

B.I.P. sa Victoria Lofts

rue de Neck, 24 à 1080 Bruxelles

IMMEUBLE RESIDENTIEL

rue Amélie Gomand, 22 à 1090 Bruxelles

DESCRIPTIF TECHNIQUE

MAITRE DE L'OUVRAGE :

B.I.P sa Victoria Lofts

adresse : Rue de Neck, 24 à 1080 Bruxelles,
téléphone : 00 31 20 627 27 77
téléfax : 00 31 20 620 30 34

ARCHITECTES :

Pierre Accarain & Marc Bouillot sa

adresse : Avenue du Diamant, 28 à 1030 Bruxelles,
téléphone : 02/736.25.05
téléfax : 02/732.62.90

INGENIEUR:

PFC Engineering

adresse : Avenue Brugmann, 581 b3 1180 Bruxelles
téléphone : 02/284.71.58
téléfax : 02/256.97.67

ENTREPRENEUR :

Nelis Bouwonderneming nv

adresse : Hazelaardreef, 13 à 2280 Grobbendonk,
téléphone : 00 32 (0)14 51 37 11
téléfax : 00 32 (0)14 50 10 55

I.	GENERALITES	6
1.	Objet	6
2.	Normes	6
3.	Sécurité incendie	7
4.	Droits de bâtisse, raccordements et frais divers	7
5.	Accès au chantier	7
6.	Dimensions	7
7.	Prérogatives du Maître de l’Ouvrage, de l’architecte et des ingénieurs	7
8.	Modifications et travaux supplémentaires demandés par les acquéreurs	8
II.	DESCRIPTIF TECHNIQUE DU GROS-ŒUVRE	10
1.	Préparation du site	10
2.	Travaux de terrassements	10
3.	Travaux de gros œuvre	10
3.1.	Travaux d’aménagement sous bétons	10
3.2.	Fondations	10
3.3.	Béton armé (coulé in situ)	10
3.4.	Éléments préfabriqués en béton armé	10
3.5.	Poutrelles et structures métalliques	10
3.6.	Traitements d’étanchéité	11
3.7.	Maçonneries	11
3.8.	Éléments en pierre naturelle	11
3.9.	Cloisons légères	11
3.10.	Séparations entre appartements, séparations communs/appartements	11
4.	Revêtements de façade	11
4.1.	Parement	11
4.2.	Rives	11
5.	Éléments de toiture	12
5.1.	Toitures plates en béton	12
5.2.	Accessoires	12
6.	Egouttage	12
7.	Éléments de fermeture de façade	12
7.1.	Menuiseries en aluminium à coupure thermique	12
7.2.	Vitrages extérieurs	13
7.3.	Ferronneries	13

7.4.	Garde-corps extérieurs.....	13
III.	EQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	14
1.	Ascenseur.....	14
2.	Installations sanitaires.....	14
2.1.	Réseau de distribution d'eau froide.....	14
2.2.	Production et distribution d'eau chaude sanitaire.....	14
2.3.	Evacuations.....	14
2.4.	Réseau de protection d'incendie.....	14
2.5.	Isolations.....	14
3.	Installations de chauffage et de ventilation.....	14
3.1.	Production du fluide chauffant.....	14
3.2.	Ventilation.....	15
3.3.	Ventilation des communs.....	15
4.	Installations électriques.....	15
4.1.	Généralités.....	15
4.2.	Comptage et raccordement.....	15
4.3.	Réseau de terre et de protection.....	16
4.4.	Distribution.....	16
4.5.	Petits appareillages.....	16
4.6.	Téléphonie.....	16
4.7.	Télédistribution.....	16
4.8.	Vidéophonie.....	16
4.9.	Equipements électriques.....	17
IV.	PARACHEVEMENTS.....	19
1.	Revêtements de sols.....	19
1.1.	Les parties communes en sous-sol.....	19
1.2.	Les chapes.....	19
1.3.	Les revêtements de sol en carrelage.....	19
1.4.	Les revêtements de sol en bois.....	19
1.5.	Les jonctions en revêtement de sol.....	20
2.	Revêtements muraux.....	20
2.1.	Enduits sur maçonneries et voiles béton.....	20
2.2.	Carrelages et faïences sur murs.....	20
3.	Revêtements de plafonds.....	20
3.1.	Faux-plafonds.....	20
3.2.	Enduit mince au plâtre sur dalles béton.....	20
4.	Peintures.....	20
4.1.	Peintures sur enduit.....	20
4.2.	Peintures sur menuiseries intérieures.....	21
4.3.	Peintures sur ferronneries extérieures.....	21

5.	Menuiseries intérieures.....	21
	5.1. Portes intérieures.....	21
6.	Equipement sanitaire.....	21
7.	Cuisines	21
8.	Boîtes aux lettres	21
9.	Revêtements de terrasses et balcons	22

I. GENERALITES

1. Objet

Le présent descriptif décrit les travaux et matériaux à mettre en œuvre pour la construction de l'immeuble résidentiel situé rue Amélie Gomand, 22 à 1090 Bruxelles.

L'immeuble se construit selon le projet établi par les auteurs du projet repris ci-dessus conformément aux règles de l'art de bâtir.

Le cas échéant, le présent descriptif précise les données figurant aux plans.

2. Normes

L'immeuble sera construit conformément aux documents suivants :

- ° Les plans d'exécution dressés par les auteurs du projet repris ci-dessus.
- ° Les plans de détail à dresser en cours d'œuvre.
- ° Les cahiers spéciaux des charges – clauses administratives et techniques – constitués par la description des travaux ainsi que les normes et prescriptions techniques citées dans l'ensemble de ces documents.
- ° Le cahier des charges type n° 100 de 1984 : Annexe administrative permanente aux cahiers spéciaux des charges relatifs aux marchés de travaux de bâtiment.
- ° Article de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.
- ° Ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, modifiée par les ordonnances du 30 juillet 1992, du 15 juillet 1993 et du 23 novembre 1993.
- ° Les dernières éditions des normes N.B.N. homologuées ou enregistrées, éditées par l'Institut Belge de Normalisation.
- ° Les spécifications techniques unifiées (STS) et le cahier des charges type n° 104, tomes 1 et 2 de 1963 « Entreprises de travaux de bâtiment – clauses techniques » et les addenda n° 1 de 1967, n° 2 de 1969 et n° 3 de 1973.
- ° Les notes d'information technique (N.I.T.) publiées par le C.S.T.C.
- ° Le règlement général sur la protection du travail (RGPT).
- ° Les conditions imposées par le Service Prévention des Pompiers de la Région de Bruxelles-Capitale.
- ° Aux règlements des régies distributrices (eau, gaz, électricité, téléphonie, télédistribution, ...).
- ° Aux règlements des services d'hygiène de la Région de Bruxelles-Capitale.
- ° Aux règlements sur la bâtisse de la Région de Bruxelles-Capitale.

3. Sécurité incendie

L'immeuble répondra aux prescriptions contenues dans le rapport du Service Incendie de la Région de Bruxelles-Capitale annexé au permis d'urbanisme.

4. Droits de bâtisse, raccordements et frais divers

Les différentes garanties, les frais de raccordement ainsi que frais d'ouverture des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que les raccordements privatifs, abonnements et redevances pour télédistribution et téléphonie, sont à charge des acquéreurs sur base des devis des différents fournisseurs.

Les droits de bâtisse sont compris dans le prix de vente.

Sont également compris dans le prix de vente, les honoraires des Architectes et des Ingénieurs, l'assurance tous risques en cours de travaux jusqu'à la réception provisoire des travaux, l'avis délivré par le Service d'Incendie de la Région de Bruxelles-Capitale et le procès-verbal de mesurage du terrain.

Ne sont pas compris les locations de compteurs individuels, équipements communs tels que containers, poubelles, outillage et matériel d'entretien en général, les droits d'enregistrement sur la quotité terrain relative au logement, cave et garage, la T.V.A. sur la construction ainsi que les frais relatifs à l'établissement de l'acte de base et sa traduction (une traduction libre en NL de l'acte de base sera transmise aux acquéreurs).

5. Accès au chantier

L'accès au chantier par les acquéreurs ou leurs délégués ne sera autorisé que sur rendez-vous, après accord préalable de la part du Maître de l'Ouvrage et de l'Entrepreneur Général et en présence du vendeur. La s.a. B.I.P. décline toute responsabilité en cas d'accident survenu au chantier.

6. Dimensions

La contenance indiquée dans la description du bien vendu n'est pas garantie, les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre indicatif. Une tolérance de 1/20ème est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité.

7. Prérogatives du Maître de l'Ouvrage, de l'architecte et des ingénieurs

Le Maître de l'Ouvrage, l'architecte ou les ingénieurs, se réservent le droit de remplacer les matériaux et fournitures décrits ci dedans, par des matériaux de qualité similaire pour des raisons d'ordre technique, esthétique ou des difficultés d'approvisionnement.

Ils ont le droit d'apporter des modifications aux plans et matériaux de construction qu'ils jugeraient utiles ou nécessaires, soit pour les adapter à l'usage de nouveaux matériaux, soit pour des motifs d'ordre artistique, technique, légal ou esthétique.

Ces modifications peuvent également découler des nécessités économiques (absence des matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, etc. ...) ou suite à la faillite ou à la carence majeure de fournisseurs ou sous-traitant.

Quand il y a un choix à faire dans les procédés ou les matériaux décrits dans le présent descriptif et/ou dans les plans, celui-ci est fait par l'architecte et les ingénieurs en accord avec le Maître de l'Ouvrage.

8. Modifications et travaux supplémentaires demandés par les acquéreurs

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs ne pourront être analysées, le cas échéant, qu'après la signature du compromis de vente, le paiement de l'acompte de 5% du prix global, et la levée de la condition suspensive reprise dans le compromis de vente. Par contre, une ESTIMATION SOMMAIRE du coût des suppléments souhaités par l'éventuel acquéreur pourra être remise avant la signature du compromis. Cette estimation n'est pas un devis d'entreprise et n'engage en rien le promoteur.

◆ Aux gros-œuvre et techniques

Les travaux supplémentaires et les modifications, dérogeant au présent descriptif du gros-œuvre et des techniques, demandés par les acquéreurs, ne sont exécutés qu'après accord écrit de ceux-ci et du Maître de l'Ouvrage.

Cet accord devra parvenir au Maître de l'Ouvrage dans les 15 jours calendrier de la remise à l'acquéreur de l'étude de prix de ces travaux ou modifications. Passé ce délai, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de revoir l'une ou l'autre des conditions du marché y relatif.

Toutefois, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de refuser ces travaux si ceux-ci interfèrent avec l'état d'avancement du chantier ou s'ils entraînent un dépassement du délai global du chantier. De plus, un délai raisonnable pour l'exécution de ces travaux sera ajouté au délai initialement prévu dans l'acte de vente.

Pour ces travaux et/ou modifications, un forfait de 500 € pour ouverture de dossier, analyse et mise à jour des plans sera demandé. Un supplément de 10% du surcoût des travaux, aussi bien en plus qu'en moins, sera demandé pour la gestion administrative des modifications.

◆ Aux parachèvements

Les parachèvements privatifs décrits dans le présent descriptif technique sont ceux qui ont servi de base à la détermination des prix de vente des logements.

Les parachèvements dont il est question sont :

- les revêtements de sol;
- les revêtements muraux;
- les revêtements de plafonds ;
- les peintures ;
- les menuiseries intérieures ;
- l'équipement sanitaire ;

Une liste des prix détaillant les différents choix disponibles sera remise aux acquéreurs séparément. L'entrepreneur remettra son offre de prix pour les modifications demandées dans un délai de quinze jours ouvrables.

Un planning, lié à l'état d'avancement du chantier, sera également remis aux acquéreurs séparément. Celui-ci reprendra les dates « jalons » auxquelles certains choix devront être faits. Passés ces dates, plus aucune demande de changement ne pourra être introduite.

Les modifications des parachèvements privatifs et demandées par les acquéreurs, seront sujettes à un forfait de 500 € pour ouverture de dossier, analyse et mise à jour des plans. Un supplément de 10% du surcoût des modifications, aussi bien en plus qu'en moins, sera demandé pour la gestion administrative des modifications.

Toutefois, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de refuser ces travaux si ceux-ci interfèrent avec l'état d'avancement du chantier ou s'ils entraîneraient un dépassement du délai global du chantier. De plus, un délai raisonnable pour l'exécution de ces travaux sera ajouté au délai initialement prévu dans l'acte de vente.

◆ Travaux par l'acquéreur

Il n'est pas permis à l'acquéreur de faire exécuter par lui-même ou par des tiers des travaux de quelque nature qu'ils soient avant la prise de possession du bâtiment et la réception provisoire des travaux.

II. DESCRIPTIF TECHNIQUE DU GROS-ŒUVRE

1. Préparation du site

Comprend tous les travaux préliminaires tels que : enlèvement des végétations, accès de chantier, installation de chantier, clôtures de chantier, protection des végétations conservées, raccordements provisoires, tracés des ouvrages, démolitions, etc.

2. Travaux de terrassements

Comprend tous les travaux d'évacuation des massifs bétons et maçonnerie se trouvant dans la zone à terrasser, le terrassement en déblais ou en remblais pour fondations, accès, nivellement. Les terres excédentaires sont évacuées.

3. Travaux de gros œuvre

3.1. Travaux d'aménagement sous bétons

Comprend le remblais autour des ouvrages enterrés et au besoin sous la dalle de sol et éventuellement la mise en œuvre d'une couche de béton de propreté d'au moins 5 cm sur toutes les surfaces horizontales de terres en contact avec du béton.

3.2. Fondations

Les fondations seront réalisées et exécutées conformément aux plans de l'ingénieur en stabilité dressés sur base des résultats des essais de sol réalisés par une firme spécialisée.

3.3. Béton armé (coulé in situ)

Les études nécessaires pour les ouvrages en béton armé ont été confiées à un bureau d'études d'ingénieurs-conseils spécialisé en la matière. Il assure également le contrôle des travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'Institut Belge de Normalisation.

Ces études comprennent l'ensemble des ouvrages de structure relatifs à la stabilité ainsi que la vérification des notes de calculs de toute partie d'ouvrage qui concerne la stabilité du bâtiment.

L'attention de l'acquéreur 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 de légères fissurations pour lesquelles ni le Maître de l'Ouvrage, ni l'Architecte, ni les Ingénieurs-conseils, ni l'Entrepreneur Général ne peuvent être tenus pour responsables.

3.4. Eléments préfabriqués en béton armé

Certains éléments de la structure sont exécutés en béton armé préfabriqué. Ils sont étudiés par l'ingénieur stabilité et exécutés conformément aux normes et prescriptions en vigueur.

3.5. Poutrelles et structures métalliques

Tous les aciers sont mis en œuvre conformément aux indications de l'ingénieur stabilité et les normes et prescriptions en vigueur.

3.6. Traitements d'étanchéité

Les maçonneries existantes sont pourvues d'un traitement afin de barrer les remontées d'humidité ascensionnelle.

Tous les travaux d'étanchéité sont couverts par une garantie décennale.

3.7. Maçonneries

Les maçonneries portantes et non portantes en sous-sols, les maçonneries portantes et séparatives entre appartements aux niveaux supérieurs, et les maçonneries de façade autres que voiles en béton sont exécutées en blocs de béton lourd de structure, d'une épaisseur de 9 cm (blocs pleins), 14 cm et 19 cm (blocs creux).

Certaines parois localisées sont exécutées en blocs d'argile expansée ou en briques de terre cuite normalisées.

Les maçonneries restant apparentes sont rejointoyées en montant.

3.8. Eléments en pierre naturelle

Certains éléments d'habillage de l'immeuble, tels que le soubassement de l'immeuble, certains seuils des portes et portes fenêtres, certains couvre-murs, des plinthes, des bordures, des marches et certains pavements sont exécutés en pierre bleue ou autre pierre naturelle.

3.9. Cloisons légères

Les cloisons légères, indiquées sur les plans, sont réalisées en blocs de plâtre d'une structure lisse. Les épaisseurs sont de 10 cm, selon les indications aux plans.

3.10. Séparations entre appartements, séparations communs/appartements

Les appartements sont séparés entre eux soit par une double cloison et un isolant acoustique, soit par un mur porteur (14 ou 19 cm) doublé d'une cloison.

Les locaux communs sont séparés des appartements soit par une double cloison et un isolant acoustique, soit par un mur porteur (14 ou 19 cm) doublé d'une cloison.

4. Revêtements de façade

4.1. Parement

Les façades sont réalisées de la manière suivante :

- ◆ Voiles en béton armé plein ou en maçonnerie de blocs de béton lourd d'épaisseur 14 ou 19 cm, selon plans d'ingénieur stabilité et d'architecte.
- ◆ Crépis sur isolant (80 mm min.) ou dalles de céramique collées sur isolant (80 mm min.).

4.2. Rives

Les rives des balcons, terrasses et casquettes sont en acier laqué.

5. Eléments de toiture

5.1. Toitures plates en béton

Les toitures plates en béton sont réalisées de la manière suivante :

- ◆ Une dalle en béton suivant les indications du bureau d'étude stabilité
- ◆ Une isolation thermique en mousse de polyuréthane rigide de 120 mm d'épaisseur ou similaire
- ◆ Une membrane d'étanchéité à base de bitume polymère.
- ◆ Des toitures vertes légères suivant les indications sur plan.
- ◆ Les relevés et les raccords divers sont exécutés de manière à assurer une étanchéité parfaite de l'ensemble.

5.2. Accessoires

Les avaloirs des toitures plates et des terrasses sont en polyéthylène moulé, avec crépines et larges platines de raccord.

Les avaloirs des balcons et terrasses sont polyéthylène moulé, en cuivre ou en fonte d'aluminium.

Les descentes d'eau pluviales extérieures et leurs accessoires sont réalisés en cuivre. Sur cour et sur rue, ils sont munis d'une souche en fonte grise de section carrée ou ronde.

Les descentes d'eau pluviales intérieures sont en polyéthylène haute densité.

6. Egouttage

L'ensemble du réseau d'égout est enterré et réalisé en PVC. Les diamètres de ces réseaux sont appropriés aux évacuations à assurer.

Le réseau d'égouts comprend les chambres de visite et tout autre dispositif nécessaires à leur fonctionnement dont les avaloirs en dimension et nombre suffisant.

Les avaloirs des locaux de service sont reliés au réseau. Ces avaloirs sont munis d'un siphon disconnecteur et les grilles sont d'un type permettant un accès facile pour le nettoyage.

Les raccordements à l'égouttage public sont à charge du Maître de l'Ouvrage. Ceci concerne l'égout depuis la dernière chambre de visite jusqu'au réseau public.

7. Eléments de fermeture de façade

7.1. Menuiseries en aluminium à coupure thermique

Les châssis des fenêtres et portes-fenêtres sont réalisés en aluminium à coupure thermique. Ils sont équipés de battées, de double vitrage et de joints d'étanchéité.

Les châssis répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique.

Les châssis sont composés de parties fixes, de parties ouvrantes simples et oscillo-battantes ou de parties coulissantes. Certains châssis sont composés de parties fixes revêtues de cèdre.

La quincaillerie encastrée est zinguée ou chromatée et est revêtue, au moment de son encastrement, d'une couche de graisse pour roulement à billes.

Les portes sont équipées de serrures à 3 points. Les châssis ouvrants sont équipés d'un verrouillage en un point jusqu'à une hauteur de vantail de 70 cm et d'un verrouillage en plusieurs points pour une hauteur supérieure à 70 cm.

Les châssis oscillo-battants sont actionnés avec une seule poignée. Le système est tel qu'en position basculée, il est impossible d'ouvrir ou de soulever le châssis de l'extérieur.

7.2. Vitrages extérieurs

Tous les châssis sont équipés de double vitrage super isolant type Glaverbel 6/15/4 en verre clair d'un coefficient K de 1,1 W/m² K.

Les vitrages des châssis du rez-de-chaussée côté rue sont feuilletés sur la face intérieure

7.3. Ferronneries

Concerne les grilles sur rue, cour et jardins.

Elles seront réalisées en acier métallisé et peinture thermolaqué.

7.4. Garde-corps extérieurs

Concerne les garde-corps extérieurs des balcons et terrasses

Ils seront réalisés en verre feuilleté clair avec une lisse en cuivre ou en aluminium laqué.

III. EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1. Ascenseur

L'ascenseur est du type « Monospace » d'une vitesse de régime de 1 m/sec. Il distribue tous les étages (5 arrêts).

La charge utile de l'ascenseur est : 630 kg – 8 personnes. La dimension intérieure de cabine est : 1100 x 1400 x 2200 mm. Le passage libre des portes est : 900 x 2000 mm.

Finition de la cabine : sol : revêtement synthétique (lino) ; parois et portes : tôle inox brossé ; plafond et éclairage : diffuseur opalin sur cadre inox.

2. Installations sanitaires

2.1. Réseau de distribution d'eau froide

Le complexe est alimenté en eau froide par le réseau VIVAQUA au travers de compteurs individuels au niveau du sous-sol.

A l'intérieur du bâtiment, la distribution d'eau froide est assurée à partir du local compteur en sous-sol par des tuyauteries en acier galvanisé vers les logements. La distribution à l'intérieur des logements se fait par des tuyauteries posées sous gaine en chape. Les raccordements aux appareils se font au travers d'un robinet d'arrêt et d'un tube en cuivre.

2.2. Production et distribution d'eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire est effectuée par des chaudières murales individuelles au gaz.

La distribution de l'eau chaude sanitaire des appartements est exécutée en tuyauteries posées sous gaine en chape ou similaire.

2.3. Evacuations

Les tuyauteries d'évacuation et de ventilation sont en PVC ou polyéthylène haute densité.

2.4. Réseau de protection d'incendie

A l'intérieur des bâtiments, la lutte contre l'incendie est assurée par des dévidoirs rotatifs à alimentation axiale. Ces dévidoirs sont sous armoires en pose apparente.

Des extincteurs à poudre portatifs complètent les installations de protection incendie. Le nombre d'extincteurs est conforme aux impositions du service de prévention incendie de la Région de Bruxelles Capitale.

2.5. Isolations

Les conduites d'amenée exposées au risque de gel ou placées dans les trémies, faux plafonds et chapes, sont dotées de ruban de chauffage à autorégulation.

3. Installations de chauffage et de ventilation

3.1. Production du fluide chauffant

Il est prévu une chaudière de type mural dans chaque appartement.

Les installations sont dimensionnées de manière à pouvoir atteindre les températures suivantes par -08 °C extérieur :

◆	Halls des appartements	:	16 °C
◆	Living et salle à manger	:	22 °C
◆	Cuisines	:	18 °C
◆	Chambres à coucher	:	18 °C
◆	Salles de bains et de douches	:	24 °C

3.2. Ventilation

Le renouvellement d'air hygiénique des locaux est effectué par l'évacuation mécanique de l'air vicié des locaux sanitaires, salles de bains, salles de douches.

Pour éviter le refoulement d'une cuisine vers un autre appartement, les installations sont dimensionnées pourvues de clapets anti-retour.

Les installations sont dimensionnées de manière à pouvoir assurer les débits de ventilation suivants :

◆	Cuisines	:	50 à 300 m³/h
◆	WC	:	30 m³/h
◆	Salles de bains et de douches	:	50 à 75 m³/h

3.3. Ventilation des communs

Les installations sont dimensionnées de manière à pouvoir assurer les débits de ventilation nécessaires pour les locaux communs, les locaux techniques et les caves.

4. Installations électriques

4.1. Généralités

L'alimentation en courant électrique du complexe se fait en basse tension (220 V) à partir du réseau SIBELGA. L'installation électrique est conforme aux prescriptions en vigueur et réceptionnée par un organisme agréé. L'installation est conçue de telle sorte qu'elle réponde à toutes les contraintes des appareillages actuels (éclairage, électroménagers, etc.....) normalement utilisés dans des logements privés.

4.2. Comptage et raccordement

Le comptage de l'énergie électrique réparti pour les usages communs et privés, se fait au niveau du local compteur situé au sous-sol.

Les compteurs prévus sont les suivants :

- ◆ 1 compteur général commun ;
- ◆ 1 compteur par appartement.

Les compteurs des logements sont du type monophasé 40 A.

La fourniture et la pose des ensembles des coffrets de comptage destinés à SIBELGA sont à charge du Maître de l'Ouvrage. Les raccordements au réseau basse tension des logements sont à charge des acquéreurs.

Un compteur double jour/nuit pourra être installé à la demande de l'acquéreur. Un montant supplémentaire sera appliqué sur le prix d'achat de l'appartement.

4.3. Réseau de terre et de protection

La prise de terre basse tension de protection est réalisée par une boucle de terre située à fond de fouille.

A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre à isolation assure les liaisons équipotentielles principales et secondaires.

4.4. Distribution

Les tableaux divisionnaires communs sont placés dans le local compteur et sont destinés aux circuits d'éclairage, de force motrice et petite force motrice des installations communes.

Les tableaux divisionnaires privatifs sont du type coffret encastré. Ils sont placés dans les logements et sont destinés aux circuits d'éclairage et de petite force motrice des installations privées. Ils sont équipés de disjoncteurs automatiques.

Les tubes sont en thermoplastique souple. Les chemins et échelles de câbles sont en tôles galvanisées pleines ou perforées.

4.5. Petits appareillages

Les interrupteurs sont d'un calibre de 10 A, de marque Legrand ou similaire à fonctionnement silencieux, à rupture brusque.

Les prises de courant autres que pour les cuisinières et fours sont d'un calibre de 10/16 A. Les prises des cuisinières et fours ont un calibre de 32 A permettant le raccordement de conducteurs de 6 mm². Les prises de courant sont bipolaires avec broche de terre.

4.6. Téléphonie

Les tubages et câblages sont prévus pour le raccordement des rosaces de téléphone, situées dans les divers locaux des logements suivant plan, aux répartiteurs de Belgacom qui sont situés en sous-sol dans le local compteur.

4.7. Télédistribution

Les tubages vides avec les fils de tirage pour le raccordement des prises de télédistribution, situés dans les logements suivant plan, aux répartiteurs d'étage et ensuite à la centrale d'amplification de la télédistribution située en sous-sol, sont prévus.

4.8. Vidéophonie

Un système de vidéophonie est installé comportant les éléments suivants :

- ◆ 1 poste d'appel,

- ◆ 1 poste de réception dans chaque appartement;
- ◆ 1 bouton de sonnerie à l'entrée de chaque appartement.

Les postes d'appel comportent une caméra, un module audio avec microphone et haut-parleur, un tableau de boutons-poussoirs avec étiquettes porte-noms éclairées, et un éclairage du site d'accès incorporé dans le poste.

Les postes de réception comportent un écran vidéo, un combiné microphone/haut-parleur, un bouton ouvre-porte.

4.9. Equipements électriques

4.9.1. Parties privatives

Les équipements électriques suivants sont prévus (suivant plan).

- ◆ Hall et couloir :
Une prise de courant dans le couloir, une sortie pour plafonnier ou applique murale dans le hall et dans le couloir.
- ◆ Séjour / salle à manger :
Une prise téléphone (Internet), une prise télédistribution, des prises de courant simples ou doubles en trois points différents en rapport avec les interrupteurs, des sorties pour plafonniers.
- ◆ Cuisine :
Deux prises pour taque de cuisson et four, une alimentation pour hotte, une prise pour lave-vaisselle, une prise pour frigo, deux doubles prises entre les éventuelles armoires hautes et basses, une prise sous interrupteur. Sortie pour plafonnier
- ◆ Buanderie :
Une double prise pour machine à laver et séchoir, une prise sous interrupteur. Sortie pour plafonnier.
- ◆ WC :
Une sortie pour plafonnier.
- ◆ Salle de bains / salle de douche :
Une prise à côté du lavabo, une double prise pour machine à laver et séchoir (si pas de buanderie). Sortie pour applique au-dessus du miroir et pour plafonnier.
- ◆ Chambre à coucher principale :
Une prise téléphone (Internet), 1 prise télédistribution, une prise pour chaque table de nuit, une prise sous interrupteur. Sortie pour plafonnier.
- ◆ Autres chambres à coucher :
Une prise pour table de nuit, une prise pour bureau, une prise sous interrupteur. Sortie pour plafonnier.
- ◆ Terrasse :
Un ou deux luminaires en applique avec interrupteur bipolaire à l'intérieur.

4.9.2. Parties communes

- ◆ Cages d'escalier :
Appareils d'éclairage du type plafonnier commandés à partir de boutons-poussoirs via une minuterie par bloc avec voyants lumineux à tous les étages.
- ◆ Halls d'entrée aux rez-de-chaussée:
Appareils d'éclairage du type plafonnier commandés à partir de boutons-poussoirs via une minuterie par bloc avec voyants lumineux à tous les étages.
- ◆ Paliers d'étage :
Appareils d'éclairage du type plafonnier commandés à partir de boutons-poussoirs via une minuterie avec voyants lumineux à tous les étages.
- ◆ Dégagements du sous-sol :
Appareils d'éclairage du type plafonnier commandés à partir de boutons-poussoirs via une minuterie par dégagement avec voyants lumineux.
- ◆ Locaux techniques :
Appareils d'éclairage fluorescents, apparent, hermétique, commandés à partir de boutons-poussoirs. Une prise de courant dans chaque local.
- ◆ Caves privatives :
Appareils d'éclairage fluorescents, apparent, hermétique, commandés à partir de boutons-poussoirs. Une prise de courant dans chaque cave.
- ◆ Eclairage de sécurité :
Les communs et les cages d'escalier sont équipés d'appareils d'éclairage de sécurité de type non permanente avec équipés de batteries Ni-Cd.

IV. PARACHEVEMENTS

Les parachèvements privatifs décrits dans le présent descriptif technique sont ceux qui ont servi de base pour la détermination des prix de vente des logements.

Une liste des prix détaillant les différents choix disponibles sera remise aux acquéreurs séparément.

Un planning, lié à l'état d'avancement du chantier, sera également remis aux acquéreurs séparément. Celui-ci reprendra les dates « jalons » auxquelles certains choix devront être faits. Passés ces dates, plus aucune demande de changement ne pourra être introduite.

1. Revêtements de sols

1.1. Les parties communes en sous-sol

Les sols de l'ensemble des locaux en sous-sols, locaux techniques et dégagements, sont réalisés en chape industrielle.

1.2. Les chapes

L'ensemble des sols des locaux finis (à l'exception des locaux en sous-sol et de la cage d'escalier commune) à recouvrir en pierre naturelle, carrelage ou parquet, sont réalisés en :

- ◆ Une pré-chape en béton léger du type « Cellmix », coulée après la pose des tuyauteries et câblages, et d'une épaisseur de 30 à 40 mm ;
- ◆ Une membrane souple d'isolation acoustique en mousse de polyéthylène extrudé, d'une épaisseur de 5 mm.
- ◆ Une chape au ciment d'une épaisseur d'environ 50 mm. (excepté pour les revêtements en pierre naturelle).

1.3. Les revêtements de sol en carrelage

- ◆ Les sols des paliers communs des étages, sont revêtus d'un dallage en grès cérame rectifié imitation pierre naturelle format +/- 400 x 400 x 12 mm, et munis de plinthes dans le même matériau.
- ◆ Les sols des locaux sanitaires privatives (WC, salles de bains, salles de douches, buanderies) et des cuisines de tous les logements, sont revêtus de carrelage type grès cérame, de dimensions +/- 300 x 300 x 8,5 mm d'un prix d'achat TTC au m² de +/-50 €, munis de plinthes d'une hauteur de 70 mm, sauf sur parois revêtues de carrelage.
L'entrepreneur remettra à son fournisseur le choix de carrelage des acheteurs, et un décompte positif ou négatif sera appliqué aux acheteurs sur le prix d'achat de l'appartement.

1.4. Les revêtements de sol en bois

Les sols de toutes les pièces privatives de vie (salon, salle à manger, chambres à coucher), des halls et des halls de nuit de tous les logements, sont revêtus en plancher collé sur chape en chêne type LALEGNO ou similaire. Le plancher est constitué d'éléments de longueurs et

de largeurs (3) variables. Le plancher est traité ou d'une huile durcissante incolore, ou, d'un vernis PU anti-jaunissant au choix de l'acquéreur. Les locaux sont munis de plinthes en même bois massif d'environ 70 mm.

1.5. Les jonctions en revêtement de sol

Les jonctions entre carrelage/parquet, pierre naturelle/parquet, pierre naturelle/carrelage et pierre naturelle/pierre bleue sont réalisés en lattes en acier inoxydable 18/8 placées sur chant.

2. Revêtements muraux

2.1. Enduits sur maçonneries et voiles béton

Les maçonneries en blocs de béton et les voiles en béton de structure sont revêtues d'un enduit au mortier de ciment ou d'un enduit au plâtre, hormis les cages d'escalier de secours et les locaux situés au sous-sol.

Les maçonneries en blocs de béton et terre cuite sont revêtues d'un enduit au plâtre.

Les limites des zones à enduire sont munies de profils d'arrêt en acier galvanisé ou métallisé. Tous les angles saillants sont recouverts de cornières galvanisées.

2.2. Carrelages et faïences sur murs

Les murs des locaux sanitaires (salles de bains, salles de douches, buanderies) sont revêtus de faïences +/- 15x15 cm (valeur d'achat TTC 25€ m²) suivant indications reprises aux plans et sur une hauteur de 200 cm.

L'entrepreneur remettra à son fournisseur le choix de carrelage des acheteurs, et un décompte positif ou négatif sera appliqué sur le prix d'achat de l'appartement.

3. Revêtements de plafonds

3.1. Faux-plafonds

Certains passages de canalisations HVAC ou poutres de structures comme indiqué sur les plans, sont munis d'un plafond suspendu en plaques de plâtre.

Les joints entre les plaques de plâtre sont terminés avec un enduit mince au plâtre.

3.2. Enduit mince au plâtre sur dalles béton

Les plafonds en béton hors sol, non munis de faux plafond (comme indiqué sur les plans), sont revêtus d'un enduit mince au plâtre.

4. Peintures

4.1. Peintures sur enduit

Les murs et plafonds des sas et halls d'entrée, des paliers d'étage et des sous sols sont revêtus d'une peinture acrylique consistant d'une couche de fond et de deux couches de finition.

Les locaux des parties privatives sont tous livrés non peints.

4.2. Peintures sur menuiseries intérieures

Les portes des caves et parties communes sont revêtues d'une peinture émail consistant d'une couche de fond et de deux couches de finition.

Les portes des parties privatives sont toutes livrées non peintes.

4.3. Peintures sur ferronneries extérieures

Les ferronneries extérieures sont revêtues d'un laquage électrostatique appliqué en usine ou d'une application similaire.

5. Menuiseries intérieures

5.1. Portes intérieures

Les portes intérieures des logements sont du type à peindre. La quincaillerie est en acier inoxydable ou en aluminium.

Les portes d'entrée des appartements et les portes des sas et cages d'escalier sont résistantes au feu, conformément aux règlements en vigueur.

Les portes d'entrée des appartements sont du type anti-effraction ; elles sont composées d'un chambranle bois et d'un vantail constitué d'une feuille de porte RF homologuée, recouverte sur les deux faces d'une tôle acier de 1 mm elles mêmes recouvertes d'une feuille triplex à peindre. Les charnières sont en acier, la quincaillerie en acier inoxydable massif. Le verrouillage se fait au moyen d'un nombre de trois pènes fixes repartis sur la hauteur de la porte et de deux pennes fixe rentrant dans le chambranle coté charnière.

6. Equipement sanitaire

Les acquéreurs pourront faire le choix des appareils et accessoires auprès du fournisseur qui leur sera désigné par l'entrepreneur chargé des travaux.

Le budget prévu dans le prix d'achat de l'appartement pour les appareils sanitaires est de :

- appartements A.00 et A.01 : 2.918,93 €/appart
- appartements B.00, B.01, B.02, B.03 : 2.184,77 €/appart
- appartement A.02 : 2.637,18 €
- appartement A.03 : 1.613,22 €

Ces prix s'entendent hors TVA.

7. Cuisines

Les équipements des cuisines **ne sont pas réalisés** par le vendeur et restent à charge de chaque acquéreur qui remettra son plan technique de cuisine pour l'installation de l'évacuation d'eau et de l'implantation électrique. Attention, les cuisines ne seront pas alimentées en gaz naturel.

8. Boîtes aux lettres

Elles seront placées dans le hall d'entrée de l'immeuble et réalisées en MDF peint

9. Revêtements de terrasses et balcons

Les terrasses et balcons privatifs sont revêtus de planches en Bankiraï ou autre bois exotique similaire.