ARIADE Architectes sprl
Blvd Auguste Reyers 156 - 1030 Bruxelles
Tél. : 32(0)2 / 346.31.37 - Fax : 32(0)2 / 647.73.13
info@ariade.net - www.ariade.net

PROJET Flandre 54.

Rue de Flandre, 54 à 1000 Bruxelles

Cahier des charges acquéreurs (condensé du cahier des charges entrepreneur).

Intervenants

Maîtrise d'Ouvrage :	**Groupe Haussmann Belgium sa** blvd Anspach 188 - 1000 Bruxelles
Architecte Responsible :	**ARIADE** Architectes sprl | Christian **Bayet** Blvd A. Reyers 156 - 1030 Bruxelles
Ingénieur Stabilité :	**Van Ransbeeck BVBA** Achiel Cleynhenslaan 148-150 - 3140 Keerbergen Tel.: 015 34 26 30 | Fax: 015 34 26 39 E-mail: info@bureauvanransbeeck.be
Coordinateur Sécurité :	**ARIADE** Architectes sprl Blvd A. Reyers 156 - 1030 Bruxelles
Entrepreneurs :	Nelis Bouwonderneming NV Hazelaardreef, 13 – 2280 Grobbendonk Tel : 014/ 51.37.11 | Fax : 014/50.10.55 E-mail : info@nelis-bouw.be

ARIADE Architectes sprl
Blvd Auguste Reyers 156 - 1030 Bruxelles
Tél. : 32(0)2 / 346.31.37 - Fax : 32(0)2 / 647.73.13
info@ariade.net - www.ariade.net

Sommaire

Intervenants **2**

Sommaire **3**

O. Clauses Générales **4**

1. Documents de références 4
2. Description du projet « Flandre 54 » 5
3. Matériaux et mode d'exécution 5
4. Prérogatives du Maître de l'Ouvrage, de l'Architecte ou des Ingénieurs 5
5. Travaux supplémentaires 6
6. Travaux exécutés par des tiers 7
7. Raccordements 7
8. Ameublement / Cuisines équipées 7
9. Plancher / Parquet 8
10. Visite de chantier 8
11. réception provisoire 8
12. Responsabilité 8
13. Performance thermiques et ventilation individuelle 8

A / Ossature **9**

a.1 sous – œuvre 9
a.2 Superstructure 9

B / Façades et toitures **9**

b.1 complexe général 9
b.2 Détails 9
b.3 toiture 10

C / Abords & complexe de toiture plantée **10**

D / Aménagements intérieurs parties communes **10**

d.1 Sous-sol 10
d.2 Communs 10

E/ Aménagement des appartements **11**

e.1 cloisonnements 11
e.2 menuiseries 11
e.3 revêtements de sol et murs 12
e.4 Equipement sanitaire 12
e.5 Robinetterie 12
e.6 Accessoires de salle de bain 13

F/ Technique spéciales **13**

f.1 Raccordement 13
f.2 Ventilation / Evacuation des gaz 13
f.3 Chauffage 13
f.4 Sanitaire 14
f.5 Incendie 14

G/ Electricité **14**

g.1 Communs 14
g.2 privatif 14

O. Clauses Générales

1. Documents de références

Les documents suivants constituent le descriptif permettant d'apprécier la qualité générale de la construction et sont répertoriés dans leur ordre d'importance.

Les N.B.N./ISO publiées à la date de l'établissement du présent document et plus particulièrement :

1.1. Les N.B.N. S 21, 201, 202 & addenda et 203 sur la protection incendie.
1.2. Les N.B.N. S 01.400 et NBN EN ISO 717-1 & 717-2 sur l'isolation acoustique.
1.3 La N.B.N. B 15.101 sur les structures en béton armé.
1.4 La N.B.N. S 23-002 sur les vitrages

L'arrêté royal du 07/07/1994 et les arrêtés royaux modificatifs des 18/12/1996, 19/12/1997 et 04/04/2003 relatif à la protection et à la prévention contre l'incendie.

Le règlement général pour la protection du travail et le règlement général des installations électriques.

Le présent descriptif faisant l'objet des pages 1 à 13.

Les prescriptions et cahiers des charges pour les travaux privés édités conjointement par la FAB, CNC et CSTC dans les fascicules suivants (version existante à la date du 01/04/1998).

n° 1 Clauses et conditions communes à tous les corps de métier
n° 2 Préparation des travaux
n° 3 Terrassements
n° 4 Fondations
n° 5 Ouvrages en béton
n° 6 Maçonneries, revêtements de façade en pierre et en béton, constructions enterrées
n° 7 Planchers bruts préfabriqués en bois, en terre cuite et en béton
n° 8 Constructions métalliques
n° 9 Charpentes en bois, éléments auto-portants de toitures, menuiserie de toiture
n° 10 Réseaux d'égouts
n° 11 Evacuation des eaux de toiture
n° 12 Couvertures des bâtiments
n° 13 Installations sanitaires et hydrauliques du bâtiment
n° 14 Installation de gaz
n° 15 Installation d'électricité des bâtiments
n° 16 Installation électro-mécanique
n° 17 Isolement acoustique
n° 18 Isolation thermique
n° 19 Menuiseries extérieures
n° 20 Menuiseries intérieures
n° 21 Travaux de vitrerie et de tuyauteries

L'avis pompier joint aux permis d'urbanisme est également d'application.

De manière générale, la construction est réalisée dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur à la date du permis d'urbanisme.

Les critères de bon confort acoustique pris en considération sont ceux du confort acoustique standard.

Plans de vente
Les plans du bâtiment qui sont transmis à l'acheteur ont été dressés de bonne foi par l'architecte. En cas de différences aussi bien en plus qu'en moins, elles doivent être considérées comme différences acceptables et ne peuvent en aucun cas donner à exigence de dommages et intérêts dans le chef d'une des parties.
Cahier des charges
Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de modifier des indications de détail du présent cahier des charges, si celles-ci sont estimées nécessaires par l'architecte ou proposées par les autorités compétentes.

2. Description du projet « Flandre 54 »

Le projet comprend :
- Un immeuble à appartements (11 appartements) ;
- Un commerce au rez-de-chaussée
- Un parking en sous-sol
- Des caves et locaux techniques au sous-sol.

3. Matériaux et mode d'exécution

Les ouvrages seront exécutés dans toutes les règles de l'art et conformément, notamment :

- aux prescriptions du service incendie ;
- aux normes belges éditées par l'I.B.N. et les N.I.T. en vigueur à la date du dépôt du permis d'urbanisme ;

Les marques reprises dans le présent descriptif sont données à titre indicatif de performances et de qualité. Les travaux seront exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux indiqués dans le descriptif. Sur avis de l'architecte, le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications dans le choix des matériaux pour autant que ces modifications n'apportent aucun désavantage à la qualité prévue par le cahier des charges. De telles modifications peuvent se comprendre en raison de motifs économiques bien déterminés notamment disparition du marché des matériaux prévus, délais de livraison ne concordant pas avec le déroulement du chantier etc. Tout supplément ou modification des matériaux employés doit être communiqué au promoteur 3 mois avant le début de ces travaux. Si rien n'est prévu avant cette date, l'appartement sera fait selon les plans avec les matériaux standards.

L'attention est attirée sur le fait que pendant les premières années des fendilles de retrait peuvent se présenter à l'emplacement des joints entre les prédalles, 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 méthode de construction et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs. Lors d'une prochaine mise en peinture, ces fendilles peuvent être enduites de façon fort simple et ne devraient plus réapparaître.

4. Prérogatives du Maître de l'Ouvrage, de l'Architecte ou des Ingénieurs

Les honoraires de l'Architecte et de l'ingénieur de stabilité sont prévus dans le prix de vente. Ces honoraires comprennent les obligations découlant du contrat d'architecture et qui sont normalement

dévolues à un architecte à l'exception des travaux d'embellissement impliquant une modification des plans originaux qui seraient demandés par les acheteurs.

Le Maître de l'Ouvrage se réserve la faculté d'apporter toutes modifications qu'il juge nécessaires pour la bonne réalisation du projet.

Le Maître de l'Ouvrage, l'Architecte et les ingénieurs du projet 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-traitants.

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

5. Travaux supplémentaires

Les travaux supplémentaires et les modifications, dérogeant aux plans et/ou au présent descriptif, 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 8 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. Une modification entraîne toujours un délai supplémentaire de livraison.

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. De plus, un délai raisonnable pour l'exécution des ces travaux sera ajouté au délai initialement prévu avec un minimum de 15 jours ouvrables.

Pour ces travaux et/ ou modifications, un forfait de 500 euros pour ouverture de dossier sera demandé. Un supplément de 20% des travaux, aussi bien en plus qu'en moins, sera demandé pour la gestion administrative des modifications, comme indiqué ci-dessous, dans la même logique.

Si l'acquéreur décide la suppression de parachèvements prévus au programme initial, il en résultera une réduction de prix à concurrence de 80 % du prix coûtant de chaque poste de parachèvement supprimé. Le prix coûtant inclut le coût des matériaux et de la main d'œuvre, à l'exception des honoraires de l'architecte ou des autres bureaux d'études.

Toutes les modifications demandant l'invention de l'architecte ou de l'ingénieur seront facturées en régie au tarif de 75€/h et augmentées d'un honoraire supplémentaire de 15% sur la totalité du prix coûtant des changements. Les retraits de postes ne donnent pas lieux à escompte d'honoraires.

Les acquéreurs ont la faculté de modifier, dans un délai défini par le Maître de l'Ouvrage, auprès des sous-traitants désignés par le Maître de l'Ouvrage certains des parachèvements proposés par le Maître de l'Ouvrage (les changements qui incombe à la stabilité, à l'isolation thermique ou acoustique, à l'enveloppe (façade/toiture), au chauffage et à la ventilation ne sont pas acceptés- Les murs pas portants peuvent être déplacés que quand ils ne sont pas encore construits et avec autorisation écrite du maître d'œuvre).

Les parachèvements dont il est question sont :
- les revêtements de sol : carrelage, tapis plain, parquets ;

- les faïences murales ;
- les meubles et l'électroménager de la cuisine ; (hors modification de points de raccordements)
- les appareils sanitaires.
- l'implantation des prises et points lumineux

Après le délai fixé par MO, plus aucune demande de changement ne pourra être introduite. Par ailleurs, le MO se réserve le droit de faire réaliser les travaux de finition dans les appartements non vendus 8 mois avant l'achèvement de l'immeuble.

6. Travaux exécutés par des tiers

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 réception provisoire.

Sauf accord écrit du promoteur, il est interdit de travailler avec un architecte d'intérieur. Si le client décide de travailler avec un architecte d'intérieur, l'appartement sera réceptionné avant que les travaux pour lequel l'architecte d'intérieur a été mandaté ne commencent. Dans ce cas, l'architecte d'intérieur ne peut travailler avec les entrepreneurs du maître d'ouvrage afin de ne pas retarder la finition des autres appartements.

Pour tous travaux exécutés dans l'immeuble, il y a lieu de se référer au DIU (qui devra également être complété après ceux-ci) et à l'acte de base. D'une manière générale, les travaux exécutés doivent répondre aux normes qui ont été utilisées lors de la construction de l'immeuble et/ou en vigueur. Pour tous travaux touchant à une partie commune, il y a lieu de respecter scrupuleusement les règles et impositions qui ont prévalues à la construction de celle-ci.

7. Raccordements

Tous les raccordements et la pose des compteurs pour les différentes régies telles qu'électricité, gaz, téléphonie et télédistribution sont à charge des acquéreurs.
Le câblage pour la téléphonie et la télédistribution sont également à charge des acquéreurs. Selon les instructions du cablo-distributeur, les prises, seront posées (aux frais de l'acquéreur) ou non (si celles-ci sont incluses dans les frais d'installation et d'abonnement).

8. Ameublement / Cuisines équipées

Il n'y a aucune livraison des meubles prévu en base (hors cuisine). Les traits sur les plans existent pour explication des possibilités d'aménagement.

Le MO se réserve le droit de fournir et placer les objets de mobilier commandés par l'acquéreur après la réception provisoire de l'appartement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que les cuisines sont des objets de mobilier, même si ces objets sont incorporés au bâtiment.

Le prix de vente comprend un budget pour la fourniture et la pose d'une cuisine équipée. Ce budget sera versé au cuisiniste proposé par le MO (ou par l'acquéreur avec l'accord du MO) au plus tard lors de l'acceptation de la réception provisoire par l'acquéreur. La réception du mobilier de cuisine sera faite par l'acquéreur. L'acquéreur s'engage à commander une cuisine qui respecte les prescriptions techniques imposées par l'architecte et s'engage, avant toute commande, à demander l'accord de conformité à l'architecte sans quoi il assume l'entière responsabilité des incompatibilités éventuelles avec les

raccordements fournis par la maîtrise d'œuvre. Pour bonne fin de chantier, le MO a fait dresser des plans techniques pour une cuisine de base entièrement équipée (soit comprenant un nombre de meuble de base et les équipements suivants : frigo, lave vaisselle, micro-onde, hotte à recyclage, taque de cuisson électrique, four électrique, évier avec eau chaude et froide et quelques prises électrique de travail). Sauf demande contraire par l'acquéreur avant exécution des raccordements, le plan technique de raccordement de base sera exécuté. Au besoin, l'acquéreur pourra demander des modifications des implantations de ces raccordements, sans supplément de prix, pour autant que ces demandes soient approuvées avant exécution et que les implantations soient situées sur le même mur que l'implantation d'origine.

9. Plancher / Parquet

Est compris dans le prix de vente la fourniture et la pose d'un plancher en chêne massif dans les séjours, couloirs et chambres (ou similaire pour le même budget de fourniture).
L'appartement sera livré avec le parquet placé.

10. Visite de chantier

Les acquéreurs seront autorisés à accéder au chantier uniquement sur rendez-vous pendant les heures d'ouverture et accompagnés par le Maître de l'ouvrage.

11. réception provisoire

L'appartement sera livré balayé. Les restants du carrelage et faïences seront déposés dans la cave privatif.

12. Responsabilité

Le maître d'œuvre n'est pas responsable pour les agents de vente, tous les accords doivent être signés par le maître œuvre.

13. Performance thermiques et ventilation individuelle

Le maître d'ouvrage a apporté une attention particulière sur l'isolation et la performance énergétique du bâtiment. Les équipements mis en place sont choisis pour leurs hautes performances. Au moment de la délivrance du permis d'urbanisme et du début du chantier, la nouvelle norme PEB actuellement entrée en vigueur n'était pas encore en application mais la maîtrise d'ouvrage a décidé d'aller déjà un peu plus loin que l'imposition légale. Outre une isolation fortement renforcée de l'enveloppe de déperdition, chaque appartement est pourvu d'un système de ventilation individuel.

Ce système permet la ventilation des pièces habitables qui s'adapte à leur utilisation effective. Chaque grille de ventilation contient un détecteur d'humidité et/ou de présence qui régule les débits d'air extrait. Les acquéreurs disposent d'un interrupteur 3 positions :

- En cas d'absence, le ventilateur peut être amené dans la position 1 de manière à garantir encore une ventilation minimale de l'habitation, sans perte inutile d'énergie.
- La position 2 est réservée à l'utilisation normale.
- En cas d'utilisation intensive de l'habitation (cuisine, lavage, nettoyage intensifs, ...), le ventilateur peut être placé temporairement dans la position 3.

A / Ossature

a.1 sous – œuvre

1° Murs contre terre – barrière contre l'humidité : Voiles en béton (coulés ou prémurs), mur maçonnées et parois de type pieux sécants sur le périmètre des voiries, reprise en sous-œuvre éventuelles des mitoyens.
2° Dalle sur sol : Radier général en béton

a.2 Superstructure

1° Ossature principale constituée d'une structure en béton armé et en blocs de terre cuite. La structure en béton est composée de colonnes, voiles, pré-murs et poutres suivant dimensionnement ingénieur Stabilité.
Certains murs seront réalisés au moyen de blocs en béton ou terre cuite.
2° Cages d'ascenseur et cages d'escalier (noyaux centraux) réalisés en blocs de terre cuite ou de béton.
3° Façades : Murs porteurs en terre cuite et renforts ponctuels (colonnes) en béton armé.
4° Dalles de sol : dalles en béton coulées sur site, hourdis ou pré-dalles en béton suivant portées.
5° Charpenterie : Charpente en bois traité renforcée par ossature métallique si nécessaire.
6° Rehausse murs mitoyens : En maçonnerie de terre cuite.
7° Balcons en saillie : en béton préfabriqué avec armature d'ancrage à coupure thermique.

B / Façades et toitures

b.1 complexe général

1° Façade en pierre :
Une partie de la façade coté rue est constituée d'un mur porteur de 14cm (voile, colonne ou remplissage en maçonnerie), d'une coulisse isolée composée d'un isolant en mousse de PUR + 2cm de vide légèrement ventilé et d'un parement en pierre naturelle.
2° Façade en enduit :
Les autres façades sont constituées d'un enduit pigmenté dans la masse à poser sur isolant. Le complexe est constitué d'une couche d'accrochage armé d'un treillis synthétique et d'une couche de finition pigmentée et structurée par des agrégats minéraux. L'épaisseur totale du complexe de l'enduit et de l'isolant sera de +/-15cm.
3° L'isolation est calculée pour obtenir un niveau d'isolation thermique inférieur au K55
4° Pierre de parement : Mélange de pierre beige et de pierre bleue. Les pierres sont agrafées à la façade au moyen d'attaches prévues à cet effet.
5° Un soubassement en pierre bleue naturelle est prévu en façade avant.

b.2 Détails

1° Soubassement : Pierre bleue.
2° portes d'entrée des communs : Cadre et panneau de remplissage en Aluminium.
3° Châssis en aluminium thermo-laqué à coupures thermiques.
Les châssis sont à triple chambres, triple frappes et double joints munis de vitrage de type haut rendement Ug>1,1W/m².k (double vitrage à haute performance thermique - Rw>29dbA) conforme à nouvelle Norme NBN S23-002
4° Seuils en pierre bleue face adoucie avec casse gouttes intégrés sauf pour les parties enduites ou les seuils de fenêtres seront en aluminium thermo-laqué de la même teinte que les châssis (avec oreilles et débordant casse gouttes de 3cm)

5° Garde-corps en aluminium avec remplissage en vitrage de sécurité. Les gardes corps comprennent une lisse supérieure et les poteaux en aluminium thermolaqué et les vitrages avec attaches.
6° Balcons en saillie : en béton préfabriqué avec armature d'ancrage à coupure thermique. Certains balcons, qui sont raccordés aux descentes d'eau pluviale, disposent d'un avaloir à coupe-odeur.
7° les descentes d'eau pluviales situées en façade avant seront intégrées à celle-ci.
8° Couvre murs en profilés d'aluminium thermo-laqués à clipser.
9° portes de garage sectionnale en aluminium thermo-laqué motorisée.
10° Ensemble de boites aux lettres extérieures intégrées à la façade.
11° Vidéophonie + sonnettes en façade (intégrée avec les boites aux lettres).

b.3 toiture

1° Complexe de toiture à versant composé d'un pare vapeur continu intérieur, d'une isolation en laine minérale de +/-**18cm**, une couche pare vent par pluie de type Delta Foil ou similaire
2° Corniche en ossature bois avec habillage en zinc : bac chéneau est revêtu d'une étanchéité en zinc soudé.
3° Couverture en tuiles plates de terre cuite.
4° Lucarnes : ossature bois isolée idem toiture revêtu de zinc à joint debout.
5° fenêtre de toiture droite avec possibilité de placement de stores solaire extérieure.
6° toitures plates : Etanchéité bitumineuse bicouche sur béton de pente léger et isolation en PUR. Les toitures aménagées en terrasses sont prévues avec plancher en bois résistant à l'humidité et rainuré type Bangkirai posé sur plots réglables en hauteur. Les toitures non aménagées sont prévues avec membrane d'étanchéité prévue pour restée apparente.
7° Souches de toitures : pour les parties non visibles de la rue : revêtues d'une étanchéité bitumineuse. Pour les parties visibles, revêtues d'un parement en ardoises artificielles ou en Bangkirai.

C / Abords & complexe de toiture plantée

1° La zone de cour et jardin est affectée au commerce.
2° La terrasse du commerce sera réalisée en dalle de béton sur plots.
3° Certains murs mitoyens seront recouverts d'un bardage en ardoise artificielle.

D / Aménagements intérieurs parties communes

d.1 Sous-sol

1° Communs et caves individuelles séparées par des murs en maçonneries de béton (9cm ou 14cm) rejointoyée en montant. Une ventilation naturelle est organisée via un bloc haut et/ou un bloc bas enlevé et/ou le détallonnement haut et/ou bas des portes.
2° portes de caves alvéolaires avec chambranle et ébrasement bois, peint ou plastifié.
3° chaque cave est raccordée aux compteurs individuels pour l'éclairage + 1 prise.
4° emplacement de parking indiqué par marquage au sol à la peinture.
5° revêtement de sol des parkings en béton lissé à l'hélicoptère.
6° Embase des colonnes et angles saillants marqués à la peinture.
7° ventilation mécanique du parking du sous-sol avec prises d'air au dessus de la porte de garage
8° local nettoyage équipé d'un déversoir.

d.2 Communs

1° l'ensemble des communs est accessible aux handicapés.
2° l'ascenseur est prévus pour 8 personnes 630Kg – type monospace sans local machinerie. Face palière en acier laqué. Cabine avec miroir, éclairage indirect, sol idem revêtement de sol des communs.

3° sous-sol : maçonnerie en béton rejointoyée en montant ou voiles en béton.
4° hall d'entrée au rez-de-chaussée. : Revêtement de sol en granit ou en grès cérame de haute qualité décorative avec plinthe assortie. Murs/plafond : plafonnage + peinture trois couches lavable à l'eau.
5° hall d'étage : revêtement de sol en grès-cérame 9mm avec plinthes assorties. Murs et plafonds : plafonnage + peinture : trois couches lavables à l'eau.
6° Escalier : En béton préfabriqué finition lisse avec nez anti-dérapant. L'intérieur de la cage d'escalier est peint sur blocs rejointoyés en montant ou sur voile béton.
7° local vélo : Sol en carrelage avec plinthes assorties.

E/ Aménagement des appartements

e.1 cloisonnements

1° Gaines : refermée RF1H avec regard RF si nécessaire (e.a. les regards des CLV).
2° Cloisonnement : Cloisons en blocs de plâtres massifs 10cm. Blocs résistant à l'humidité pour les pièces humides. L'ensemble des cloisons est lissé.
3° Séparations entre appartements et communs : Murs en blocs de terre cuite avec doublage par cloisons en blocs de plâtre afin de respecter les normes acoustiques.
4° Les maçonneries et voiles sont plafonnées. Les hourdis ou pré-dalles sont enduites au plâtre (enduit mince).
5° Chapes légères flottante (12cm revêtement compris), comprenant une chape technique de min 3cm, un isolant acoustique, et une chape flottante de 6cm
6° Les appartements dont le plancher donne sur des locaux non chauffés (communs) seront isolés à l'aide une isolation en chape de minimum 3cm en mousse expansive.
7° le commerce est livré « Casco », à savoir, sans aucune finition, sans cloisonnement intérieur, sans éléments techniques de chauffage, de ventilation, de sanitaire ou d'électricité, sans chape. Les gaines sont resserrées RF sans finition de surface. Des gaines ou canalisations communes peuvent rester visibles sur le sol ou sous le plafond laissés bruts. A charge pour l'acquéreur de les recouvrir de chape ou de réaliser des faux-plafonds pour les dissimuler.

e.2 menuiseries

1° menuiseries de portes : portes alvéolaires et chambranles MDF prêt à peindre. Y compris les charnières Inox et crosses, paumelles et rosaces en inox.
2° Portes d'entrée d'appartement : largeur minimum 93cm – porte blindée 3 points RF1/2heure (plaque métallique dans la feuille de porte et chambranle métallique).
3° meubles de cuisine : les appartements sont être équipés de mobilier de cuisine suivant choix acquéreur
Budget suivant appartement
Studio prix public : 5.000€
appartement 1 chambre prix public : 6.000€
appartement 2 chambres prix public : 8.000€
appartement 3 chambres prix public : 10.000€

Comprenant meubles généraux + électroménager :
Four électrique,
Plaque vitrocéramique
Hotte en Inox
Frigo – capacité suivant nombre de chambre
Lave vaisselle intégré
Four à micro-onde en pose libre
Évier en inox sur plan de travail.
Mélangeur avec douchette intégrée
Plan de travail en granit

4° Les salles de bains sont équipées de meubles pour évier. Pour les salles de bain : meuble simple comprenant une armoire de rangement sous plan et une vasque. Pour les salles de douche, l'évier est un évier suspendu sans meuble.

e.3 revêtements de sol et murs

1° Séjours, chambres et hall : la chape est laissée nue et nettoyée 1,5cm sous le niveau fini. Fourniture et pose de plancher en bois massif collé sur chape type chêne 2ième choix ou en bois multiplex avec au minimum 3mm de bois noble d'une valeur 85€/m² placé et verni (base fourniture prix public 45€/m²), plinthes comprises. La fourniture et la pose des planchers pourra être faite après la réception provisoire.
2° Salles de bain, wc, salles de douches, buanderie et cuisines : revêtement en carrelage collé sur chape valeur d'achat 50€/m² placé (base fourniture prix public 30€/m² en format 30x30).
3° tablettes de fenêtre en pierre naturelle d'une largeur adaptée à l'épaisseur des murs.
4° Faïences murales : valeur 50€/m² posé (base fourniture prix public 30€/m² en format 20x20).
dans les salles de bain et salles de douches : tour de bain/douche sur une hauteur de 2m05
dans les wc, plinthes uniquement
dans les buanderies, plinthes uniquement
dans les cuisines 1m² à répartir entre les meubles bas et suspendu, le long du plan de travail.
5° Tous les autres murs sont égrenés, poncés et revêtus d'une couche de peinture de fond isolante, prêt à peindre.

e.4 Equipement sanitaire

1° Baignoire minimum 170/70 en acrylique avec vidange automatique à bouton de commande Chromé.
2° tub de douche min 80/80 en acier émaillé blanc avec fond anti-dérapant
3° lavabos : vasque à encastrer en porcelaine vitrifiée blanche, percé d'un trou central pour robinet et pourvu d'un trop plein type Starck III
6° Lave-mains dans les toilettes séparées en porcelaine vitrifiée blanche type Starck III.
7° Cuvette de WC :
a/ suspendue pour les wc séparés en porcelaine vitrifiée blanche avec chasse encastrée de 6 litres (systemfix) avec bouton poussoir double débit. Siège double avec planche et couvercle blanc type Starck III.
b/ en pied avec chasse visible dans les salles de bain en porcelaine vitrifiée blanche avec bouton double débit type Starck III.

Voir liste des appareils sanitaires ci jointe donnée à titre indicatif et susceptible d'être modifiée en cours de chantier en fonction du fournisseur.
Tous les noms des marques sont donnés à titre indicatif, les appareils peuvent être remplacés par des appareils similaires.

e.5 Robinetterie

Robinetterie en laiton chromé de marque Grohe
1° Lavabos : Mitigeur mono commande avec commande de vidange
2° Baignoires : Mitigeur Bain/douche + garniture de douche dual (2 types de jets) avec barre de douche, douchette réglable en hauteur, porte savon et flexible de 1m50.
3° Douches : Mitigeur douche + garniture de douche avec barre de douche dual (2 types de jets), douchette réglable en hauteur, porte savon et flexible de 150cm.
4° lave-mains : robinet eau froide avec mousseur.
5° robinet de service pour lave-linge en ce compris évacuation.

Voir liste des appareils sanitaires ci jointe donnée à titre indicatif et susceptible d'être modifiée en cours de chantier en fonction du fournisseur.

Tous les noms des marques sont donnés à titre indicatif, les appareils peuvent être remplacés par des appareils similaires.

e.6 Accessoires de salle de bain

Miroir adapté au meuble évier de salle de bain agrafé au mur.

Tous les noms des marques sont donnés à titre indicatif, les appareils peuvent être remplacés par des appareils similaires.
Tout autre accessoires de salle de bain, tel porte de douche, écran de bain, porte serviettes,… peuvent être fournis par le promoteur sur devis

F/ Technique spéciales

f.1 Raccordement

L'immeuble est raccordé au réseau public/privé en voirie pour les réseaux et impétrants suivants :

- rejet à l'égout public en ce compris coupe air.
- Amenée de l'électricité dans un local compteur séparé avec porte RF1/2 comprenant un compteur 32A par appartement + 1 compteur pour les communs.
- Amenée de l'eau de ville dans un local compteur comprenant le compteur général et un compteur individuel par appartement.
- Amenée du gaz de ville pour chaque appartement au travers d'un local comprenant tous les compteurs individuels séparé par une porte RF1/2 des autres locaux en cave.
- Amenée d'un câble pour le branchement au réseau de télédistribution dans chaque appartement
- Amenée d'un câble pour le branchement de téléphones dans chaque appartement compatible 2 lignes + ADSL.

f.2 Ventilation / Evacuation des gaz

1° Ventilation des sous sols :
Le parking est ventilé mécaniquement avec sortie en toiture.
Les caves et les locaux compteurs sont ventilés naturellement - des grilles aménagées dans le tottoir assurent l'apport d'air frais l'évacuation de l'air vicié. Des grilles RF foisonnante maintiennent le caractère RF des séparations entre les zones de caves et les parkings.

2° Ventilation de la cage d'escalier : conformément à la norme incendie, la cage d'escalier est munie d'une fenêtre de toiture de désenfumage à commande manuelle.

4° Ventilation des appartements : Le système de ventilation sera du type mécanique. L'air est extrait mécaniquement dans les locaux salles de bain, salles de douches, WC, buanderie au travers de bouches non condamnables. L'amenée d'air frais est assurée par des grilles auto-règlables situées dans les châssis des les livings et les chambres.

5° Hottes : Toutes les hottes de cuisines sont de type « à recyclage ». La ventilation participe au renouvellement de l'air dans l'appartement (une bouche d'extraction est prévue dans la cuisine).

6° Tous les appartements sont munis de chaudière murale individuelle étanche au gaz à condensation. Les débouchés en toiture peuvent être munis d'aspirateur assurant le tirage.

7° le commerce est livré casco avec raccords en attente pour amenée et rejet d'air de ventilation, attente de raccordement CLV pour une chaudière, amenée de gaz bouchonné.

f.3 Chauffage

1° les appartements sont tous équipés de chauffage individuel au gaz avec production d'eau chaude instantanée et ballon d'eau chaude intégré ou à coté de la chaudière.

2° les appartements sont équipés de radiateur à lamelles avec vanne thermostatique. Le raccordement est mural (dans certains cas un raccordement par le sol sera admis – p.ex. lorsque les radiateurs sont

situés sur un mur en béton). Le dimensionnement des corps de chauffe est établi sur base des températures à atteindre suivantes :
Living – cuisine = 22° | Chambres = 18° | Salles de bain = 24° | Hall / toilettes = 18°

4° Les salles de bains sont équipés de radiateurs sèche essuies blanc.
5° tubage en chape des canalisations par conduits type Multiskin réticulés qualité sanitaire sans soudure en chape et raccordés via des collecteurs situés sous la chaudière. Pas de raccord en série des radiateurs.

f.4 Sanitaire

1° Le réseau d'eau de consommation au sein des appartements est réalisé en conduits du type Multiskin tubé sans soudure en chape. Les raccords sont sertis. L'ensemble du réseau est raccordé sous la chaudière au travers d'un collecteur eau froid et d'un collecteur eau chaude.
2° Tous les raccords muraux sont munis de robinets Schell.
3° Egouttage : exécuté sur base des normes Benor et du règlement régional. Canalisation PVC ou PEHD suivant cas.
4° Le bâtiment est équipé d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de +/- 10.000L. Un raccordement en attente (de type socarex) est prévu pour branchement éventuel d'une pompe.

f.5 Incendie

Les communs sont équipés d'extincteurs à poudre et de dévidoir situés en niche à chaque étage. Ils seront conforme aux prescriptions du SIAMU.
Les appartements mis en location seront équipés de détecteurs incendies autonomes (alimentation par batterie) conformément à l'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Tous les noms des marques sont donnés à titre indicatif, les appareils peuvent être remplacés par des appareils similaires.

G/ Electricité

g.1 Communs

1° l'ensemble des communs (escaliers, hall d'étage, couloirs de caves, locaux communs,…) est éclairé via des détecteurs de présence.
2° Les appliques lumineuses ou plafonniers de communs sont montées sur blocs batterie de secours en cas de panne de courant afin de maintenir un niveau d'éclairage minimum.
3° Quelques prises sont prévues dans les communs pour la maintenance.
4° L'immeuble est raccordé à la terre via une boucle de terre conformément au RGIE

g.2 privatif

1° le réseau respecte le RGIE et sera réceptionné par un organisme de contrôle agréé.
2° chaque appartement disposera d'un tableau individuel dans l'appartement muni de disjoncteurs différentiels et de fusibles automatiques. En option le tableau pourra être de type Domestia (pré-équipement domotique)
3° Chaque appartement dispose d'un vidéophone.
4° chaque appartement dispose d'un nombre de prise et de point lumineux suffisant. Entre autre au moins trois prises par chambres, 4 prises sur plan de travail, 2 prises devant éviers des salles de bains, une prise dans les salles de douches, 3 prises dans les buanderies, 5 prises dans les séjours.
5° chaque appartement dispose d'une sonnette au palier.
6° Une prise téléphone est placée dans le séjour et une autre dans la chambre principale
7° Une prise TV est placée dans le séjour et dans la chambre principale.
8° les réseaux téléphone et TV débouchent dans les buanderie pour éventuels raccordement wireless.

9° les points lumineux en appliques sont prévus dans les salles d'eau (SDB, SDD) et WC
10° une arrivée électrique pour l'éclairage sous meuble de cuisine est prévue
11° Les rez-de-jardin et les appartements avec grande terrasse disposent d'une prise extérieure et d'une applique lumineuse en façade.
12° Le commerce est muni d'un mini tableau comportant une prise et un disjoncteur pour un point lumineux.

Tous les noms des marques sont donnés à titre indicatif, les appareils peuvent être remplacés par des appareils similaires.