

Fort Jaco 75



Avenue du Fort Jaco 75 à 1180 Uccle

CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL

Equipe Professionnelle

MAITRE DE L'OUVRAGE – (MO)	FJ75 sprl Représenté par Mr Bernard de Caters Avenue Louise 368 - 1050 Ixelles
ARCHITECTES – (AR)	ICEBERG ARCHITECTURE STUDIO sprl Mr Etienne van den Berg Mr Werner de Crombrughe Rue de Fierlant 108 – 1190 Forest www.icebergarchitects.com
PAYSAGISTE – (PAYS)	Conception de parcs et jardins Mr François Bourdouxhe Rue Marie Depage 15 – 1180 Uccle
ENTREPRENEUR GENERAL – (EG)	AM Expert Construct Mr Catalin Sutac Rue de Keersmaeker 27 – 1090 Bruxelles
INGENIEUR STABILITE – (IS)	JZH & PARTNERS scrl Mr Michaël Nguyen Avenue Louise 251/13 – 1050 Ixelles
TECHNIQUES SPECIALES – (TS)	JZH & PARTNERS scrl Mr Arthur de Salle Avenue Louise 251/13 – 1050 Ixelles
ACOUSTIQUE – (ACT)	ICA spcrl – Acoustic Engineers Mr Vincent Tréfois Avenue Winton Churchill 194/19 – 1180 Uccle
ETUDE PEB – (PEB)	ARIADE ARCHITECTES sprl Mathilde Masquillier Rue Jean Benaets 63 b1 – 1180 Uccle
GEOMETRE – (GEO)	GEOTEX Mr Jacques Vanderveken Avenue Colonel Picquart 19 – 1030 Schaerbeek
COORDINATEUR SECURITE – (CSS)	MOMMAERTS SAFETY Mr Georges Mommaerts Rue de l'Eglise 63 – 1315 Incourt
NOTAIRE – (NOT)	NOTALEX Me Olivier Dubuisson Av. de la Couronne 145 F - 1050 Ixelles

SOMMAIRE :

1. Introduction
2. Eléments de construction
3. Isolation acoustique & thermique
4. Performance énergétique
5. Parachèvements
6. Cuisines
7. Feu ouvert
8. Chauffage
9. Ventilation
10. Installation sanitaire
11. Electricité
12. Système d'alarme
13. Personne à mobilité réduite
14. Livraison des appartements et des parties communes
15. Abords
16. Divers
17. Liste des annexes

1 INTRODUCTION:

1.1 **Objet**

L'objet du présent document est de donner aux candidats-acquéreurs une description des finitions intérieures et extérieures des biens.

1.2 **Localisation**

Le projet Fort Jaco 75 (ci-après, FJ75) est situé au 75 de l'avenue du Fort Jaco à 1180 Uccle.

Niché dans un parc privé tout en bordure de la forêt de Soignes, FJ75 se situe à proximité immédiate de nombreux commerces du quartier du Fort Jaco, de restaurants, d'écoles et des transports en commun.

1.3 **Description du projet**

Le projet « FJ75 » consiste en la rénovation et la transformation d'une villa à appartements étant composée d'un ensemble de 6 appartements de haut standing, dont deux penthouses (duplex) d'exception.

Le bureau d'architecture « Iceberg Architecture Studio », en collaboration avec le maître de l'ouvrage et les bureaux d'étude, a conçu un immeuble aux allures à la fois classiques et contemporaines, permettant de profiter au maximum du cadre verdoyant, de la lumière et de l'ensolleillement.

La résidence « FJ75 » comprend :

- Au rez-de-chaussée, 2 appartements de 3 chambres, bénéficiant de grands jardins privés,
- Au premier étage, 2 appartements de 3 chambres, bénéficiant de grandes et larges terrasses,
- Aux derniers étages, 2 penthouses (duplex) d'exception, de 4 chambres, bénéficiant également de grandes et larges terrasses.

L'immeuble repose sur un sous-sol commun, accessible via une rampe carrossable, offrant 6 double-box de parkings, 6 caves privatives, un local entretien, un local poubelles, un local chaufferie, et des locaux pour les compteurs.

1.4 **Normes et prescriptions**

L'exécution des travaux sera conforme aux conditions reprises dans le permis d'urbanisme n°16-43081-2016 délivré par la commune d'Uccle le 16 février 2017.

1.5 Rénovation et transformation durable

Un intérêt particulier a été porté à une rénovation/transformation durable du bâtiment en allant au-delà des normes légales et des exigences du permis d'urbanisme.

Sous réserve de validation par le certificateur PEB, tous les appartements bénéficieront du label « basse énergie » et même du label « très basse énergie » pour les penthouses (duplex) selon les critères de l'autorité régionale compétente, la région de Bruxelles-Capitale.

Le certificat de performance énergétique de chaque appartement sera délivré par un certificateur agréé.

Les dispositifs permettant de minimiser la consommation d'énergie dans le bâtiment sont les suivants :

La gestion des déperditions thermiques

Un haut niveau d'isolation thermique des appartements sera atteint grâce à :

- La maximisation d'isolation thermique de la toiture et des parois intérieures ;
- Le choix de châssis en aluminium thermolaqué performant munis d'un double vitrage super-isolant ;
- La résolution des ponts thermiques par la mise en œuvre adéquate de l'isolation de manière à garantir la continuité parfaite de celle-ci.

- **La ventilation**

Les appartements sont équipés d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) à double flux individuelle avec récupération de chaleur et régulation intégrée.

- **La production de chaleur**

Le besoin de chaleur sera assuré à l'aide de chaudières individuelles à condensation à haut rendement au gaz.

- **La récupération de l'eau de pluie**

Les eaux pluviales sont récoltées dans des citernes d'eau de pluie de 7.500 litres pour être récupérées pour l'arrosage des abords et l'entretien des espaces communs.

1.6 Droits de bâtisse et frais divers

Sont compris dans le prix de vente :

L'assurance Tous Risques Chantier, la Garantie Décennale, les frais d'honoraires d'architectes, d'ingénieurs, de coordination sécurité, d'étude acoustique, d'aménagement paysager du parc et l'étude PEB.

Les frais de nettoyage de chantier avant réception.

Ne sont pas compris dans le prix de vente :

La location et les redevances d'ouverture des compteurs individuels, les raccordements à la télédistribution et/ou au téléphone ainsi que les garanties exigées par les sociétés distributrices.

Les droits d'enregistrement.

Le précompte immobilier sera dû à partir de la réception provisoire.

Les équipements communs tels que containers des poubelles, outillages et matériels d'entretien en général, même si certains de ces éléments ont été placés par le maître de l'ouvrage, les frais de passation de l'acte de vente.

La TVA telle qu'elle est décrite dans le compromis de vente, les frais relatifs à l'établissement de l'acte de base.

Le mobilier représenté à titre indicatif sur les plans commerciaux.

1.7 Accès au chantier

L'accès au chantier par l'acheteur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du vendeur, après avoir pris rendez-vous et après accord de l'entrepreneur.

L'acheteur ou son délégué accède au chantier sous leur propre responsabilité.

1.8 Modifications

Le maître de l'ouvrage, en accord avec les architectes, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acheteurs et pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur.

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 des dispositions réglementaires, d'amélioration fonctionnelle et/ou esthétique, 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 équivalents, moyennant l'accord de l'Architecte. Les matériaux remplacés seront de qualité équivalente ou supérieure.

1.9 Choix des finitions de base demandés par l'acquéreur

Les modifications mineures éventuelles demandées par les acquéreurs et qui seraient acceptables par le maître de l'ouvrage et l'architecte, ne seront exécutées qu'après l'accord écrit sur un prix global dans le délai de décision prescrit.

Toute modification peut entraîner une prolongation du délai inscrit dans l'acte de vente. A défaut d'accord de l'acquéreur dans le délai, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de continuer selon le programme initial.

Ne sont considérées comme modifications mineures que les travaux de parachèvement, c'est à dire le choix des revêtements de sol, des faïences murales, des équipements sanitaires, des électroménagers, la possibilité de modifier des parois en fonction de l'état d'avancement du chantier et mobiliers de cuisine.

Ni le niveau, ni la nature des chapes ne pourront être modifiés, de même, les hauteurs de linteaux de portes ne pourront pas être modifiées.

1.10 Gestion des modifications demandées par l'acquéreur

Si l'acquéreur souhaite modifier en tout ou partie les matériaux de finition et/ou l'aménagement structurel intérieur de l'appartement, il devra le faire avant la signature de son acte authentique de vente à condition que ces changements soient en accord avec le planning fixé. Ces modifications entraîneront des prestations complémentaires de la part des Architectes et/ou des différents bureaux d'études, qui seront imputées à l'acquéreur et proposées pour approbation avant étude.

Tout changement demandé par l'acquéreur ne sera exécuté qu'après acceptation écrite du montant du devis relatif à ces transformations et le cas échéant, un nouveau délai complémentaire sera inscrit dans le compromis de vente ou dans l'acte.

Les modifications ne peuvent en aucun cas entraîner la modification de la date de réception des parties communes et ne peuvent pas influencer le planning général des travaux.

En tout état de cause, les modifications demandées par l'acquéreur sont strictement limitées au choix des parachevements intérieurs des appartements. Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux, les façades, les toitures ou les espaces communs et de façon générale toute modification nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme et d'environnement n'est acceptée.

1.10.1 Suppressions demandées par l'acquéreur

Les suppressions de travaux repris au présent descriptif seront demandées par l'acquéreur par écrit. Les travaux supprimés seront déduits à hauteur de 70% de leur valeur (fourniture et pose) s'ils sont approuvés par écrit par le Maître d'Ouvrage, en fonction de l'évolution du chantier et des commandes passées aux entreprises.

Pour le poste cuisine, si l'acquéreur décide de supprimer ce poste, le montant sera déduit à hauteur de 70% de la valeur commerciale avec l'accord préalable par écrit du Maître d'Ouvrage et en fonction de l'évolution du chantier et des commandes passées aux entreprises.

1.10.2 Divergences

Les plans ont été établis de bonne foi par les architectes et les bureaux d'étude après mesurage du terrain. Cependant, des différences de mesure pourraient survenir lors de la réalisation. Ces différences doivent être considérées comme des écarts acceptables et ne pourront en aucun cas justifier une demande d'indemnité quelconque de la part de l'une des parties.

2 ELEMENTS DE CONSTRUCTION :

2.1 Fondations

La construction du bâtiment date de 1988 et ses fondations sont en béton armé. Dans le cadre du projet de transformation et de rénovation, le dimensionnement des fondations et des éléments de structure portante, a été déterminé par un ingénieur en stabilité.

Pour le reste, le projet ne comporte que très peu de terrassements et de nouvelles fondations. Cela

ne concerne en effet que les nouveaux appuis des extensions de terrasses. Ces travaux répondront aux plans et cahier de charges (CDC) établi par l'ingénieur en stabilité (IS).

Pendant les travaux, la structure du bâtiment existant sera maintenue et renforcée selon les instructions de l'ingénieur stabilité. L'entrepreneur (EG) choisira la technique à employer.

2.2 Réseau d'égouts

Le réseau d'égouts extérieur : est existant et une partie du réseau est commun avec le réseau d'égouts de l'immeuble voisin, le n°73 de l'avenue du Fort Jaco.

Chaque immeuble a sa propre fosse septique qui récolte les eaux usées puis se déversent dans une fosse de relevage commune comprenant 2 pompes qui relèvent les eaux jusqu'au raccord à l'égout public. Le réseau sera inspecté par caméra pour s'assurer du bon état général.

Le réseau d'égouts intérieur : existant sera complètement démonté et remplacé par un nouveau réseau en conduites en PEHD (polyéthylène haute densité) avec assemblage soudé.

Dans le parking et les caves, les conduites en PEHD existantes sont maintenues puisqu'en bon état. Après achèvement de l'immeuble, un plan du réseau d'égouts sera mis à la disposition du syndic.

2.3 Maçonnerie montante

Tous les murs non-portants existants sont montés en bloc de béton. Les nouvelles cloisons seront construites en bloc de plâtre et les contre cloisons en structure métalstud avec plaque de gyproc renforcée par des plaques de bois (OSB) pour permettre de fixer des objets.

Les murs intérieurs mitoyens entre les appartements au niveau des salons sont exécutés en 2 parois en blocs de béton avec isolation acoustique de 20 mm. L'intérieur est séparé des espaces communs par une maçonnerie en bloc de béton plein de 19 cm d'épaisseur. Le bureau ICA (Acoustic Engineers) spécialisé en question d'acoustique analysera la situation existante et dressera un cahier de charge pour atteindre le niveau de confort acoustique supérieur décrit par les normes en vigueur.

2.4 Béton armé

Pour le béton armé, l'entrepreneur exécutera les travaux conformément aux réglementations de la dernière édition de la NBN et conformément aux demandes et exigences de l'ingénieur en stabilité.

Tous les ouvrages en béton doivent être livrés d'aplomb et de niveau, dans les limites des tolérances acceptées dans le bâtiment.

Toutes les réservations ou les passages nécessaires dans le béton pour les descentes des eaux de pluie et eaux usées, pour les conduites sanitaires, les installations de chauffage, les conduites électriques etc. doivent être réalisées par l'entrepreneur suivant les instructions données au cours de l'exécution des travaux.

Les armatures seront réalisées suivant les plans et les bordereaux de bureaux d'étude (Ingénieur

en stabilité). Les armatures doivent être maintenues à distance du coffrage par des écarteurs en P.V.C., de façon à garantir un enrobage complet.

Pour les ouvrages en béton ordinaire, l'entrepreneur est libre de choisir le mode de coffrage qui lui convient le mieux, soit un coffrage préfabriqué en acier, soit un coffrage traditionnel en bois. Il est tenu de le mettre d'aplomb et de niveau.

Le coffrage des faces non apparentes peut être réalisé par un coffrage brut, qui devra néanmoins être enlevé après durcissement du béton.

Toutes les faces restant apparentes seront exécutées au moyen d'un coffrage lisse.

2.5 Revêtement de la façade

Les murs de façade existants sont en pierre reconstituée (couleur beige clair). Ces revêtements de façade seront nettoyés par projection de vapeur saturée humide, ainsi qu'un micro grésage. Ensuite, ces pierres seront rejointoyées, si nécessaire, au mortier de ciment. Une protection par hydrofugation sera également appliquée en deux passes.

Les nouveaux éléments d'appuis verticaux (extension de terrasse, auvent entrée...) seront habillés en pierre naturelle de teinte gris beige selon le choix de l'architecte.

Toutes les pièces de finition comme couvre-murs et lattes de rives seront exécutées en aluminium thermolaqué (RAL selon le choix de l'architecte) ou un autre matériau selon le choix de l'architecte.

2.6 Recouvrement de la toiture

Toiture à versant : le recouvrement de la toiture sera exécuté en zinc prépatiné anthracite (pose à joint debout) selon les règles de l'art et conformément aux prescriptions décrites par le fabricant. La toiture recevra un pare-vapeur et une isolation thermique sur toute la surface avec une isolation Rockwool de 30 cm d'épaisseur entre la structure de la toiture avec une isolation supplémentaire en panneaux de polyuréthane de 5 cm d'épaisseur.

Toiture plate supérieure : le recouvrement de la toiture sera exécuté en membrane EPDM selon un système accepté par le U.B.A.tc, y compris la mise en pente nécessaire pour une bonne évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eau. La toiture recevra un pare-vapeur et une isolation thermique sur toute la surface avec une isolation Rockwool de 30 cm d'épaisseur entre la structure de la toiture avec une isolation supplémentaire en panneaux de polyuréthane de 5 cm d'épaisseur.

L'exécution sera confiée à une firme spécialisée, qui délivrera un certificat de garantie décennale, sous réserve d'entretien régulier par les copropriétaires.

2.7 Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales seront exécutées en zinc prépatiné anthracite visibles et

accessibles le long de la façade en pierre reconstituée.

2.8 Menuiseries extérieures

2.8.1 Les châssis des portes et fenêtres :

Les châssis des portes et fenêtres seront exécutés en profils d'aluminium thermolaqués avec des interruptions thermiques (couleur RAL au choix de l'architecte) + vitrage super isolant (U=1.0). Pour les parties les plus exposées au soleil (R+2 / +3 côté sud et ouest) et dépourvue de protection solaire il est prévu un vitrage antisun (facteur solaire g=+/-40%).

Les châssis coulissant comprendront une division intermédiaire très fine pour répondre à une esthétique épurée.

Ouvrants suivant le plan d'exécution de l'appartement.

Les châssis des appartements du rez-de-chaussée seront équipés de vitrage anti-effraction.

2.8.2 Les garde-corps :

Les garde-corps sont en verre sécurit (hauteur de protection h=110 cm – conforme aux normes). Le verre sera tenu par une structure en acier thermolaqué (RAL au choix de l'architecte) comprenant une lisse horizontale fine à une hauteur de 90 cm et des montants verticaux espacés de +/- 140 cm. (voir détail AR).

2.8.3 Porte extérieure d'accès au garage :

La porte d'accès au garage sectionnelle sera peinte (RAL au choix de l'architecte).

La porte sectionnelle du garage sera munie d'un clavier à code et/ou d'une commande à distance. Une télécommande délivrée par emplacement de parking.

2.9 Menuiseries intérieures

2.9.1 Portes sous-sol : porte en bois sur ébrasement avec charnières visibles et chambranle (type A – voir détail AR)

2.9.2 Portes intérieures appartement : porte en bois sur dormant avec charnières invisibles (type B – voir détail AR) (750 €)

2.9.3 Porte entre hall d'entrée et cuisine : porte en bois invisible avec charnières invisibles (type C – voir détail AR) (832 €)

2.9.4 Porte entre hall d'entrée et le living : porte vitrée avec cadre fin en acier thermolaqué (RAL selon choix AR) – double ouvrant avec une partie pouvant être fixée avec un loquet (type D – voir détail AR) (2.320 €)

2.9.5 Porte d'entrée de l'appartement :

La porte d'entrée des appartements est une porte blindée, acoustique, anti-effraction et résistante au feu, conformément au règlement en vigueur. Cette porte sera équipée d'une serrure à cylindre et de 10 points de fermeture, de type Falcon DMA ou similaire. (Fiche technique en annexe 3)

Les serrures seront à combinaisons multiples : la même clef ouvrira la porte d'entrée de l'appartement, les portes d'entrée de l'immeuble, les portes intermédiaires, la cave privative et les boîtes aux lettres.

2.10 Les terrasses

Les terrasses aux étages seront recouvertes en plancher bois composite en lames massives posées sur plots. Ce matériau permet de faciliter l'entretien et favoriser la tenue dans le temps.

Les terrasses au rez-de-chaussée seront recouvertes en pierre naturelle ton gris beige selon le choix de l'architecte.

3 ISOLATION ACOUSTIQUE & THERMIQUE :

3.1 Isolation acoustique

3.1.1 Isolation acoustique horizontale :

Nous avons accordé une attention spécifique à l'acoustique. Une étude acoustique sera réalisée par le bureau spécialisé ICA (Acoustic Engineers). EG suivra les prescriptions et le CDC rédigé par l'acousticien pour atteindre le niveau de confort acoustique supérieur décrit par les normes en vigueur.

Afin de réduire au maximum la propagation des bruits d'impact, les dalles en béton armé dans les appartements seront isolés au moyen d'une chape flottante, reposant sur une couche isolante avec isolation du pourtour, une isolation acoustique.

3.1.2 Isolation verticale entre les appartements : Voir article 2.3

Isolation verticale entre les appartements et les communs : Voir article 2.3

3.2 Isolation thermique

En ce qui concerne l'isolation thermique nous avons suivi le rapport PEB que nous avons réalisé pour cet immeuble (voir chap. 4 Performances énergétiques)

3.1.1 Isolation thermique de la toiture plate :

Isolation Rockwool de 30 cm d'épaisseur entre la structure de la toiture avec une isolation supplémentaire en panneaux de polyuréthane de 5 cm d'épaisseur.

3.1.2 Isolation thermique de la toiture à versant :

Isolation Rockwool de 30 cm d'épaisseur entre la structure de la toiture avec une isolation supplémentaire en panneaux de polyuréthane de 5 cm d'épaisseur.

3.1.3 Isolation thermique des façades :

Isolation thermique existante en panneaux polyuréthane 4 cm + isolation intérieure avec panneau placotherm +6 (voir fiche technique en annexe). Valeur Application de matières isolantes dans les coffrages en béton pour éliminer les ponts double vitrage super isolant en verre - valeur $K = 1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

4 PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les travaux envisagés permettront d'atteindre un très bon niveau de performance énergétique

en mettant en œuvre des mesures architecturales et des systèmes de qualité répondant aux conditions de l'Ordonnance PEB (Voir étude PEB réalisée par le bureau ARIADE).

L'objectif est d'assurer un confort thermique tout en minimisant la consommation de chauffage. La ventilation mécanique programmable, l'isolation performante, la qualité du vitrage, les pare-soleil et des techniques de production de chaleur efficaces y contribueront pour une grande part.

Au moment de l'introduction de notre permis d'urbanisme, les principales exigences PEB à respecter pour les unités d'habitation individuelle, correspondent à :

Appartement Rez et R+1 : unité rénové simplement (URS) :

Les parois atteignent un U global < à 0.24 W/m²K.

Appartement R+2 et R+3: unité rénové lourdement (URL)

Les parois atteignent un U global < à 0.24 W/m²K.

5 PARACHEVEMENTS :

Au niveau des sous-traitants et sous réserve de validation par l'entrepreneur, nous avons choisi/sélectionné les firmes suivantes :

Sanitaire : Vandenberg (Monsieur Remi Marchand, 081/61.54.58, remi.marchand@vandenberh.be) / Facq (Karl Buysmans, 02/719.85.92, karl.buysmans@facq.be)

Parquet – porte : Vanhumbeek Frères SPRL (Alain Dressen, 02/216.31.32, a.dressen@vanhum.be)

Carrelage : Carimar (Frédéric Bormans, 02/389.01.90, f.bormans@carimar.be)

Pierre Naturelle : Marbrerie St Jean (Monsieur Saint-Jean, 02/384.24.23) – Beltrami (Katrien Winne, 056/23.70.04, katrien.winne@beltrami.be)

Alarme : Ocelec (Claude Poncelet, 010/65.00.12, cp@ocelec.be)

Cuisine : Liedssen (Marie-Astrid Vermeiren, 016/44.01.64, marie-astrid@liedssen.be)

Feu ouvert : La Cheminée SA (Brigitte Delplan, 02/672.38.27, delplan@delplan.com)

5.1 Parachèvements des communs

5.1.1 Parachèvements des halls communs

L'achèvement du hall d'entrée sera fait selon le plan détaillé de l'architecte.

La porte d'entrée sera composée d'un châssis en aluminium, avec double vitrage. Dans le sas du hall d'entrée sera prévue une porte en verre qui sera munie d'une serrure à combinaison multiplan et d'un ouvre-porte électrique.

Les boutons d'appel et vidéophone seront placés dans le sas d'entrée de l'immeuble.

Les murs sont finis (plafonnage, enduisage, lissage et peinture. Plus de détails à l'article 5.2.02).

Le sol est revêtu de pierre naturelle, selon le choix de l'architecte, avec un paillason intégré.

Les paliers sont en pierre naturelle, couleur au choix de l'architecte.

5.1.2 Ascenseurs

L'habillage intérieur de l'ascenseur existant sera démonté et remplacé par un nouvel habillage avec un design plus contemporain et épuré. Le projet prévoit le placement au sol de pierre naturelle (identiques à celle du hall d'entrée). Au mur revêtement en finition bois et un faux-plafond avec éclairage intégré.

5.1.3 Parachèvements des escaliers de secours

Les murs et plafonds des cages d'escalier, sas, etc.... sont enduits et reçoivent deux couches de fond et une couche de finition. RAL au choix de l'architecte. Les marches d'escalier en béton seront recouvertes de pierre naturelle.

5.1.4 Parachèvements des caves et locaux techniques

Les murs, plafonds et portes des autres parties communes dans les sous-sols seront peints. Les murs et plafonds des parties privatives en sous-sol seront sans finition supplémentaire.

Le sol des locaux utilitaires en sous-sols et des garages est en carrelage ou en époxy selon le choix de l'architecte.

5.2 Parachèvements des appartements

5.2.1 Revêtements de sol

Le schéma de pose des revêtements est exécuté dans les règles de l'art conformément aux prescriptions du fabricant et aux normes du CSTC.

Les revêtements de sol suivants ont été choisis par le Maître d'Ouvrage et sont posés, sauf demande de variante par l'acquéreur :

- Hall –Vestiaire – Wc invité – cuisine – buanderie : carrelage grès ceram Marazzi (evolution marble) dalle 60x60 cm + plinthes assortie (voir fiche technique). (85 €/m²)
- Living – Hall nuit - chambres : parquet Lalegno semi massif (épaisseur 15 mm/couche d'usure 4 mm, largeur 189 mm) de type AB, finition verni UV blanchi et brossé d'usine. Plinthes en MDF pré- peintes blanches (voir fiche technique). (100 €/m²)
- Salle de bain principale: sol et mur en dalle 40x80 cm de marbre de carrare. (155 €/m²)

- Salle de bain secondaire : sol et mur carrelage grès ceram Marazzi (Pietra di Vals greige – Gris Fleury) dalle 60x60 cm + plinthes assortie (voir fiche technique). (85 €/m2)
- Entre-portes : la transition entre les différents revêtements de sol est faite au moyen d'un profil fin en aluminium.

5.2.2 Revêtements muraux et plafonds

Le schéma de pose des revêtements et le plafonnage sont exécutés dans les règles de l'art conformément aux prescriptions du fabricant et aux normes du CSTC.

Les murs et plafonds seront peints majoritairement de couleurs claires (blanc RAL 9002 et 9003). Les appartements seront donc peints avec une couche de proprepté et deux couches de finition (finition haut standing).

Nous attirons l'attention sur le fait que pendant les premières années et suite aux modifications structurelles intérieures, des fendilles de retraits peuvent se créer à l'emplacement des joints entre les planchers béton, ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents. Ces fendilles, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

5.2.3 Equipement sanitaire

La gamme des appareils sanitaires est présentée au showroom du fournisseur sélectionné, Vandenberg.

Les équipements sanitaires suivants ont été choisis par le Maître d'Ouvrage et seront installés, sauf demande de variante par l'acquéreur :

- Salle de bain et de douche :
Meuble : Detremmerie - No Limit- finition Oak Light H=40
Tub de douche à l'italienne avec le même carrelage qu'au sol de la salle de douche.
Set douche: Hansgrohe raindance select 0,9 m
Barre: support douche Axor starckIII
Porte vitrée: Novellini - Louvre G
Baignoire: Duravit bain D-code équipée d'un mitigeur bain/douche, douchette et flexible.
- WC séparé :
Châssis: geberit systemfix - wc suspendu (voir fiche technique en annexe) + plaque isolante
Cuvette :Flaminia - App goclean - AP118G (voir fiche technique en annexe) + siège Flaminia
Plaque commande : Geberit Sigma 01 (voir fiche technique en annexe)
Lave-main : Detremmerie - Waskom 52 - finition Oak Light
Detremmerie - vasque No Limit semi-encastré 55 x 37 - n°52
Les fiches sanitaires sont annexées au présent cahier des charges.

Les budgets des appareils sanitaires sont les suivants :

- Appartement rez-de-chaussée : 23.800 EUR
- Appartement 1-ier étage : 23.600 EUR
- Penthouse-Duplex : 34.900 EUR

6 CUISINES :

Les cuisines, réalisées et posées par la société LIEDSSEN, comprennent la fourniture et le placement du mobilier et des appareils électroménagers choisis par le Maître d'Ouvrage, sauf demande de variante par l'acquéreur. Le budget cuisine est de 46.700 EUR.

Les plans et les offres détaillées des cuisines sont annexés au présent cahier des charges.

Les plans techniques et spécifiques à la cuisine seront fournis par LIEDSSEN.

7 FEU OUVERT

L'appartement sera équipé d'une cassette à bois à vitre rétractable (type Stuv 21/135).

La cassette comprend une prise d'air en façade avec la pose d'un clapet motorisé pour éviter toute perturbation du système de ventilation (double-flux).

Le projet comprend un habillage choisis par le Maître d'Ouvrage, sauf demande de variante par l'acquéreur.

L'habillage est composé d'un socle en bloc ytong + habillage en plaque de marbre de carrare. Il comprend également une cloison (métal stud+gyproc+osb) construite dans le plan de la face avant de la cassette et montant jusqu'au plafond + étagères en mdf peint fixée et cachée derrière la cloison.

8 CHAUFFAGE :

8.1 Production de chaleur

Le chauffage des appartements est assuré par une chaudière individuelle au gaz naturel (puissance 30 Kw) située au sous-sol dans le local commun chaufferie.

Cette chaufferie est équipée des six chaudières à condensation type HR fonctionnant au gaz naturel posée côte à côte.

L'installation du gaz est conforme aux prescriptions de l'Association Royale des Gaziers Belges. Avant la réception de l'installation, des essais de pression sont effectués conformément aux prescriptions précitées.

Le compteur gaz privé est placé au ss-1 dans un local prévu à cet effet (local compteur gaz).

8.2 Système de chauffage

Le chauffage des appartements est alimenté, au départ de la chaudière individuelle, par un réseau de distribution hydraulique bi-tube isolé.

Les appartements sont équipés d'un système de chauffage par le sol dans toutes les pièces. Il est prévu de différencier le réglage de deux zones : zone jour (living, cuisine, hall entrée...) et zone nuit (hall nuit, chambres, sdb).

Une régulation performante est installée : sonde de température extérieure, 2 vannes de régulation par logement pilotées par 2 thermostats d'ambiance dans la zone jour et la zone nuit.

Les salles de bains et les salles de douche sont équipées de sèche serviettes électriques de teinte blanche.

Le système de chauffage est conçu pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce, jusqu'à une température extérieure de -8° en tenant compte que la température minimale du bâtiment est de 10°C et celles de l'appartement de 15°C afin d'obtenir les températures intérieures suivantes :

- hall et chambres : 18°C
- cuisine et living : 22°C
- salles de bains : 24°C

9 VENTILATION :

Le système de ventilation installé dans les appartements est de type mécanique individuel à double flux type D avec récupérateur de chaleur (D90). L'apport d'air frais et la reprise d'air vicié se fait de manière mécanique via des grilles de ventilation.

Les locaux "humides" sont pourvus d'une extraction mécanique et l'amenée d'air frais, préalablement traité, se fait par pulsion dans les autres locaux.

La machine est placée dans le local technique de chaque appartement (voir plan AR).

Les cuisines sont équipées d'une hotte à aspiration mécanique (débit maximum supposé $930\text{ m}^3/\text{h}$). En plus de l'extraction d'air, une amenée d'air naturelle est prévue (prise d'air en façade)

L'amenée d'air sera isolée anti-condensation sera équipée d'un clapet motorisé (lié à la mise en marche de la hotte) et d'un clapet anti-retour

10 INSTALLATION SANITAIRE :

L'alimentation en eau des différents appareils est assurée par des tuyauteries posées en chape.

Les buanderies sont équipées d'une arrivée et d'une évacuation d'eau pour l'installation d'un

lave-linge.

La distribution en eau froide des logements est assurée depuis des compteurs privatifs situés dans le local commun situé en sous-sol prévu à cet effet (local compteurs eau)

Une citerne d'eau pluviale de 7.500 litres est située au rez-de-chaussée et servira à alimenter les communs et l'arrosage du par cet des jardins.

La production d'eau chaude sanitaire (ECS) se fait par un boiler individuel (capacité 200 litres) situé dans le local commun chaufferie et couplé à une boucle d'eau chaude adaptée à l'installation.

11 ELECTRICITE :

11.1 Equipement électrique des appartements

Chaque logement dispose de son compteur « régie » avec la protection adaptée. Ces compteurs individuels sont placés dans un local prévu à cet effet en sous-sol (local compteurs élect.).

Dans chaque appartement est installé un coffret individuel mural comprenant les disjoncteurs automatiques et les interrupteurs différentiels.

Les fils électriques seront entièrement encastrés.

Chaque appartement est équipé d'un système de domotique type « NIKOBUS » comprenant :

- La touche « tout éteint » pour éteindre en une seule fois toutes les lumières et tous les appareils qui ne doivent pas être allumés ;
- La touche « panique » pour d'allumer toutes les lumières en une seule fois en cas de bruit suspect la nuit par exemple ;
- La simulation de présence pour allumer automatiquement les lumières dans différentes pièces et à différents moments en cas d'absence ;
- La commande des stores (en option).
- La commande de toute l'installation électrique depuis n'importe où avec l'application NIKO Home Connect sur smartphone ou tablette via le réseau 3G/4G ou WiFi (en option).

Contrairement à une installation électrique classique, cette installation peut être développée ultérieurement en fonction des besoins spécifiques des acquéreurs.

Pour les zone de façade exposées à un fort ensoleillement (R+2 / +3 – façade sud et Ouest) des arrivées électriques sont prévues sur les châssis à l'extérieur pour le placement éventuel de stores

électriques extérieurs ou éventuellement tentes solaires (non prévu en base).

Le plan d'électricité de chaque appartement, repris en annexe du présent cahier des charges, détermine l'emplacement des prises de courant, des points lumineux et leur nombre exact, ainsi que le système de commande. Pour la partie cuisine se référer uniquement aux plans fournis par LIEDSSEN.

Les interrupteurs (bouton poussoir) et prises de courant sont de teinte blanche de marque NIKO modèle Intense.

Seuls certains éléments de mobilier fixe (salle de bains) sont équipés d'appareils d'éclairage et les faux plafonds (hall, wc invité, hall de nuit, sdb, sdd). Les autres espaces sont munis de points en attente. Les luminaires proprement dit ne sont pas prévus et sont au choix et aux frais de l'acquéreur.

Le câblage des prises pour la télédistribution et la téléphonie est prévu mais les raccordements aux réseaux seront à charge de l'acquéreur.

Un système de vidéoparlophonie est prévu pour l'entrée principale au rez-de-chaussée. Dans chaque appartement, un poste individuel permet de répondre à l'appel à distance et de déverrouiller à distance la porte d'entrée concernée.

Option : prise spéciale pour recharge de voiture électrique située dans le box et relié au compteur privé – sur demande de l'acquéreur.

11.2 Equipement électrique des parties communes

Comprend la livraison et le placement de toutes les armatures électriques dans les parties communes. Ces points lumineux sont repartis sur plusieurs circuits, munis de minuterie là où c'est nécessaire. L'éclairage des halls d'entrée est commandé par des détecteurs de mouvement.

Les armatures dans l'aire de manœuvre des garages seront du type TL hermétique. Les armatures dans le hall d'entrée, les cages d'escalier et sur les façades seront selon le choix de l'architecte.

Les éclairages de secours seront installés là où ils sont requis par les prescriptions de protection contre l'incendie.

Avant la mise en service, l'installation électrique dans chaque appartement sera vérifiée par un organisme de contrôle agréé.

12 ALARME :

Tous les appartements sont équipés d'un système de détection et d'alarme intrusion étudié par la firme OCELEC. L'installation comprend une centrale 8 zones extensibles, 1 clavier à code tactile, 1 sirène intérieure, 1 sirène extérieure auto alimentée, des détecteurs volumétriques et un contact magnétique sur la porte d'entrée.

13 PERSONNES A MOBILITE REDUITE :

Il est envisagé que les ascenseurs soient accessibles aux personnes à mobilité réduite et soient équipés conformément au règlement régional d'urbanisme (RRU).

14 LIVRAISON DES APPARTEMENTS ET DES PARTIES COMMUNES :

Les appartements et les parties communes sont livrés dans un état « propre », libre de tous les déchets.

Par « propre » le Maître d’Ouvrage entend qu’il s’agit d’un nettoyage industriel de fin de chantier et non d’un nettoyage ménager.

15 ABORDS

Les jardins communs et privés sont aménagés selon les plans du paysagiste. Les travaux comprennent notamment l’apport de terres arables, la création de parterre et l’ensemble des plantations.

Jardins privés

Les jardins privés sont sobres avec de grandes surfaces de pelouse, des parterres de plantes couvre-sols, des haies et des plantes arbustives.

L’entretien des jardins à usage privé sera réalisé par la société responsable de l’entretien global des abords à charge de la copropriété. La répartition des frais d’entretien sera faite sur base de quotités spéciales.

Jardins communs et allée d’accès

L’accès à la résidence FJ75 se fait via une allée privée qui est réservée aux deux résidences, FJ73 et FJ75. Environ 6 mètres en recul de la rue, un portail motorisé d’accès sera installé. Ce portail sera de style contemporain et sera télécommandable depuis les appartements et des télécommandes d’accès.

Le long du chemin d’accès sera installé un éclairage.

Ce chemin d’accès ainsi que les jardins communs seront à charge d’entretien de la copropriété, en fonction des quotités des appartements.

16 DIVERS :

Il est important de rappeler que les images de synthèse réalisées pour ce projet sont non-contractuelles et données à titre purement indicatif.

Les meubles dessinés encastrés et non encastrés sur les plans commerciaux sont mis en scène pour donner à titre indicatif un aménagement possible de l’appartement, ceux-ci ne font pas partie de la vente de l’appartement.

17 LISTE DES ANNEXES :

Devront être annexées au présent cahier des charges :

Annexe 1 : Les plans techniques (électricité et ventilation double-flux)

Annexe 2 : Le Budget et les plans de la cuisine

Annexe 3 : Le Budget et les plans du feu-ouvert – en option

Annexe 4 : Les fiches techniques :

- Châssis (coulissant + ouvrant caché)
- Sanitaires
- Carrelages
- Parquet

- Porte blindée
- Porte invisidoor
- Terrasse : revêtement bois composite