résidence Jardin de l'Escurial
 - Rez de chaussée :
 - le hall d'entrée de la résidence E
 - un hall commun avec lift et escalier
 - deux appartements 2 chambres avec terrasses et jardins privés
 - Etage 1
 - un hall commun avec lift et escalier
 - un appartement 2 chambres avec terrasse
 - un appartement 3 chambres avec terrasse
 - Etage 2
 - un hall commun avec lift et escalier
 - un appartement 2 chambres avec terrasse
 - un appartement 3 chambres avec terrasse
 - Etage 3
 - un hall commun avec lift et escalier
 - un appartement 2 chambres avec terrasse
 - un appartement 3 chambres avec terrasse
 - Etage 4
 - un hall avec lift et escalier accessible par l'appartement
 - un appartement penthouse3 chambres avec terrasses



1.2.4 Bâtiment 2**- F - Résidence Villa d'Este**

- Rez de chaussée :
- le hall d'entrée de la résidence F
 - un hall commun avec lift et escalier
 - un appartement 1 chambre
 - deux appartements 2 chambres avec terrasse et jardin privatif
 - un local poussettes
- Etage 1
- un hall commun avec lift et escalier
 - cinq appartements 2 chambres avec terrasse
- Etage 2
- un hall commun avec lift et escalier
 - cinq appartements 2 chambres avec terrasse
- Etage 3
- un hall commun avec lift et escalier
 - quatre appartements 2 chambres avec terrasse
- Etage 4
- un hall commun avec lift et escalier
 - deux appartement penthouse 3 chambres avec terrasse

1.2.5 Bâtiment 3**- H/I - Résidences Jardin des Iris**

- Rez esplanade :
- le hall d'accès de la résidence H/I à l'esplanade
 - un hall commun avec lifts et escalier
 - un appartement 2 chambres avec terrasse et jardin privatif
 - un appartement 3 chambres avec terrasse et jardin privatif
 - un appartement 3 chambres avec terrasse
- Étages 1 à 8
- un hall commun avec lifts et escaliers

- quatre appartements 2 chambres avec terrasse

1.3 PRIX

Nos prix comprennent :

- les frais de mesurage du terrain et la quote-part du terrain
- les taxes de bâtisse et de voirie
- l'assurance tous risque de chantier
- les honoraires des architectes et bureaux d'études
- les honoraires de contrôle et de coordination sécurité
- les honoraires du service de prévention de l'incendie SIAMU
- les tubes vides avec tire-fil pour la distribution téléphone et télédistribution (câblage + prises exclus)

Nos prix ne comprennent pas :

- les frais de passation de l'acte de vente, y.c. la quote-part dans l'établissement de l'acte de base
- les droits d'enregistrement sur la quotité de terrain
- la TVA sur les constructions et les frais de précadastration
- les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat ou tout organisme public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique
- les primes d'assurance à partir de la réception provisoire
- les appareils d'éclairage à l'exclusion de ceux repris au présent descriptif
- le mobilier dessiné sur les plans, mais non repris explicitement dans le présent descriptif.
- les frais de raccordements et les abonnements Eau – Gaz – Electricité – Egouts – Téléphonie – Télédistribution.
- Les équipements communs tels que conteneurs poubelles, matériels d'entretien, etc...

1.4 DROITS DE BATISSE ET FRAIS DIVERS

Les droits de bâtisse, les frais d'architectes, d'ingénieur et de contrôle, l'assurance tous risques en cours de travaux jusqu'à la réception des travaux, le permis délivré par le SIAMU, et le procès-verbal de mesurage du terrain sont à charge du Maître de l'ouvrage

Les frais de raccordements de l'immeuble à l'eau, au gaz, à l'électricité, à la télédistribution par câble, au téléphone et au réseau d'égout public, les différentes garanties ainsi que les droits dus pour les compteurs privatifs font l'objet d'un forfait de 5.350 € hors TVA à charge des acquéreurs.

Afin de contrôler les installations et pour simplifier la gestion, tous les compteurs gaz et électricité sont ouverts par le Promoteur pour le compte de l'acquéreur.

1.5 ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier par les acquéreurs est strictement interdit sauf accord préalable du Maître de l'ouvrage. Les entreprises déclinent toute responsabilité en cas d'accident survenu au chantier. Ces visites s'effectuent sous l'entière responsabilité des acquéreurs aux conditions suivantes :

- aucun accès n'est autorisé avant l'achèvement de la phase « gros-œuvre couvert et fermé » (toiture et châssis posés) ;
- la visite est autorisée aux seuls acquéreurs, après prise de rendez-vous avec un représentant de la direction de chantier ;
- 2 visites de chantier sont autorisées avant la réception provisoire
- le visiteur doit être accompagné par un représentant de la direction de chantier ;
- le visiteur doit être couvert par une assurance ;
- les lieux sont interdits aux mineurs d'âge.

1.6 MODIFICATIONS

Pour des raisons de délais d'approvisionnement, de continuité de fabrication de certains composants, d'utilisation de nouveaux matériaux ou pour le respect des normes de sécurité et de dispositions réglementaires, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus dans la présente description ou figurant sur les plans par des matériaux similaires moyennant l'accord de l'architecte.

En outre le Maître de l'ouvrage, en accord avec l'architecte, peut, même après la réalisation de la vente, apporter des modifications au présent cahier des charges et aux plans pour :

- améliorer les techniques ou esthétiques et s'adapter à celles-ci
- améliorer le confort des acquéreurs

1.7 MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LES ACQUEREURS

La signature du compromis de vente, ou la levée d'une éventuelle condition suspensive, est le point de départ de toute demande de modifications. Aucune demande ne peut être prise en compte auparavant sauf accord des parties.

La vente constitue une vente « clé sur porte ». Les acquéreurs ont cependant la possibilité de demander des modifications suivant les modalités suivantes :

- Une réunion préalable se tient avec l'architecte ou le représentant du Promoteur au cours de laquelle les demandes de modifications sont exposées.
- L'architecte étudie les conséquences techniques et administratives des modifications demandées
- Le Maître de l'ouvrage peut s'opposer à certaines modifications pour des raisons techniques ou administratives et ne sera pas tenu pour responsable en cas d'utilisation de matériaux spécifiques imposés par l'acquéreur.
- Le Maître de l'ouvrage établit un devis sur base des prix unitaires repris dans le présent cahier des charges ou suivant un ou des prix unitaires fixés par lui si les demandes impliquent des prestations ou des matériaux non prévus dans le présent cahier des charges. Ce devis est accompagné de l'incidence des modifications sur le délai final.
- Le Maître de l'ouvrage fixe un délai à l'acquéreur pour marquer son accord sur le devis présenté. En cas de réponse hors délai, les modifications demandées ne pourront plus être prises en compte.
- Les prestations de l'architecte et/ou des bureaux d'études en techniques spéciales pour la mise au point des plans et toute autre démarche est rémunérée au prix de 85€/heure (hors TVA)
- Des frais de gestion de dossier de 15% sur suppléments est dû par l'acquéreur au Maître de l'ouvrage

Un délai de réflexion de 7 jours ouvrables est accordé à l'acquéreur pour lui permettre de poser ses questions ou de faire ses remarques sur le devis. Il devra ensuite renvoyer le décompte signé « pour accord » à la personne de contact, ou faire parvenir son accord par tout autre moyen que ce soit (mail, courrier, ...)

Sans réaction de la part de l'acquéreur dans ce délai, les modifications seront considérées comme refusées et aucun changement ne sera fait par rapport à la base.

1.8 DIMENSIONS

La contenance indiquée dans la description du bien vendu n'est pas garantie : la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fut-elle d'un vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs et ne donnera lieu à aucune révision.

Les dimensions données aux plans sont des dimensions gros-oeuvre. Elles ne sont pas garanties au centimètre.

Il est à noter que la hauteur libre renseignée dans les caves est celle mesurée sous dalle et sous structure. Les techniques spéciales, à savoir la ventilation et ses gaines, l'électricité et ses chemins de câbles, les évacuations des fluides et leurs tuyaux peuvent avoir un impact non négligeable sur ses hauteurs libres et sur la surface de la cave.

Il appartient à l'acquéreur d'effectuer les vérifications qu'il estimera nécessaires.

1.9 SUPPRESSION DE CERTAINS PARACHEVEMENTS

Certains parachèvements peuvent être supprimés en accord avec le Maître de l'ouvrage, l'architecte et l'entrepreneur. Ces parachèvements non commandés seront ristournés sur base d'un devis sur base des prix entreprise, pour autant que leur incorporation n'ait pas commencé. Pour des raisons d'organisation de chantier, sauf accord écrit du Maître de l'ouvrage, les éventuels travaux de remplacement des parachèvements supprimés ne pourront toutefois être exécutés par l'acquéreur qu'après la réception provisoire.

1.10 OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur s'oblige à utiliser son bien et les parties communes de l'immeuble en bon père de famille. Sous peine d'exclusion de la garantie, il s'engage à respecter les recommandations d'entretien repris dans le « Guide d'Entretien du Bâtiment » du CSTC et le guide de maintenance des équipements techniques remis dans le dossier DIU (dossier d'interventions ultérieures). Il appartient à l'acquéreur de vérifier la concordance des documents du DIU et de la table des matières correspondante.

Le non-respect de ces recommandations entraîne l'exclusion des garanties.

1.11 CRITERES ET PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

a) Critères et prescriptions acoustiques

Le bureau d'études acoustique Defonseca définit les critères adoptés afin de réaliser un confort acoustique normal suivant la norme en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne l'isolation acoustique entre appartements contigus et vis-à-vis de l'extérieur. L'architecte, les bureaux d'études techniques et les entrepreneurs sont tenus de se conformer à ces prescriptions.

b) Critères et prescriptions thermiques

Chaque logement (unité PEB) sera encodé dans le logiciel PEB pour vérifier la conformité avec les exigences de la norme PEB-passif Bruxellois 2015 en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

c) Critères et prescriptions électriques

L'entreprise est régie par les documents suivants

- Le Règlement Général pour les Installations Electriques dans sa dernière édition.
- Les normes et codes de bonne pratique édités par l'Institut Belge de Normalisation et le Comité Electrotechnique Belge.
- Les prescriptions particulières de la société distributrice.
- Les prescriptions particulières du service des pompiers.
- Les prescriptions particulières de PROXIMUS et de la télédistribution.

d) Critères et prescriptions sanitaires

Les prescriptions des documents suivants sont d'application :

- Le Règlement de la Compagnie de Distribution de l'eau
- Le Règlement édité par l'ANSEAU.
- Le Règlement de la ville ou commune.
- Les Règlements Belges en vigueur en matière d'incendie et plus spécialement les impositions des services Pompiers.

e) Prescriptions ascenseurs

Les prescriptions des documents suivants sont d'application :

- La dernière édition du Règlement pour la Protection du Travail
- La dernière édition du règlement général sur les installations électriques (R.G.I.E.).
- Les normes sur les ascenseurs en vigueur au moment du dépôt du dossier de permis

d'urbanisme.

- Les normes sur la protection incendie en vigueur au moment du dépôt du dossier de permis d'urbanisme.

L'ascenseur est accessible aux personnes à mobilité réduite.

f) Sécurité incendie

- Le bâtiment est érigé conformément aux indications et exigences des services de protection contre l'incendie et aux lois et normes en vigueur au moment du dépôt du dossier de permis d'urbanisme.
- En cas de panne de courant, un éclairage de sécurité autonome s'enclenche automatiquement dans les parties communes pour donner le minimum d'éclairage nécessaire à l'évacuation des personnes.
- Des dévidoirs muraux pour l'extinction des incendies sont prévus selon les réglementations du SRI, aux étages habités et dans les parkings.
- L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise au moyen de lanterneaux (exutoire de fumée) situés au sommet de chaque cage d'escalier. Chaque exutoire de fumée est équipé d'un dispositif de commande placé à proximité de la porte d'entrée. L'utilisation de ce dispositif est uniquement réservée aux pompiers.
- En plus de l'exutoire de fumée, les cages d'escaliers du bâtiment 3 sont équipées d'un dispositif de mise en surpression des cages pour répondre à la norme incendie des bâtiments élevés.
- Les parkings en sous-sols sont équipés d'une installation de désenfumage.
- Les installations de surpression des cages d'escaliers du bâtiment 3 et des installations de désenfumage sont alimentées par un groupe électrogène extérieur en cas de coupure de courant.

g) Sécurité du site et des immeubles

- Sécurité des abords extérieurs :
 - L'esplanade intérieure du site est protégée par des grilles. Rue plane d'aviation, sont prévues une grille pour permettre l'accès aux véhicules d'intervention (pompiers, ambulances, déménagements) et une grille pour l'accès piéton asservie au système vidéo-parlophonie des résidences C, D et E
 - L'esplanade intérieure du site est dotée d'un éclairage commun

– Sécurité des immeubles :

- vidéo-parlophonie avec gâche électrique sur la deuxième porte des sas d'entrée et sur la grille d'accès piéton de l'esplanade pour les résidences C, D et E
- télécommande sur la porte sectionnelle d'accès vers la rampe de parking
- appareil privatif de vidéo-parlophonie dans chacun des appartements, commandant la gâche électrique de la porte du sas d'entrée ;

– Sécurité par appartement :

- portes d'entrée à trois points avec cylindre ;
- vidéo – parlophonie ;
- Dans les appartements mis en location, des détecteurs incendie autonomes devront être mis en place par les acquéreurs, conformément à la réglementation en vigueur.

1.12 RECEPTIONS

1.12.1 Réception provisoire des parties privatives.

La réception provisoire est effectuée en présence de l'architecte, du Promoteur et des acquéreurs ou de leur représentant dûment mandaté. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage. Dans le cas où le bien est terminé et qu'il n'est pas vendu, la réception provisoire sera effectuée en présence de l'architecte concepteur, du promoteur et l'entrepreneur.

La réception provisoire a lieu lorsque les travaux dans le bien vendu sont terminés dans leur ensemble, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie et le bien doit être en état d'utilisation conformément à sa description.

Ces imperfections mineures doivent être réfectionnées par les entreprises concernées au plus tard pour la réception définitive du bien.

La réception provisoire est demandée par le Promoteur soit par lettre recommandée ou par fax ou par email.

L'acquéreur doit procéder à cette réception provisoire dans un délai de 15 jours calendrier suivant la date d'envoi de la demande. La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclus tout recours de sa part pour les vices apparents sous réserve des observations reprises dans le procès-verbal de réception provisoire et auxquels il n'aura pas été remédié dans les délais convenus.

La date de la réception provisoire constitue le point le départ de la garantie décennale qui porte sur la stabilité et l'étanchéité du bien.

La dernière tranche des paiements est intégralement due par l'acquéreur au Promoteur et est exigible à la date de la réception provisoire.

Si une garantie d'achèvement a été constituée en faveur de l'acquéreur, celle-ci devra être libérée pour le jour de la réception provisoire.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifiée, avec ses motifs, par lettre recommandée et adressée au Promoteur avant l'expiration des 15 jours calendriers suivant l'envoi par cette dernière de la demande de réception.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire a été notifié au Promoteur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception provisoire après avoir procédé aux travaux de réfection demandés ;
- soit solliciter à l'amiable ou à défaut, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection. Les frais d'une telle procédure seront supportés par la partie succombant.

Si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire : la prise de possession vaut réception provisoire.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du Promoteur, celui-ci le sommera par lettre recommandée ou par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, sans remarque, si dans les quinze jours calendriers qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée cet exploit, aux fins de réception.

1.12.2 Réception définitive des parties privatives.

La réception définitive aura lieu au plus tôt un an après la date de leur réception provisoire.

La réception définitive est demandée par le Promoteur soit par lettre recommandée ou par fax ou par email.

L'acquéreur doit procéder à cette réception définitive dans un délai de 15 jours calendrier suivant la date d'envoi de la demande.

La réception définitive est effectuée en présence de l'architecte, du Promoteur et des acquéreurs ou de leur représentant dûment mandaté. Dans le cas où le bien est terminé et qu'il n'est pas vendu, la réception définitive sera effectuée en présence de l'architecte concepteur, du promoteur et de l'entrepreneur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifiée, avec ses motifs, par lettre recommandée et adressée au Promoteur avant l'expiration des 15 jours calendriers suivant l'envoi par cette dernière de la demande de réception.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire a été notifié à la Sa Entreprises Jazy, celle-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception définitive après avoir procédé aux travaux de réfection demandés ;
- soit solliciter à l'amiable ou à défaut, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection. Les frais d'une telle procédure seront supportés par la partie succombante.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du Promoteur, celui-ci le sommera par lettre recommandée ou par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, sans remarque, si dans les quinze jours calendriers qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée cet exploit, aux fins de réception.

1.13 GARANTIES

- 1.13.1 La réception provisoire emporte agréation des travaux, constitue le point de départ de la garantie décennale et de la garantie des vices cachés véniels.
- 1.13.2 La garantie décennale du constructeur telle que régie par les articles 1792 et 2270 est acquise à l'acquéreur à dater de la réception provisoire des travaux qui vaut agréation de ceux-ci. Elle porte sur les vices graves portant atteinte à la stabilité ou à la solidité de l'immeuble ou d'une partie importante de celui-ci
- 1.13.3 La période de garantie pour vices cachés est fixée conventionnellement à une durée de deux années à dater de la réception provisoire.
- Ne sont par contre pas considérés comme vices cachés pouvant donner lieu à l'intervention dans le cadre d'une garantie, notamment :
- Les fissures de retrait
 - Les joints souples
- 1.13.4 Des garanties éventuelles complémentaires portant sur les équipements et les parachèvements sont le cas échéant définies dans l'acte de vente.
- 1.13.5 La garantie du promoteur ne porte pas sur les décors mis en place par les acquéreurs en dehors de l'entreprise à charge du promoteur.
- ~~1.13.6 Peinture et décors : L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que l'immeuble étant neuf au moment de la prise de possession, il existe une possibilité de léger tassement général ou partiel et de fluage de certains matériaux dû au séchage, ce qui peut faire apparaître des fissurations pour lesquelles ni le Maître de l'ouvrage, ni l'architecte, ni les ingénieurs-conseils, ni l'entrepreneur ne peuvent être tenus pour responsables.~~

2. TRAVAUX DE GROS - OEUVRE

2.1 TRAVAUX PREPARATOIRES

Ce poste comprend tous les travaux préliminaires tels que : enlèvement des végétations, accès de chantier, installation de chantier, tracés des ouvrages, raccordements provisoires, clôture, etc..

2.2 TERRASSEMENTS

Travaux de terrassement, y compris, le cas échéant, les blindages, pompages et rabattement nécessaires à la réalisation des travaux et à la sécurité des immeubles voisins. Les terres excédentaires sont évacuées.

2.3 FONDATIONS

Le mode de fondations est déterminé par l'ingénieur – conseil en stabilité sur base des essais de sol réalisés par une firme spécialisée, complétés, le cas échéant, par des sondages.

Il est à noter que les techniques retenues pour les travaux de fondations et les parois en sous-sol (pieux sécants, micro - pieux, etc.) ne permettent pas de garantir une étanchéité parfaite des parois contre terre.

2.4 STABILITE

Les études nécessaires à la stabilité des ouvrages sont confiées au bureau d'étude BDS sprl . Tous les ouvrages de stabilité sont exécutés selon les prescriptions des normes en vigueur.

2.5 MAÇONNERIES ET CLOISONS

2.5.1 Maçonneries en sous-sol

Elles sont exécutées en blocs de béton ou en voiles de béton armé selon les plans. Les maçonneries destinées à rester visibles sont rejointoyées soigneusement au fur et à mesure de l'exécution des murs.

2.5.2 Maçonneries portantes hors-sol

Les murs porteurs intérieurs sont réalisés en blocs de terre cuite ou en voiles de béton armé ou en blocs de béton ou en blocs de béton cellulaire ou en blocs silico-calcaire d'une épaisseur correspondant aux indications des plans.

2.5.3 Cloisons intérieures

Les cloisons intérieures sont réalisées en blocs de plâtre ou composées de panneaux de plâtre enrobé sur ossature métallique (Epaisseur 10 ou 7cm).

Durant les premières années suivant la construction certaines fissurations dues principalement au tassement peuvent se produire. Ces fissurations, pour lesquelles ni le Maître de l'ouvrage, ni l'architecte, ni les ingénieurs-conseils, ni l'entrepreneur ne peuvent être tenus pour responsables, ne nuisent en rien à la stabilité de l'immeuble.

Les cloisons des salles de bains contre lesquelles sont placés des appareils sanitaires sont réalisées en blocs de plâtre de type WR "water résistant" ou en plaques de plâtre hydrofuge sur ossature métallique.

Les murs mitoyens en silico calcaire entre appartements et entre appartements et communs reçoivent une cloison de doublage exécutée en blocs de plâtre de 7cm. Le vide entre ces cloisons et les murs porteurs sont pourvus d'un matelas d'isolation afin de répondre aux performances thermiques et acoustiques reprises à l'article 1.11 ci-dessus. Ces doublages sont renseignés aux plans d'exécution. En cas de doubles murs, il n'y a pas lieu de prévoir une cloison de doublage.

2.6 PLANCHERS EN BETON

Les planchers sont constitués soit :

- De hourdis en béton précontraint
- De prédalles avec béton de compression
- De dalles de béton coulées sur place

2.7 ESCALIERS INTERIEURS

Les escaliers intérieurs des résidences sont constitués d'escalier préfabriqués en béton lisse ton naturel. Les marches sont munies d'un nez anti-dérapant.

2.8 CHEMINEES ET CONDUITS DE VENTILATION

Les conduits de cheminée de chauffage sont constitués de gaines métalliques concentriques posées dans une trémie.

Le conduit comprend l'évacuation des gaz brûlés et l'amenée d'air de combustion. Les souches de cheminée sont spécifiques aux cheminées du type CLV.

Les gaines communes d'amenée d'air et de rejet d'air des locaux sont constituées de gaines métalliques et sortent en toiture

Une cheminée de ventilation est accolée au pignon du bâtiment 2 : elle assure la ventilation et le désenfumage des parkings en sous-sol.

2.9 EGOUTS

Le réseau d'égouts est réalisé conformément aux règlements en vigueur. Le réseau d'égout enterré est réalisé en PVC. Il comprend les canalisations en PVC de diamètre approprié, les bassins d'orage, les pompes de relevage, les chambres de visite, les siphons, les caniveaux, les grilles, couvercles et accessoires.

Le système d'évacuation des eaux fécales et usées est du type séparatif jusqu'au réseau d'égout suspendu avec ventilation de colonne. Ces tuyauteries d'évacuation et de ventilation sont réalisées en polyéthylène haute densité ou en PVC.

~~Les descentes d'eaux pluviales qui se situent à l'extérieur du bâtiment sont réalisées en zinc. Les descentes d'eaux pluviales qui se situent à l'intérieur du bâtiment sont réalisées en PEHD.~~

Après achèvement des immeubles, un dossier « As Build » est mis à la disposition du syndic.

Les bâtiments sont équipés d'une citerne d'eau de pluie commune alimentant les jardins communs de l'esplanade.

3. ENVELOPPE EXTERIEURE

3.1 FAÇADES

Les murs des façades sont composés d'un mur intérieur réalisé en blocs de terre cuite ou en blocs de béton ou en blocs de béton cellulaire ou d'un voile en béton armé ou en blocs silico-calcaire. Les parements sont constitués d'une brique de parement reliée à la maçonnerie portante par crochets galvanisés ou de pierre bleue, ou de béton architectonique ou de crépis sur isolant ou autre en accord avec l'Architecte.

Dans tous les cas, une isolation thermique est prévue entre le mur porteur et le parement pour assurer le respect des prescriptions du bureau PEB.

3.2 TOITURES PLATES

3.2.1 Les toitures sur couvrant sous-sol -1 comprennent :

- Une forme de pente
- Une étanchéité bitumineuse ou en polyester armé de fibres de verre ou en EPDM ou autres suivant les prescriptions de l'Architecte
- Une voirie en pavés de béton klinkers
- les remblais en terre arable des jardins privatifs et communs

3.2.2 Les toitures des bâtiments 1, 2 et 3 comprennent :

- Une forme de pente
- Une membrane pare-vapeur
- Une isolation thermique
- Une étanchéité bitumineuse ou en polyester armé de fibres de verre ou en EPDM ou autres suivant les prescriptions de l'Architecte
- Les toitures vertes extensives accessibles pour l'entretien uniquement

3.2.3 Accessoires

- Les cages d'escaliers sont équipées de pyrodômes commandés du rez de chaussée destinés à maîtriser l'évacuation des fumées en cas d'incendie.
- Les cages d'escaliers de la résidence H/I sont équipées d'une trappe d'accès manuelle en toiture
- La cage d'escalier de secours du parking du sous-sol -2 est équipée d'une trappe d'accès débouchant dans l'esplanade du rez de chaussée

3.3 MENUISERIES EXTERIEURES

3.2.1 Châssis de façades

Tous les châssis seront réalisés en PVC (teinte au choix du MO.)

Les châssis seront soit fixes, soit ouvrants, soit ouvrants-tombants, soit coulissants selon les indications des plans.

Tous les châssis sont munis de bavettes périphériques d'étanchéité à l'air. Le rejointoyage périphérique entre les châssis et la maçonnerie est réalisé par un joint silicone

3.2.2 Vitrages

Tous les châssis des appartements reçoivent un double vitrage clair d'une composition adaptée à la taille des châssis, et garantissant le respect des performances décrites à l'article 1.11 ci-dessus. En fonction des études du bureau d'études PEB, certains châssis seront équipés de triple vitrage pour répondre aux performances requises.

Les ensembles des sas d'entrée reçoivent un double vitrage.

3.2.3 Porte sectionnelle

Porte de garage sectionnelle motorisée avec télé-commande et bouton poussoir intérieur pour l'accès au parking du sous-sol -1. Chaque acquéreur reçoit un boîtier de télécommande. Des boîtiers supplémentaires sont fournis moyennant supplément.

Finition extérieure et intérieure : métal finition de surface dans le ton choisi par le Promoteur.

Elle comporte des grilles assurant l'entrée d'air pour la ventilation du parking.

3.4 BALCONS

Les terrasses-balcons préfabriquées sont réalisées en béton architectonique assurant l'étanchéité et

l'aire de marche.

Les terrasses-balcons en béton coulé sur place comportent une étanchéité et une finition rapportée.

L'évacuation des eaux pluviales de ces éléments est assurée par les descentes d'eau du bâtiment. L'absence totale de stagnation d'eau localisée n'est pas garantie.

L'acquéreur prendra soin de vérifier que l'utilisation de ces terrasses se fasse en bon père de famille.

3.5 SEUILS

Les seuils sont réalisés en pierre bleue ou en profilés PVC ou métalliques.

3.6 FERRONNERIES EXTERIEURES

Les ferronneries extérieures comprennent :

- les garde-corps des fenêtres, des porte-fenêtres, des balcons préfabriqués ou coulés sur place
- les séparations de terrasses mitoyennes
- l'ensemble grilles + portes d'accès au site à partir de la rue de la Plaine d'aviation
- l'ensemble grilles + porte d'accès à l'aire d'entreposage des poubelles
- l'ensemble des boîtes aux lettres des cages C, D et E

Les ferronneries sont exécutées suivant les plans de détail de l'architecte. Elles reçoivent toutes une finition dans un ton choisi par le Promoteur.

4. TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

4.1 MENUISERIES INTERIEURES

La porte d'entrée des appartements est du type "résistance au feu 1/2 h" selon les normes de sécurité incendie. Cette porte est munie d'une fermeture de sécurité à trois points et d'un cylindre avec 3 clefs.

Les portes intérieures des appartements sont du type pré-enduites à peindre sur bloc porte en bois ou en MDF. Quincaillerie revêtue en inox.

Porte vitrée avec 4 lignes sablées entre hall des appartements et living

Les caches-rideaux ne sont pas prévus.

4.2 CHAPES

Le revêtement de sol des caves, des parkings et des locaux techniques est réalisé en béton poli ou en chape de type industriel rapportée ou en carrelage.

Les chapes des appartements sont réalisées sur une natte acoustique ou sur une couche isolante en polyuréthane projetée spécialement prévue pour cet usage suivant les indications du bureau Acoustique.

4.3 ENDUITS SUR MURS

4.3.1 Enduits parties privatives

Toutes les maçonneries privatives visibles sont plafonnées à l'exception des caves.

Le plafonnage est réalisé à l'aide de produits monocouche préparés industriellement, des arêtes sont prévues à tous les angles exposés. Enduit traditionnel monocouche ou pelliculaire suivant les supports.

Les baies de fenêtre sont plafonnées ; cette solution technique doit assurer les performances en matière d'isolation thermique et d'étanchéité à l'air décrite dans le cahier des charges de l'architecte.

4.3.2 Enduit parties communes

Les murs des parties communes du rez et des étages sont enduits ou revêtus par une peinture structurée.

Les murs des locaux, des dégagements, des cages d'escaliers en sous-sol et des cages d'escaliers donnant du rez au sous-sol sont laissés en gros-œuvre apparent.

4.4. REVETEMENTS DE PLAFONDS

4.4.1 Parties communes

Les plafonds des parties communes du rez et des étages sont enduits ou revêtus par une peinture structurée.

Les murs et plafonds des locaux et dégagements en sous-sol sont laissés en gros-œuvre apparent.

Les sas d'entrée et les halls communs des lifts sont partiellement ou totalement munis d'un faux-plafond en gyproc acoustique

4.4.2 Parties privatives

Tous les plafonds des parties privatives, à l'exception des caves et des garages, sont enduits.

Selon le mode de réalisation des ouvrages en béton, le plafonnage peut être réalisé soit par un enduit pelliculaire appliqué sur béton lisse soit par un plafonnage de même type que celui des murs.

Il est à noter que les faux-plafonds ou plafonds surbaissés et les techniques qu'ils renferment ne peuvent en aucun cas être modifiés ou transformés. En toute circonstance, l'acquéreur devra tenir compte de ces éléments dans le cadre de ses aménagements intérieurs.

4.5 FERRONNERIES INTERIEURES

Garde-corps des escaliers communs intérieurs

Les garde-corps et mains courantes des escaliers de secours sont construits en profilés tubulaires en acier, selon les plans de détail de l'Architecte. Les ferronneries reçoivent une finition dans un ton choisi par le Promoteur.

4.6 PEINTURES

4.6.1 Parties communes (autres que sous-sol) :

1. Peinture plafonds de tous les locaux enduits : égrainage, masticage des coups et des fissures, ponçage, application d'une couche de fond + deux couches de latex
2. Peinture des murs de tous les locaux enduits : égrainage, masticage des coups et des fissures, ponçage, application d'une couche de fond + deux couches de latex
3. Peinture des portes (y compris la face côté communs des portes d'entrée des appartements) : ponçage des portes préenduites, application d'une couche d'email satiné sur l'ensemble.
4. Peinture en usine de la porte de garage
5. Marquage au sol des emplacements de parking intérieur.

4.6.2 Appartements privatifs :

La peinture des murs et des plafonds des parties privatives ne comporte pas l'application du décors

final (peinture, papier peint, vinyl, etc...). Il appartient à l'acquéreur d'exécuter ce dernier traitement, en ce compris le traitement de préparation, après l'application des couches prévues ci-dessous. Ces travaux sont exécutés après la réception provisoire des lieux.

1. Peinture plafonds de tous les locaux enduits : égrainage, masticage des coups et des fissures, ponçage, application d'une couche de fond + une couche de latex
2. Peinture des murs de tous les locaux enduits excepté les locaux carrelés : égrainage, masticage des coups et des fissures, ponçage, application d'une couche de fond + une couche de latex
3. Peinture des portes (y compris la face côté communs des portes d'entrée des appartements) : ponçage des portes pré-enduites, application d'une couche d'émail sur l'ensemble

4.7 CUISINES

Les budgets suivants sont prévus :

- Appartement 1 chambre : Budget 4.000€
- Appartement 2 chambres : Budget 4.500€
- Appartement 3 chambres : Budget 5.000€
- Penthouse : Budget 6.000€

En cas de suppression du poste de la vente, 80% du montant repris ci-dessus sera déduit du montant final de la vente.



Il faut noter que le collecteur sanitaire/chauffage pourrait être placé dans les cuisines – généralement au fond d'une armoire en fonction des disponibilités techniques – et que cela peut engendrer une légère perte de place au fond de l'armoire en question.

4.8 BUANDERIES

Les buanderies suivant la typologie de l'appartement comprendront une alimentation électrique pour la machine à laver et le séchoir, ainsi qu'une arrivée et une évacuation des eaux de machines à laver.

Pour rappel, les appareils tels que machine à laver et séchoir ne sont pas prévus. D'autre part, seuls les séchoirs à condensation sont autorisés.



4.9 SAS ET HALLS D'ENTREE

Ceux-ci seront exécutés sur base d'une étude de l'architecte incluant les revêtements muraux, le revêtement de sol, le paillason encastré, le faux-plafond éventuel, la table de sonnerie, miroirs et boîtes aux lettres

5. TABLEAU DES FINITIONS

5.1 LOCAUX COMMUNS

Sas, hall d'entrée et halls d'ascenseur

Sol :	Bluestyle 60*60 imitation pierre bleue. Paillasson dans le sas
Plinthes :	Plinthe 60*7 assorties au revêtement de sol
Murs :	peinture (voir 4.6.1)
Plafond :	peinture (voir 4.6.1) et/ou faux-plafond absorbant
Boîtes aux lettres :	ensemble de boîtes aux lettres, composé des boîtes aux lettres métalliques intégrées à un ensemble en menuiserie (panneaux en stratifié massif) comprenant l'ensemble de parlophonie
Vidéophone :	intégré à l'ensemble « boîtes aux lettres »

Locaux communs du rez-de-chaussée

Sol :	chape ou carrelages
Plinthes :	assorties au revêtement de sol
Murs :	peinture (voir 4.6.1)
Plafond :	peinture (voir 4.6.1) et/ou plafond en plaques de plâtre

Locaux techniques au rez-de-chaussée et au sous-sol

Sol :	chape
Murs :	gros-œuvre apparent
Plafond :	gros-œuvre apparent

Parking au sous-sol

Sol :	béton poli
Emplacements :	délimitation à la peinture blanche. Numérotation
Plinthes :	néant
Murs :	gros œuvre apparent
Plafond :	gros œuvre apparent

5.2 APPARTEMENTS

Hall d'entrée

Sol :	Pietra d'Italia 60*60 (4 couleurs : blanc, beige, gris, noir) ou parquet identique
au living	
Plinthes :	Plinthe 60*7 assorties au revêtement de sol
Murs :	peinture (voir 4.6.2)
Plafond :	peinture (voir 4.6.2)

Living

Sol :	Parquet shade chene cotton white Très 7870031 – pose collée (PU2K) En variante éventuelle sur le parquet prévu : Pietra d'Italia 60*60 (4 couleurs : blanc, beige, gris, noir)
-------	---

ENTREPRISES JAZY SA

Bd Lambermont, 310 – 1030 BRUXELLES – Tél : 02/242.80.61 – Fax : 02/245.48.71



Plinthes : Plinthes en MDF à peindre ou en bois dans le ton des parquets ou Plinthe 60*7 assorties au revêtement de sol
Murs : peinture (voir 4.6.2)
Plafond : peinture (voir 4.6.2)

Cuisine

Sol : Pietra d'Italia 60*60 (4 couleurs : blanc, beige, gris, noir)
Plinthes : Plinthe 60*7 assorties au revêtement de sol
Murs : peinture (voir 4.6.2)
Plafond : peinture (voir 4.6.2)

Chambres à coucher

Sol : Parquet Groovy avec 4 chanfreins
Plinthes : Plinthes en MDF à peindre ou en bois dans le ton des parquets
Murs : peinture (voir 4.6.2)
Plafond : peinture (voir 4.6.2)



Salle de bain

Sol : Performance 45*45*0,9 (couleurs : beige-brun-anthracite) ou spazio 45*45*0,9 (couleurs : white-sand-grey-moka) ou progress 45*45*0,9 (couleurs : brown-grey-anthracite-black-beige-hazlnut) ou poudre graphite mmx8 45*45*0,9 (couleurs : sand-mud-crete-smoke-graphite)
Plinthes 45*7 assorties au carrelage
Murs : Coffrage bain et mur arrière bain :
Performance 45*45*0,9 (couleurs : beige-brun-anthracite) ou spazio 45*45*0,9 (couleurs : white-sand-grey-moka) ou

progress 45*45*0,9 (couleurs : brown-grey-anthracite-black-beige-hazlnut) ou poudre graphite mmx8 45*45*0,9 (couleurs : sand-mud-crete-smoke-graphite)

Autres murs : Faïence White Glossy brillante ou mat 30*60 mat ou brillant. Pose verticale ou horizontale en fonction de l'état d'avancement des travaux. peinture (voir 4.6.2)

Plafond :



Salle de douche



Sol :

Performance 45*45*0,9 (couleurs : beige-brun-anthracite) ou spazio 45*45*0,9 (couleurs : white-sand-grey-moka) ou progress 45*45*0,9 (couleurs : brown-grey-anthracite-black-beige-hazlnut) ou poudre graphite mmx8 45*45*0,9 (couleurs : sand-mud-crete-smoke-graphite)

Plinthes

45*7 assorties au carrelage

Murs :

Faïence White Glossy brillante ou mat 30*60 Pose verticale ou horizontale en fonction de l'état d'avancement des travaux.

Plafond :

peinture (voir 4.6.2)

WC

Sol : Performance 45*45*0,9 (couleurs : beige-brun-anthracite) ou spazio 45*45*0,9 (couleurs : white-sand-grey-moka) ou progress 45*45*0,9 (couleurs : brown-grey-anthracite-black-beige-hazlnut) ou poudre graphite mmx8 45*45*0,9 (couleurs : sand-mud-crete-smoke-graphite)

Plinthes 45*7 assorties au carrelage

Murs : Carrelé jusqu'à 1m20 : Living mat 45*45*0,95 (5 couleurs : living crème, living beige, living gris, living moka, living anthracite)

Plafond : peinture (voir 4.6.2)

Buanderies

Sol : Performance 45*45*0,9 (couleurs : beige-brun-anthracite) ou spazio 45*45*0,9 (couleurs : white-sand-grey-moka) ou progress 45*45*0,9 (couleurs : brown-grey-anthracite-black-beige-hazlnut) ou poudre graphite mmx8 45*45*0,9 (couleurs : sand-mud-crete-smoke-graphite)

Plinthes 45*7 assorties au carrelage

Murs : peinture (voir 4.6.2)

Plafond : peinture (voir 4.6.2)

Caves privatives

Sol : Béton poli

Murs : gros-œuvre apparent

Plafond : gros-œuvre apparent

6. ABORDS**6.1 JARDINS****6.1.1 Aires communes**

- Voirie intérieure en klinkers – bordures en béton
- Aires pour potagers communs
- chemins en dolomie – bordures en béton
- Aire de repos dans le rond-point de la voirie avec fontaine
- mobilier et éclairage urbain
- groupe électrogène pour installation de désenfumage
- grilles et portes de fermeture du site
- plantations

6.1.2 Parties privatives

- Terrasses privatives en dalles de béton
- Gazon

7. CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET VENTILATION

7.1 CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Généralités

Toutes les installations sont conformes aux normes et aux codes de bonnes pratiques.

7.1.1 Gaz

Les appartements sont alimentés en gaz depuis le local compteur commun, situé au sous-sol.

L'installation en gaz pour les chaudières individuelles, est conforme aux prescriptions de l'association Royale des Gaziers Belges et des essais de pression sont effectués conformément aux recommandations de celle-ci.

L'installation du gaz sera conforme aux prescriptions de la compagnie de distribution et du service incendie compétent.

Les chaudières sont alimentées en gaz. La robinetterie équipant les tuyauteries sera spécialement conçue pour le gaz.

Une arrivée de gaz peut être prévue dans les cuisines moyennant demande et supplément et fonction de l'état de l'avancement du chantier.

7.1.2 Production de chaleur

La production de chaleur pour les radiateurs est faite par une chaudière individuelle de type hermétique.

La production de chaleur pour le chauffage est assurée par une chaudière à haut rendement à condensation installée dans le local technique ou la buanderie ou suivant la typologie de l'appartement.

Une boucle primaire d'eau chaude en provenance de la chaudière alimente les radiateurs de l'appartement.

La température du circuit de chauffage est ajustée automatiquement par la régulation grâce à un thermostat d'ambiance programmable placé dans le séjour.

Les chaudières et les corps de chauffe sont calculés pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce, pour une température extérieure de -8°C.

- Living et salle à manger : 22°C
- Chambres à coucher : 20°C
- Cuisines : 20°C
- Salles de bains : 24°C

7.1.3 Choix du système de chauffage (distribution)

Tous les locaux chauffés (hors salles de bains et dalles de douches) sont équipés par des radiateurs acier à panneaux Henrad, Radson ou similaire de teinte standard prépeints. Les radiateurs des salles de bains et des salles de douches sont des radiateurs sèche-serviettes.

Ces radiateurs sont alimentés en bitubes au moyen de tuyauteries encastrées en chape ou dans les parois (cloisons, ...). Les tuyauteries sont constituées de polyéthylène réticulé sous gaine agréé UBAtc.

Chaque radiateur est équipé de ses accessoires usuels à savoir : purgeur, raccords 3 pièces, attaches, etc...

Les radiateurs sont calculés suivant la NBN D13.001

Il faut également noter que la dimension des corps de chauffe dessinés sur les plans de vente est donnée à titre purement indicatif. La dimension finale de ces éléments sera donnée par l'installateur en cours de chantier.

La distribution d'eau de chauffage s'effectue à partir des collecteurs vers les radiateurs via des tuyauteries en matériaux synthétiques posées en chape. L'alimentation au corps de chauffe se fera préférentiellement par le mur, et éventuellement par le sol en fonction des contraintes techniques.

Il faut noter que les collecteurs chauffage sont généralement placés dans les buanderies ou les espaces techniques déjà utilisés pour le système de ventilation. Dans certains cas, en fonction des contraintes techniques, ces collecteurs peuvent être placés dans les WC principaux ou sous les baignoires – en fonction des possibilités techniques. Ces éléments peuvent représenter un léger encombrement (+/- 60/60/12 cm).

7.1.4 Régulation

La régulation se fait par un thermostat qui permet une programmation journalière et hebdomadaire et est installé dans le séjour.

Tous les radiateurs, à l'exception de ceux du living, sont équipés de vannes thermostatiques.

7.1.5 Chauffage parties communes

Aucun chauffage des parties communes n'est prévu

7.1.6 Production et distribution d'eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par la chaudière.

Les chaudières des appartements équipés de deux salles d'eau sont pourvues d'un ballon d'eau chaude de plus ou moins 144 litres.

La distribution d'eau chaude dans les appartements est faite à partir des collecteurs de distribution vers les appareils sanitaires via des tuyauteries en matériaux synthétiques.

Les lavabos ,douches , baignoires , évier sont alimentés en eau chaude sanitaire.

Les lave-mains, wc, buanderie et les éventuelles cassolettes de façade sont alimentés uniquement en eau froide

7.2 VENTILATION

7.2.1 Ventilation des appartements

La ventilation mécanique est conforme aux normes. Les débits sont conformes à la NBN 50.001. L'installation est de type double flux (installation individuelle) avec récupération de chaleur.

- L'amenée mécanique d'air frais dans les locaux secs (séjour, chambre, ...),
- L'évacuation mécanique de l'air vicié dans les locaux humides (cuisine, salle de bain, toilette, buanderie).

Les commandes de régulation des débits de ventilations s'effectuent directement sur le groupe double flux.

Les portes intérieures sont détalonnées pour permettre le transfert d'air entre les pièces.

Chaque appartement est équipé d'un boîtier double-flux individuel installé, dans la mesure du possible, dans la buanderie, le local technique ou dans l'arrière-cuisine (voir plans), et fixé au mur ou au plafond. Il est commandé par un commutateur intégré au groupe qui permet de sélectionner plusieurs vitesses distinctes.

Les cuisines sont équipées d'une hotte à recyclage à charbon actif qui ne peut être pas reliée au système de ventilation.

Dans le cas de l'usage d'une machine-séchoir, aucune évacuation séchoir n'est prévue. L'installation d'un appareil de type « à condensation » est obligatoire. Il est proscrit de brancher un séchoir avec buse de type « à évaporation » directement sur l'extraction mécanique du local.

7.2.2 Ventilation des sous-sols

Les parkings sont ventilés mécaniquement avec entrée d'air par la rampe de parking et/ou par soupirail situé à l'opposé du parking.

L'air vicié est rejeté en toiture via une gaine de ventilation séparée.

En cas de gel, ces volumes d'air très importants entrant dans le sous-sol, ne permettent cependant pas de garantir le maintien hors gel du sous-sol, particulièrement à proximité des grilles de ventilation.

Les parkings en sous-sols sont équipés d'une installation EFC conforme à la norme en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis d'urbanisme. Cette installation est pilotée par les services d'intervention en cas d'incendie.

7.2.3 Ventilation des locaux techniques et / ou des communs

Les caves sont ventilées de façon statique ou mécanique suivant les cas avec une ventilation basse par transfert d'air au niveau des portes détalonnées et une ventilation haute grâce à une ouverture dans les murs de séparation entre caves.

Les locaux compteurs gaz sont également ventilés de façon statique avec ventilations haute et basse.

Les locaux « poubelles » sont ventilé mécaniquement ou naturellement suivant cas .

Les autres locaux (entretien,...) sont ventilés de manière naturelle.

Les cages d'escaliers du bâtiment 3 sont équipées d'un groupe de surpression d'air. Un système de régulation et gestion séparé gère les groupes de surpression de ces cages d'escaliers

8. INSTALLATIONS SANITAIRES ET PROTECTION INCENDIE

8.1 RESEAU ET EQUIPEMENTS SANITAIRES DES PARTIES PRIVATIVES

Les sections de canalisations et tuyauteries sont proportionnées au type et au nombre d'appareils raccordés sur une même colonne.

8.1.1 Réseau de distribution d'eau froide

L'alimentation d'eau froide est réalisée depuis le compteur de la régie situé dans les locaux compteurs prévus à cet effet ou sous les dévidoirs aux étages concernés.

Depuis le compteur privatif, l'alimentation des appareils sanitaires en eau froide dans les appartements se fera à partir des collecteurs de distribution via des tuyauteries en matériaux synthétiques.

Le projet ne prévoit pas d'adoucisseur ou alcalineur.

Chaque appareil peut être isolé de l'adduction d'eau par un robinet de coupure du type SCHELL ou similaire, excepté les douches et les baignoires.

Sous chaque évier de cuisine est prévu un robinet double service et un siphon permettant le raccordement du lave-vaisselle.

Dans la buanderie ou suivant typologie de l'appartement, des raccordements en attente sont prévus pour le raccordement d'une machine à laver.

Une récupération d'eau de pluie est prévue uniquement pour alimenter l'espace extérieur arrière (arrosage au moyen d'un robinet de puisage pour l'entretien du jardin commun)

L'entreprise comprend en outre des cassolettes extérieures avec vanne d'isolement et robinet double service pour les jardins privatifs du rez de chaussée alimenté en eau de ville.

8.1.2 Réseau de distribution d'eau chaude

Voir poste 7.1.6

8.2 APPAREILS SANITAIRES



Meuble lavabo pour salle de bain :

Table vasque double avec meuble (largeur 120cm) sous-table à tiroir, blanc avec miroir et éclairage. Robinet mitigeur avec disque céramique. Accessoires (siphon, vidange à commande mécanique).

Meubles lavabo pour salle de douche

Table vasque simple avec meuble (largeur 60, 70 ou 90cm) sous-table à tiroir, blanc avec miroir et éclairage.

Robinet mitigeur avec disque céramique. Accessoires (siphon, robinet shell, vidange à commande mécanique)

Lave-mains :

En porcelaine vitrifiée, robinet eau froide. Accessoires (siphon, robinet shell).

Baignoires :

Baignoire en acrylique blanc 180 x 80 avec mitigeur thermostatique eau chaude/froide à disque céramique, flexible métallique, douchette support mural (tringle + support réglable), regard de visite pour la baignoire

Une paroi vitrée peut être prévue moyennant supplément

Douche :

Tub acrylique émaillé blanc 90 x 90 ou 90 x 120 ou 90 x 140 suivant la possibilité avec mitigeur thermostatique eau chaude/eau froide à disque céramique, flexible métallique, douchette support mural (tringle + support réglable)

La paroi et/ou la porte vitrée de douche éventuelles peuvent être prévues moyennant supplément.

WC :

Type mural suspendu en porcelaine sanitaire vitrifiée blanche avec réservoir de chasse Geberit ou similaire à deux débits. Lunette blanche.

Plaque de commande synthétique couleur blanc 2 touches

8.3 EVACUATION DES EAUX USEES

Evacuation des eaux usées :

Les tuyauteries d'évacuations des appareils ainsi que les colonnes de décharge et de chute sont réalisées en PEHD.

L'évacuation se fait en PVC Benor y inclus tous les accessoires (siphons, regards de nettoyage,).

L'évacuation se fait en chute unique et /ou séparé raccordée à une colonne de ventilation primaire.

Les tuyauteries de décharge ainsi que les tuyauteries de ventilation secondaire portent le label Benor et répondent à la norme NBN T42-107.

NB : Aucune évacuation de séchoir n'est prévue. Tous les séchoirs installés par les occupants devront être du type à condensation

8.4 RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU DE SECOURS CONTRE L'INCENDIE

Ces réseaux commencent dans les locaux compteurs d'où ils alimentent l'ensemble des postes fixes de lutte contre l'incendie.

Il répond aux prescriptions contenues dans les normes relatives à la protection incendie et plus particulièrement l'Arrêté Royal du 07/07/94 modifié par les AR des 04/04/96, 18/12/96, 19/12/97, 04/04/03, 13/06/07 et 12/07/2012.

9. ELECTRICITE**9.1** RESEAU BASSE TENSION**9.1.1** Réseau de terre et de protection

Ce réseau est conforme au Règlement Général des Installations Electriques.

La prise de terre est constituée par une boucle de terre située en fond de fouille.

A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles suivantes :

- Liaisons principales entre la borne principale de terre et les canalisations principales de gaz, d'eau et de chauffage ainsi que des coffrets et équipements électriques,
- Liaisons supplémentaires entre des parties métalliques simultanément accessibles dans les salles d'eau.

9.1.2 Équipement électrique des appartements

Chaque appartement dispose de son compteur de distribution protégé par un disjoncteur général. Un réseau de distribution primaire relie le compteur au tableau divisionnaire de l'appartement.

L'installation est individuelle et comprend le placement de tous les raccords, fils, interrupteurs et prises

de courant.

Il est prévu un tableau divisionnaire pour chaque appartement (coffret apparent) placé dans un endroit accessible et discret (local technique / buanderie / wc ou autre suivant la typologie de l'appartement).

Le tableau divisionnaire comprend :

- Des disjoncteurs automatiques et interrupteurs différentiels,
- Des circuits d'éclairage et de prises de courant séparés l'un de l'autre,
- Un réseau d'électricité protégé par un différentiel général de 300mA,
- Des circuits alimentant les salles de bains, les locaux humides et des appareils non fournis tels que la machine à laver ou le séchoir, sont équipés d'un différentiel de 30mA.

Toutes les prises sont équipées d'une terre.

La distribution vers les points lumineux en attente ou les prises s'effectue en câbles type preflex ou équivalent VOB placés sous tubes PVC ou en câbles XVB, encastrés en chape ou dans les parois.

La distribution des appareils électroménagers, types machine à laver, séchoir, taques de cuisson et four, se fait en câbles XVB, placés ou non sous tubes ou équivalent.

L'arrivée du courant est prévue pour tous les points lumineux des parties privatives.

Les interrupteurs et prises de contact sont de type « standard », de marque « Niko » ou équivalent, de teinte claire et portant le label CEBEC.

Tous les interrupteurs et prises sont encastrés sauf sur les murs en gros-œuvre apparent.

Aucun appareil d'éclairage n'est prévu dans l'appartement.

Suivant les cas, seules les terrasses sont équipées d'appareils d'éclairages définis par l'architecte et non modifiables.

Avant la mise en service, l'installation électrique de chaque appartement est réceptionnée par un organisme agréé.

9.1.3 Description de l'installation

Remarques : ci-dessous est reprise une description indicative des équipements électriques. Celle-ci varie en fonction des appartements et des dimensions de certains locaux. Pour rappel, les plans techniques priment sur les descriptions ci-dessous.

Sauf exceptions, qui pourraient être dues à la configuration de chaque appartement, les équipements prévus sont les suivants :

Parties privatives

Un tableau individuel par appartement est alimenté par les trémies.

La distribution s'effectue en chape sous tube ou dans les parois suivant le cas.

Dans les locaux non parachevés toute la distribution est apparente.

Tous les tableaux électriques divisionnaires sont équipés de disjoncteurs automatiques. Ces tableaux alimentent :

1. La salle à manger/living

- 1 point lumineux 1 ou 2 directions (suivant type appartement)
- 1 point lumineux 1 ou 2 directions (suivant type appartement)
- 3 prises de courant simple
- 2 prises de courant doubles
- Télévision + téléphone : (voir 9.3)
- 1 applique et 1 prise de courant en terrasse ou jardin
- Vidéophone avec ouvre-porte permettant de communiquer avec le hall d'entrée commun (suivant type appartement)

2. Le hall
 - 1 ou 2 points lumineux 2 ou 3 directions
 - 1 prise de courant (suivant type appartement)
 - sonnerie actionnée depuis l'entrée de l'appartement

3. Le WC
 - 1 point lumineux 1 direction
 - Le tableau de distribution électrique
 - Deux prises de courant simple pour les éventuels amplificateurs qui seront placés par les distributeurs téléphone, télédistribution

 - Option : Des placards intégrant les tableaux électriques et/ou autres équipements techniques peuvent être placés en option

4. La cuisine
 - 1 point lumineux desservi par 1 interrupteur
 - 6 prises de courant
 - 1 prise de courant pour frigo/surgélateur
 - 1 arrivée de courant pour taque de cuisson/four
 - 1 prise de courant pour lave-vaisselle
 - 1 arrivée de courant pour hotte

5. La buanderie
 - 2 prises de courant (alimentations séparées : machine à laver et séchoir)
 - 1 point lumineux desservi par un interrupteur

6. La chaufferie (dans la buanderie)
 - 1 prise de courant
 - Une alimentation électrique destinée à l'appareillage de ventilation double flux

7. La salle de bains
 - 1 point lumineux desservi par 1 interrupteur bipolaire (plafond)
 - 1 point lumineux en applique au dessus du lavabo.
 - 1 double prise de courant murale

8. La salle de douche (pour les appartements 2 ou 3 chambres suivant cas)
 - 1 point lumineux desservi par 1 interrupteur bipolaire (plafond)
 - 1 point lumineux en applique au dessus du lavabo.
 - 1 prise de courant murale

9. La chambre principale
 - 1 point lumineux 2 directions
 - 2 prises de courant doubles - 1 prise de courant simple
 - Télévision + téléphone : voir 9.3

10. Les chambres
 - 1 point lumineux 1 direction
 - 2 prises de courant simples - 1 prise de courant double
 - Télévision + téléphone : voir 9.3

11. Terrasses privatives (suivant cas)
 - 1 point lumineux (appareil compris)
 - 1 prise de courant extérieure

12. Les caves

- 1 point lumineux desservi par un interrupteur sur compteur privatif
- 1 prise en attente

Parties communes (alimentation à partir du ou des tableaux "Communs")

Eclairage

- Eclairage de secours.
- Eclairage des halls entrée commun et dégagement au rez-de-chaussée.
- Eclairage des cages d'escaliers.
- Eclairage des halls communs aux étages.
- Parkings, couloirs sous-sol, locaux techniques : appareil fluorescent du type semi-hermétique.
- Eclairage local d'entretien + prise de courant
- Eclairage des locaux compteurs + prise de courant
- Eclairage du local poubelles + prise de courant
- Appareils d'éclairage extérieurs, en nombre adapté à la disposition des lieux, placés sur horloge.

9.2 PARLOPHONIE

Vidéophonie

- 1 bouton-poussoir avec vidéo-parlophonie dans le sas d'entrée du rez de chaussée
- Pour les appartements des cages C, D et E, un deuxième tableau de bouton poussoir avec vidéo-parlophonie est prévu à l'extérieur du site à côté de la grille d'entrée.
- 1 sonnerie dans chaque appareil de réception intérieur, situé dans le hall d'entrée privatif ou dans salon suivant type appartement, équipé d'un écran couleur ;
- l'alimentation et le câblage ;
- 1 bouton-poussoir par appartement dans le hall commun des étages avec 2ème sonnerie simple (sans vidéo) dans le poste intérieur.

9.3 RESEAUX DE TELEPHONIE ET DE TELEDISTRIBUTION

Réseaux téléphonie (optique ou filaire à définir suivant régie) et télédistribution

Pour la téléphonie :

- Le tubage, le placement et le raccordement de câbles UTP cat 6 à partir du répartiteur téléphonique jusqu'à la buanderie ou près du Tableau divisionnaire suivant typologie de l'appartement
- Le raccordement en étoile depuis cet endroit jusqu'aux prises téléphonique.
- la fourniture et la pose de prises RJ 45 encastrées de même aspect que les prises et interrupteurs.

Pour la télédistribution :

- L'installation commence au boîtier répartiteur installé par la société de télédistribution dans le "compteurs"
- Le tubage avec filerie à partir du boîtier répartiteur jusqu'à proximité du TD

Le raccordement proprement dit (abonnement) au réseau de téléphone et télédistribution sont à charge des Acquéreurs.

10. ASCENSEURS

Les ascenseurs répondent aux prescriptions suivantes :

- charges minimum 630 kg
- accès par un seul côté, le même à tous les niveaux
- finition intérieure :
 - o paroi habillée de panneaux stratifiés
 - o plafond habillé d'un panneau stratifié RAL 9006, avec éclairage intégré
 - o revêtement de sol en caoutchouc
 - o plinthes en aluminium
 - o main courante placé sur la paroi latérale ou arrière
 - o miroir placé sur la paroi latérale ou arrière
- porte palières coulissantes en acier peint
- porte de cabine télescopique à ouverture latérale
- Ascenseurs accessible aux personnes à mobilité réduite

