

**Cahier Général des charges de vente des appartements à usage d'habitation**

**Généralités :**

L'ensemble des constructions est réalisé conformément aux documents contractuels dressés par les Bureaux d'études en architecture, ingénierie (stabilité et techniques spéciales), urbanisme, paysage, et coordination de sécurité. Des bureaux d'études complémentaires peuvent être appelés à intervenir sur certains aspects spécifiques du projet, la performance énergétique, l'accessibilité l'adaptabilité des constructions, l'architecture durable ou la gestion environnementale.

Les travaux sont réalisés par des entreprises et sous-traitants agréés, spécialisés et qualifiés.

Les matériaux prévus dans le présent document sont de qualité et garantissent la solidité et la pérennité de l'ensemble. Ils correspondent aux agréments techniques reconnus et ont tous fait preuve de leur durabilité dans le temps.

L'ensemble respecte strictement la totalité des lois et normes en vigueur, est conforme aux recommandations des organismes compétents de contrôle et respecte parfaitement les règlements applicables en matière d'urbanisme. Localisation du projet :

L'ensemble se situe place de la Manufacture à Gembloux, à proximité du centre historique de la Ville et de toutes communications. De nombreux équipements se trouvent à proximité, commerces, maison communale, Château du Bailli, athénée..., Collège..., faculté des sciences agronomiques....

**Description du projet :**

L'ensemble d'appartements comprend trois immeubles résidentiels, dénommés La résidence ALBERT, La résidence des FORGERONS, la résidence des COUTELIERS et LE CLOS CHAPELLE-DIEU pour les maisons. Le présent cahier des charges porte sur un bâtiment résidentiel. Celui-ci s'organise autour d'une place publique emblématique à l'écart des circulations mais en relation directe avec le centre ville.

Un parking s'étend sous la place publique, accessible depuis la rue Albert. Il abrite 123 places de parking réservées aux résidents du site.

**Implantation du projet sur le terrain :**

La diversité des types de logement est renforcée par la présence d'appartements avec jardins ou terrasse. Suivant la position dans l'immeuble, les appartements ont une exposition différente, ce qui a entraîné une typologie d'appartements différenciée.

**Performance énergétique :**

Le projet a été élaboré dans un souci d'aider l'habitant à réaliser des économies d'énergie. Les façades et toitures sont munies d'une isolation renforcée (largement au-dessus des normes actuelles) et de doubles vitrages performants. La production de chaleur et de l'eau chaude sanitaire est centralisée en sous-sol.

Les appartements sont équipés d'une ventilation double flux.

Les appareils ménagers proposés dans les cuisines équipées sont de classe énergétique « A ». Dans les parties communes divers équipements sont réglés sur minuterie/détection ou horloge coupant automatiquement leur alimentation en cas d'absence d'usager. (La performance énergétique du projet est supérieure aux normes en vigueur en la matière).

**PLACE PIETONNIERE ET JARDINS**

**Généralités :**

Le bureau d'architecture a créé un projet paysager qui se veut parfaitement intégré dans le quartier environnant et comprend : Une place horizontale essentiellement minérale et agrémentée de deux carrés de végétation.

Le stationnement ne sera pas autorisé sur la place, celle-ci sera seulement accessible ponctuellement aux services d'urgences et de déménagement.

Trois accès sont créés pour les piétons, un accès monumental-face à l'académie de musique, une venelle avenue Albert, une ruelle vers la rue Chapelle-Dieu, des espaces-jardins à jouissance privative.

**Eléments des Jardins et abords :**

Les jardins à jouissance privative et exclusive sont délimités par des treillis qui sont éventuellement végétaux. Le revêtement des terrasses dans ces jardins est en dalles sur plots ou en bois exotique, selon les recommandations des bureaux d'études. La hauteur des clôtures installées est d'environ 1m, et la hauteur des végétaux ou haies prévus d'environ 1m à maturité (moins au moment de la plantation).

**SECURITE ET ACCES**

**Accès aux immeubles :**

Chacun des accès est sécurisé.

Tous les systèmes d'accès et de signalisation suivent les normes en vigueur et privilégient la sécurité de l'ensemble.

Les particularités du projet en la matière sont les suivantes :

Le périmètre du site dispose de plusieurs accès. Les accès piétons et véhicules sont séparés. Seuls, en dehors des véhicules des résidents, les véhicules d'urgence et de déménagement pourront accéder au site. Des points d'entrée spécifiques sécurisés, à usage ponctuel, peuvent être aménagés pour ces véhicules.

L'éclairage des allées et des entrées est prévu de manière à ce qu'aucun accès vers une porte d'immeuble ne se trouve dans l'ombre. L'accès aux appartements se fait soit via le sous-sol et les parkings, soit par une des entrées principales au niveau du rez-de-chaussée.

L'accès vers le hall de l'ascenseur en sous-sol se fera par une porte munie d'un pêne lançant actionné par une clé. L'hubrisserie sera équipée d'une gâche électrique. Ces gâches sont asservies à une détection incendie et se libèrent en cas d'alerte afin d'assurer une sortie libre en sécurité pour les usagers du parking.

L'accès aux halls du rez-de-chaussée par les portes principales de l'immeuble est sécurisé par une serrure à cylindre de sécurité et par un système complet de vidéoparophonie. On y accède soit au moyen d'une clé sécurisée, soit par l'action d'une gâche électrique qui libère l'ouverture de la porte. Cette gâche est commandée par l'habitant depuis le poste vidéoparophonie de son appartement, alerté de la présence du visiteur par la sonnette.

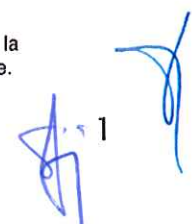
L'ouverture du volet motorisé à l'entrée du parking est actionné par télécommande.

**Accès aux appartements :**

Chaque appartement comporte une porte d'accès de sécurité résistante au feu (pour plus de détails concernant les portes d'appartements voir le chapitre 'Menuiseries intérieures').

**Protection contre l'incendie :**

Les bâtiments sont érigés conformément aux indications du service d'incendie et aux lois en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme, afin de répondre aux exigences en ce qui concerne la protection contre l'incendie.





Tous les appartements ont accès à un escalier de secours en béton armé.  
Les halls d'étage à chaque niveau sont équipés d'extincteurs. Le nombre en a été déterminé avec le Service de prévention d'incendie.  
Une installation de détection d'incendie est prévue dans les sous-sols, parkings, locaux techniques, composée d'une centrale, des détecteurs automatiques, des avertisseurs manuels d'alerte/alarme et des avertisseurs sonores.  
Les détecteurs incendie des appartements sont du type autonomes.  
Aucun obstacle ne doit se trouver sur le chemin de l'évacuation prévu pour les cas d'urgence (en général il s'agit des halls, couloirs, portes et escaliers dans les parties communes). Les portes vers les escaliers de secours, vers les halls d'entrée et vers l'extérieur doivent pouvoir s'ouvrir librement à tout moment.  
En cas de coupure de courant les ascenseurs se positionnent toujours au rez-de-chaussée avec leurs portes en position ouverte, afin qu'aucune personne ne s'y retrouve bloquée.  
Dans le cas où un éclairage de sécurité réglementaire est requis, celui-ci s'enclenche automatiquement pour donner l'éclairage nécessaire à l'évacuation des personnes. On retrouve cet éclairage de sécurité le long de chaque chemin d'évacuation.  
(Dans le cas où) le projet comprend un local poubelles en sous-sol, il est muni d'un sas de sécurité avec portes résistantes au feu et d'un système d'extinction d'incendie par sprinklage.  
**Signalisation** : L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise conformément à la norme en vigueur, à l'aide de coupoles exutoires de fumée à commande d'ouverture manuelle et à distance, situés dans les escaliers de secours. Une signalisation réglementaire est prévue à chaque niveau dans les parties communes, permettant de localiser rapidement les sorties de secours et déterminer la sortie protégée et le chemin d'évacuation les plus proches. Une signalisation d'information numérote les places de parking, les caves, les noyaux de circulation et les entrées d'immeuble.

## **CONSTRUCTION**

**Terrassements et fondations** : Tous les terrassements, déblais, remblais et apports de sols de finition sont prévus dans la présente entreprise. La boucle de terre est posée sous les fondations sur le périmètre des bâtiments et est constituée d'un conducteur de cuivre  
Les fondations sont exécutées en béton armé suivant la dernière édition de la norme belge et les directives du Bureau d'études. La mesure de la résistance du sol est confiée à une firme spécialisée. Les plans et le type de fondation nécessaire à la parfaite stabilité des bâtiments compte tenu des caractéristiques spécifiques du sol en chaque endroit du site, ont été étudiés par un bureau d'étude spécialisé, à la suite de l'analyse des essais de sol.

### **Etanchéité :**

L'exécution des étanchéités est confiée à une ou plusieurs firmes spécialisées, qui délivrera un certificat de garantie décennale.  
Parois verticales enterrées

Les murs extérieurs en sous-sol sont en béton armé et traité de façon à garantir une étanchéité parfaite contre les infiltrations d'eau. Le système d'étanchéité appliqué est composé de plusieurs couches. Ces couches peuvent comprendre l'étanchéité proprement dite, ainsi qu'une couche drainante destinée à ce que l'eau sous pression dans les terres n'atteigne pas l'étanchéité. La couche drainante peut elle-même être protégée par une natte filtrante, afin d'éviter que la terre n'envahisse la couche drainante. Le complexe peut également intégrer des isolants thermiques. •Toitures plates

Les toitures plates sont composées : d'un béton de pente, d'une isolation et d'une étanchéité à membrane EPDM (à base de caoutchouc). Certaines de ces toitures sont des toitures vertes, conformément à la réglementation en vigueur, et sont composées : d'une couche drainante, d'une couche filtrante, d'un substrat support de végétation et d'une végétation extensive.

•Installations techniques

L'étanchéité des raccords autour des cheminées ou grilles d'évacuation ou de prise d'air des installations techniques de l'immeuble est garantie par l'entrepreneur exécutant.

Ces éléments sont intégrés au maximum dans les toitures, afin de diminuer leur impact visuel mais peuvent être visibles depuis la rue ou les jardins.

### **Evacuation des eaux pluviales :**

Les eaux pluviales en provenance des toitures sont acheminées depuis les toitures vers les tuyaux de descente verticale en façade, en zinc. Certaines zones de la toiture peuvent nécessiter un acheminement des eaux via les gaines techniques à l'intérieur de l'immeuble.

L'ensemble des eaux est évacué à l'égout suivant les impositions de l'autorité compétente.

### **Réseau d'égouttage :**

Le réseau d'égouttage enterré, réalisé ou sous la dalle du sous-sol ou en pleine terre, peut être en matière synthétique (PVC portant agrégations ou équivalent). Le réseau d'égout suspendu en sous-sol est réalisé en matière synthétique (PEHD de marque Geberit ou équivalent). Ces réseaux sont reliés aux canalisations publiques, selon les prescriptions et règlements communaux et le cas échéant via un bassin d'orage enterré, situé entre l'immeuble et l'égout public, et pouvant nécessiter une chambre de visite technique dans les jardins.

### **Eléments de structure :**

Pour le béton armé, l'entrepreneur est lié aux instructions de la dernière édition de la norme belge. Tous les travaux en béton armé sont réalisés conformément aux directives bureau d'études en stabilité, et peuvent être composés entièrement ou en partie d'éléments préfabriqués (voiles, prédalles, balcons) ou peuvent être réalisés sur place (semelles, colonnes, poutres). Les ouvrages doivent être livrés d'aplomb et de niveau, dans le respect des tolérances admises par les normes.

Les armatures sont réalisées suivant les plans et les bordereaux du bureau d'études. Les armatures doivent être maintenues à distance du coffrage par des écarteurs en matière synthétique, de façon à en garantir un enrobage complet. Pour les dalles de l'immeuble, l'entrepreneur suivra les mêmes prescriptions, afin d'obtenir un plafond lisse. Il pourra employer des dalles préfabriquées du type prédalle pour l'exécution des planchers. Tous les murs porteurs extérieurs et intérieurs sont exécutés en voiles de béton armé, blocs silico-calcaires ou équivalents afin d'assurer la stabilité du bâtiment

### **Sous-sols :**

Les sols des caves et parkings sont en béton semi industriel à finition lissé. Les murs non porteurs sont en maçonneries traditionnelles apparentes et rejointoyées. Les murs porteurs sont soit en béton lisse soit en béton brut de décoffrage.

### **Murs non porteurs :**

Dans certaines parties des communs, les cloisons peuvent être en maçonneries traditionnelles apparentes et rejointoyées. Les murs intérieurs non porteurs dans les appartements sont exécutés en blocs de plâtre massifs ou en maçonneries plafonnées épaisseur 10cm. Dans les locaux des appartements où une grande concentration d'humidité peut se présenter (douches et salles de bains), des cloisons hydrofuges sont prévues. Ces cloisons délimitent parfois les gaines acheminant les conduits d'alimentation des eaux, d'évacuation des eaux et des gaz brûlés. Elles sont résistantes au feu conformément aux normes d'incendie en vigueur.

### **Façades :**

Les façades sont généralement en maçonnerie de briques de parement en terre cuite de ton blanc cassé et brun chocolat. La composition de ces éléments est déterminée par l'architecte, en conformité avec l'autorisation de bâtir.



Les exigences thermiques à respecter en Région Wallonne pour un bâtiment neuf de type résidentiel sont :

- Isolation thermique : max K 45
- Performance énergétique : consommation d'énergie primaire - max Ew 100 et consommation d'énergie spécifique - max Espec 170kWh/m<sup>2</sup>

Comme précisé au point 1.5 du cahier des charges, les façades sont munies d'une isolation renforcée donnant un rendement supérieur aux normes en vigueur.

#### Menuiseries extérieures :

Les châssis de portes et fenêtres sont en aluminium thermolaqués écologiques 100% recyclables

Garniture oscillo-battantes standard avec système basculant hiver (maintien position entr'ouverte)

Trois joints de qualité supérieure assurent une étanchéité parfaite et esthétique.

Excellente isolation acoustique avec une réduction sonore jusqu'à 46 dB

Vitrage super isolant, la perte de chaleur est limitée à 1.1W/m<sup>2</sup>K ou même 06

Les ouvrants suivront les indications sur les plans d'architecture.

Chaque pièce séparée est munie d'au moins un châssis qui pourra être mis en position de ventilation (châssis coulissant entrebaillé ou châssis oscillo-battant).

La porte sectionnelle d'accès des parkings, est motorisée et s'ouvre automatiquement sur commande à distance (une télécommande est fournie avec chaque emplacement de voiture).

Afin d'assurer l'accessibilité du garage en cas de panne momentanée ou de coupure de courant, le volet est équipé d'un système de débrayage mécanique permettant son ouverture manuelle.

#### Terrasses :

Les terrasses sont revêtues avec un plancher en bois exotique ou avec un dallage sur plots, posés sur le complexe d'isolation et d'étanchéité. Dans le cas où des séparations moyennes entre terrasses sont nécessaires, elles sont d'aspect à déterminer par l'architecte en harmonie avec l'ensemble des façades.

#### Isolation acoustique

Les revêtements de sol intérieurs à l'immeuble sont isolés de la structure par une chape flottante de 10cm d'épaisseur minimum plus un matelas de mousse isolante acoustique aux bruits d'impacts. Les cloisons le sont également par une isolation prévue entre la face supérieure des parois et le plafond de chaque pièce. Entre appartements, les murs de séparation sont en général doublés, par exemple composés d'une paroi de béton armé doublée d'une cloison en bloc de plâtre et munis d'un isolant entre les deux. Ils peuvent également être sans doublage si leur composition et l'affectation des locaux voisins le permettent. Entre les pièces de l'appartement et en l'absence de norme spécifique, les maçonneries et blocs de plâtre assurent par leur propre composition un niveau d'isolation adéquat. Les portes d'entrée des appartements sans hall d'entrée fermée assurent une valeur d'isolation en respectant les impositions de la norme NBN S 01-400-1.

#### Isolation thermique :

L'isolation est configurée sur toute la hauteur de la façade et sur toute la surface des toitures afin de minimiser les ponts thermiques. L'isolation thermique des toitures terrasses est assurée soit par de panneaux isolants, soit par de bétons de pente isolants. Celle des autres toitures peut comprendre une isolation en laine de roche entre le revêtement et les parachèvements intérieurs, selon la configuration de celles-ci. Une isolation thermique est prévue sur les dalles de rez-de-chaussée dans les appartements se trouvant au-dessus des garages, au lieu et en place d'une isolation acoustique réalisée dans l'épaisseur des chapes des étages.

Voir également chapitre « Performance énergétique ».

#### APPARTEMENTS

##### Portes d'entrée des appartements :

Chaque appartement est équipé d'une porte d'entrée de sécurité à huisserie métallique .

Ces portes sont également résistantes au feu (RF ½ h), et chacune comportera un label sur lequel le numéro de PV de test au feu est cité, ainsi que le label Benor ou équivalent.

Chaque porte est équipée d'un cylindre européen anti-effraction et d'une serrure actionnée par une clé fermant à double tour, d'un judas et d'une chaîne d'entrebaïlement.

Le placement de ces portes est réalisé par une firme agréée.

La largeur de passage de ces portes est de 90cm au moins.

##### Portes Intérieures :

Les portes Intérieures sont tubulaires épaisseur min. 40mm, chambrante identique. Les rosaces et béquilles sont en aluminium naturel, les paumelles en acier inox et serrure à cylindre. Certaines portes seront détalonnées pour faciliter la ventilation.

Finition à peindre.

##### Chapes :

Les chapes des appartements sont flottantes sur double matelas mince de mousse acoustique isolante de polyéthylène et comprennent une isolation acoustique conforme aux normes en vigueur. L'épaisseur des chapes est d'environ 14cm, finitions comprises.

##### Revêtement de sol :

Dalles en grès céramique 45x45cm ou similaire sur chape flottante, avec plinthes assorties hauteur +/- 7cm.

Choix bureau de vente

##### Salles de douches :

Dalles en grès céramique 45x45cm ou similaire.

Finition des Murs : La salle de douche recevra un carrelage identique au sol sur l'ensemble des murs forfait 10 m<sup>2</sup>.

##### Généralités:

Sur les cloisons en blocs de plâtre, il est prévu un enduit de lissage. Sur les parois porteuses il est prévu un enduit mince d'égalisation. Avant l'application de l'enduit mince de finition, les surfaces des éléments structurels et préfabriqués devant être parachevés peuvent être rectifiées. Après l'élimination des bavures de béton, l'enduisage des nids de gravier, des joints de coffrage et le remplissage de toutes les ouvertures qui ont été nécessaires pour la jonction des panneaux de coffrage, l'enduisage peut commencer. La réception des enduisages et plafonnages ne peut pas être contestée par l'acquéreur, s'il a procédé lui-même à la pose d'une ou plusieurs couches de peinture après prise de possession de l'appartement ; ce point concerne entre autre les fendilles ou malfaçons. Des fendilles de retrait peuvent se présenter pendant les premières années de la vie du bâtiment et notamment à l'emplacement des joints entre des éléments préfabriqués, ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents (murs, voiles béton, cloisons, faux plafonds, carrelages, tubs et baignoires, etc.). Elles ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, et sont propres à la mise en œuvre, le séchage et la mise en charge normale du bâtiment. Elles doivent être acceptées telles quelles par l'acquéreur.

##### Finitions sur Plafonds :

Les plafonds à dalles béton préfabriquées sont parachevés avec un enduit mince lissé. Les plafonds doublés d'un faux-plafond







ENERGIE  
VOLUME  
T° CHAUDE ET FROIDE  
DELTA DE T°  
AUTONOMIE DES PILES  
DEBIT  
PUISSANCE

#### SANITAIRE

**Distribution d'eaux sanitaires :** L'appartement alimenté en eau chaude sanitaire provient de la même chaudière centrale que celle qui génère l'eau chaude de chauffage mais la consommation est mesurée séparément via un compteur individuel. L'alimentation en eau froide passe par un autre réseau et par un autre compteur individuel (régie).

#### **Installation sanitaire :**

Les arrivées aux wc, éviers et lave-mains prévus en base sont équipées d'un robinet d'arrêt local permettant d'isoler chaque appareil par rapport aux réseaux de distribution des eaux.

Les tuyauteries d'évacuation ainsi que les colonnes de décharge et de chute sont réalisées en matière synthétique de type PEHD ou équivalent.

#### **Equipements sanitaires :**

La localisation et le nombre d'appareils peuvent varier selon le plan spécifique de chaque appartement. Avec l'accord écrit du vendeur (délai) et en fonction de l'état d'avancement des travaux, l'acquéreur pourra faire son propre choix chez le fournisseur des appareils sanitaires (ETS VANDENBERG) dans le cas de modifications un décompte sera fait en fonction des choix.

La fourniture et la pose des appareils sanitaires de base, sont compris dans le prix de vente (voir type sur liste de prix).

#### **Salle de douche (sdd) :**

Comprend: Un tub de douche acryl blanc de dimension 90x90cm,  
Un mitigeur thermostatique de marque HANSGROHE série universal ou similaire  
Un set de douche comprenant barre de douche, flexible et douche à main,  
Une porte de douche verre blanc transparent 4mm, cadre mince chromé ht 190 cm voir plan  
Un meuble lavabo NEW ICE table vasque en céramique blanche de 80 cm + sous meuble 2 tiroirs  
Un miroir mélaminé ALESSIA avec LED  
Un mitigeur chromé de marque HANS GROHE modèle LOGIS ou similaire

#### **WC : Dans certains cas celui-ci peut se trouver dans la salle de douche**

Comprend :

- Un wc suspendu en porcelaine blanche avec réservoir chasse économique et lunette de siège avec couvercle blanc.  
(si WC séparé de la salle de douche)
- Un lave-mains en porcelaine vitrifiée blanc.
- Un siphon chromé.
- Un robinet chromé eau froide.

#### **Equipements sanitaires « en option » :**

Une offre de prix peut être faite sur les choix des acquéreurs « en option », c'est-à-dire en fonction d'un choix particulier, au niveau des appareils, des équipements, des matériaux et/ou des finitions, dans la limite des gammes disponibles chez le fournisseur et dans les limites techniques admises par l'architecte et les bureaux d'études techniques. Le prix complémentaire pour la fourniture et l'installation est communiqué par rapport au budget de base, pour accord avant commande.

**Adoucisseur à régénération.** Un adoucisseur est installé dans la chaufferie au sous-sol. Il est destiné à alimenter en eau adoucie le préparateur d'eau chaude sanitaire des appartements. Le fonctionnement de l'adoucisseur est basé sur le principe d'échange d'ions.

#### **VENTILATION**

##### **Ventilation mécanique contrôlée DOUBLE FLUX DANS LES APPARTEMENTS**

La ventilation contrôlée double flux cumule 2 fonctions : elle assure un renouvellement constant de l'air dans le logement d'une part en extrayant l'air vicié et d'autre part en pulsant de l'air neuf.

L'intelligence de ce système VMC, c'est qu'il va récupérer plus de 90 % de la chaleur de l'air vicié pour réchauffer le nouvel air entrant l'on peut donc désormais renouveler l'air d'une habitation sans nécessairement la refroidir.

**Vous bénéficiez d'un logement sain, avec un air de qualité et avec un gain d'énergie à la clé.**

Ce type de ventilation est obligatoire pour les nouveaux bâtiments.

Le parking et les locaux poubelles font l'objet d'une extraction mécanique forcée.

#### **Hottes de cuisine :**

Chaque cuisine est équipée d'une hotte individuelle motorisée à recyclage.

#### **ELECTRICITE**

##### **Réseau de terre et de protection :**

La prise de terre est constituée à partir de la boucle de terre située à fond de fouille.

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

\* Liaisons principales entre la borne principale de terre et les canalisations principales de gaz, d'eau, et de chauffage, ainsi que des coffrets et équipements électriques.

\* Liaisons supplémentaires entre des parties métalliques simultanément accessibles dans les salles d'eau. Le raccordement électrique au réseau public de distribution entre dans l'immeuble via un local en sous-sol contenant l'ensemble des tableaux de distribution principaux et des compteurs communs

et individuels. L'alimentation est ensuite distribuée vers les différentes parties de l'immeuble.

Avant la mise en service, l'installation électrique est réceptionnée et approuvée par organisme agréé. Une agrégation individuelle est créée pour chaque appartement et son installation électrique certifiée conforme, et transmise à la réception des travaux.



#### **Équipement électrique des appartements :**

Chaque appartement dispose de son compteur (dans les parties communes) et tableau divisionnaire individuels (dans le logement) avec protections.

L'installation comprend le placement de tous les raccords, fils, compteurs, tableaux divisionnaires, interrupteurs et prises de courant suivant le descriptif détaillé ci-après, à l'exception des frais liés aux raccordements aux réseaux de distribution.

Sauf exception, l'ensemble de l'installation décrite est soumis au comptage individuel.

Le tableau divisionnaire de chaque appartement comprend:

Des disjoncteurs automatiques et interrupteurs différentiels.

Un réseau d'électricité protégé par un différentiel général de 300mA.

Des circuits alimentant les salles de bains et les locaux humides équipés d'un différentiel de 30mA.

Des circuits d'éclairage et de prises de courant séparés selon la réglementation,

Des prises équipées d'une terre.

La distribution des câbles s'effectue en chape ou dans les parois, sous tubage. Les interrupteurs, prises et autres éléments de finition sont de teinte blanche ou de blanc cassé. Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis, excepté pour:

Les terrasses et balcons.

#### **Cuisine :**

L'installation est encastrée et comprend :

Une arrivée d'éclairage en attente au plafond et commandée par un ou deux interrupteurs deux directions, selon la configuration du local

Une arrivée d'éclairage sous meubles hauts

Deux prises doubles au niveau du plan de travail

Un interrupteur bipolaire pour l'éclairage des terrasses (cet interrupteur peut se trouver également dans le séjour)

Une alimentation pour hotte et réfrigérateur, lave-vaisselle, plaque de cuisson et four, (ainsi que pour le lave-linge et séchoir dans certains appartements),

Ces alimentations peuvent être séparées afin d'assurer une conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **Salle de séjour :**

L'installation est encastrée et comprend:

Une ou deux arrivées d'éclairage en attente au plafond commandée(s) par un ou deux interrupteurs deux directions, selon la configuration du local

Trois prises de courant doubles.

Une prise de téléphone

Une boîte d'encastrement vide pour prise télédistribution

Un thermostat (commande chauffage)

#### **Hall d'entrée/hall de nuit :**

L'installation est encastrée sauf dans les logements sans buanderie où le tableau divisionnaire et ses câbles d'alimentation sont montés en apparent. L'installation comprend:

Un système de vidéoparophonie placé à côté de la porte d'entrée de l'appartement

Une prise de courant

Une sonnerie reliée au vidéoparophonie avec un bouton poussoir dans le hall d'ascenseur

Dans les appartements sans buanderie, un tableau divisionnaire

#### **Wc:**

L'installation est encastrée et comprend:

Une arrivée d'éclairage et un interrupteur.

#### **Chambres :**

L'installation est encastrée et comprend :

Une arrivée d'éclairage en attente au plafond est commandée par un ou deux interrupteurs selon la configuration du local.

3 prises de courant doubles dans la chambre principale et deux dans les autres chambres.

Une prise TV et une prise TEL dans la chambre principale.

**Salle de douche :** L'installation est encastrée et comprend:

Une arrivée d'éclairage au plafond et un interrupteur

Une arrivée d'éclairage en attente au mur desservant l'éclairage du meuble mural et commandée par un interrupteur bipolaire en attente sur le mur au-dessus du lavabo

**Buanderie voir plan :** L'installation est encastrée sauf pour le tableau divisionnaire et ses câbles d'alimentation, montés en apparent, et comprend: Une arrivée d'éclairage en attente au plafond et commandée par un interrupteur simple

Une double prise de courant hermétique pour machine à laver et sèche linges

Un tableau divisionnaire

#### **Terrasses:**

Chaque terrasse est munie d'un éclairage extérieur.

**Raccordements téléphonie et télédistribution :**

Des tubages vides pour la téléphonie et la télédistribution sont placés dans les appartements.

Le tirage des câbles et l'activation des connexions seront effectuées par la Régie ou société distributrice concernée sur demande de l'acquéreur auprès de la Régie et aux frais de l'acquéreur.

#### **Équipement électrique des parties communes :**

L'installation est divisée en entités (parking, ascenseurs, noyaux d'escalier, parties privatives), suivant les spécifications des bureaux d'études.

Chaque entité est reliée à un compteur et à un tableau de distribution spécifique (dans les parties communes) avec protections.

L'installation comprend le placement de tous les raccords, fils, compteurs, tableaux divisionnaires, interrupteurs et prises de courant suivant le descriptif détaillé ci-après, à l'exception des frais liés aux raccordements aux réseaux de distribution.

Sauf exception, l'ensemble de l'installation décrite est soumis à un comptage commun.

#### **Éclairages:**

Les locaux communs en sous-sol (parkings, couloirs, locaux techniques et de service) sont éclairés au moyen de luminaires semi hermétiques équipés de tubes fluorescents.

Dans les parkings, seulement une partie des appareils implantés dans l'axe de circulation sont allumés en permanence, tandis que les autres appareils, implantés dans les zones de parking, sont commandés par boutons-poussoirs ou par détecteur de mouvement sur minuterie.



Dans les couloirs des caves, les appareils sont commandés par boutons-poussoirs ou par détecteur de mouvement sur minuterie.  
Dans les locaux techniques et de service, les appareils peuvent être commandés par des interrupteurs simples ou bipolaires.  
Toutes les installations techniques en sous-sol sont réalisées « en apparent ».  
Au rez-de-chaussée, l'éclairage des halls d'entrée est commandé par boutons-poussoirs ou par détecteur de mouvement sur minuterie. Il en est de même pour les halls d'ascenseur du rez et des étages.  
Le choix des éclairages décoratifs pour les parties halls au rez et aux étages sera déterminé par l'architecte.  
Un éclairage de sécurité est prévu pour assurer l'évacuation de l'immeuble en cas d'urgence (voir chapitre 3.3).  
L'éclairage extérieur, dans les jardins communs et aux entrées de l'immeuble, est commandé par horloge ou par sonde crépusculaire.  
L'ensemble de l'installation dans les communs comprend les appareils d'éclairage.

#### Contrôle d'accès:

Les portes d'entrée des immeubles, ainsi que certaines portes à l'intérieur de l'immeuble, sont verrouillées par des gâches électriques. Ces gâches sont commandées soit via le système vidéoparphonie, soit par horloge, soit par code d'accès soit asservi à une détection incendie, et parfois par une combinaison de ceux-ci, selon la configuration de l'immeuble.  
L'ouverture du volet motorisé à l'entrée du parking est actionnée par télécommande.  
Ce volet est également équipé d'un bouton de commande permettant d'actionner le mécanisme d'ouverture et de fermeture de la porte depuis l'intérieur du parking.

#### CUISINES

##### Mobilier et équipement des cuisines & buanderies :

##### Cuisine équipée :

L'installation des cuisines est réalisée par une firme spécialisée. Elle comprendra la fourniture et le placement d'une cuisine équipée, y compris les appareils électroménagers décrits plus bas.

Les cuisines sont équipées de mobilier en bois, et d'un plan de travail d'une épaisseur minimum de 3cm recouverts d'une couche de matière synthétique.

Les équipements de base comprendront tous les appareils repris sur la liste ci-dessous, l'alimentation électrique nécessaire pour tous les appareils, et des prises de confort au niveau du plan de travail reprises au descriptif de l'installation électrique (chapitre 11.2.1).

La répartition de base des équipements par type de logement est reprise dans un dossier séparé.

##### Cuisine de base

Le mobilier de cuisine comprend des meubles bas avec plinthe, des meubles hauts, de couleur (faces visibles) et muni de poignées d'une longueur de 3m .

La couleur des portes (30 coloris), des plans de travail (40 choix différents) et le choix des poignées peuvent être modifiés sans supplément de prix dans la limite de la gamme de base proposée chez le fournisseur.

Equipements et appareils électroménagers:

- 1 réfrigérateur avec compartiment congélateur, capacité en fonction type appartement
- 1 taque de cuisson électrique (vitrocéramique)
- 1 lave vaisselle intégré 12 couverts.
- 1 four encastré inox multifonction.
- 1 évier inox encastré avec cuvette vide sauce.
- 1 robinetterie chromée de type mitigeur
- 1 hotte à recyclage de 300m3/h
- Les appareils proposés sont de marque SIEMENS ou équivalent.

Le détail de l'ensemble des meubles, équipements et appareils figurent sur un plan détaillé spécifique à chaque appartement, et sont présentés en exposition chez le fournisseur.

#### THE KITCHEN COMPANY

##### Mobilier et équipements de cuisine « en option » :

Une offre de prix peut être faite sur les choix des acquéreurs « en option », c'est-à-dire en fonction d'un choix particulier au niveau des appareils, des équipements, des matériaux *et/ou* des finitions, en dehors de la gamme de base et dans la limite des gammes disponibles chez le fournisseur et dans les limites techniques admises par l'architecte et les bureaux d'études techniques.

Le prix complémentaire pour la fourniture et l'installation est communiqué par rapport au budget de base, pour accord avant commande.

##### Buanderie :

Les buanderies comprendront l'équipement nécessaire pour l'amenée d'énergie et l'évacuation des eaux des machines à laver et séchoir ainsi que la distribution et comptage d'eaux chaudes sanitaire et de chauffage et le tableau divisionnaire électrique. Ces équipements sont réalisés en apparent.

Dans les appartements n'ayant pas un local buanderie, ces équipements sont localisés à un autre endroit. Par exemple, un emplacement pour le lave-linge en attente pourra être prévu en cuisine sous meuble ou dans une pièce d'eau, selon l'appartement concerné.

#### ASCENSEURS

Chaque entrée est équipée d'un ascenseur à entraînement électrique dont la machinerie est intégrée dans la gaine de marque KONE.

Charge : 630 KG OU 8 Personnes.

Tous les accès sont équipés de portes automatiques coulissantes à ouverture télescopique dont la largeur accessible est de 90cm.

Conforme à l'arrêté Royal du 09/05/1977 relatif à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Le dimensionnement et la spécification technique des ascenseurs répondent aux normes Belges et Européennes et sont réceptionnés par organisme agréé.

L'équipement de la cabine comprend:

- Une boîte à boulons
- Un indicateur d'étage.
- Des éclairages décoratifs et de secours,
- Un système d'alerte à la surcharge,
- système de téléphonie rellé à la centrale de dépannage,
- Un revêtement de sol granit noir,
- Les parois intérieures sont soit en acier inoxydable brossé soit en poirier.

7  




Une paroi est revêtue d'un miroir clair en une seule pièce.  
Des portes en acier inoxydable côté cabine, peintes côté palier,  
Les équipements réglementaires à l'usage de personnes à mobilité réduite.

A chaque palier et au rez-de-chaussée se trouve un boîtier avec bouton d'appel.

Dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée se trouve un indicateur d'étage.

L'appartement est livré dans un état d'achèvement et d'habitabilité normal, et est propre et libre de tout déchet.

Par propre, le promoteur entend qu'il s'agit d'un nettoyage industriel de fin de chantier et non d'un nettoyage ménager.

Les appareils et équipements sont en état de marche.

Sont fournis les documents de garanties, les modes d'emploi, les clés et une télécommande et une copie du Dossier d'intervention ultérieur (DIU) conforme à la législation en vigueur.

#### **DIVERS**

##### **Modifications matériaux et/ou fournitures**

Le promoteur se réserve le droit de modifier, sans préavis, tout produit, matériau ou marque, repris dans le présent document à titre informatif, par un autre produit ou matériau de qualité et de fonctionnalité équivalente ou supérieure.

Les bureaux d'études se réservent le droit de modifier ou supprimer certains ouvrages décrits, s'ils sont jugés inutiles ou insuffisants dans certains cas précis ; ces modifications n'entraînant aucune baisse de qualité, ni aucune baisse de surface des appartements.

De tels changements peuvent s'avérer nécessaires pour des raisons d'ordre technique, légal, esthétique ou économique, en raison de difficultés d'approvisionnement, de logistique de réalisation, d'absence, de faillite ou de manquement de la part des fournisseurs et sous-traitants.

La remarque s'applique également pour toute modification engendrée par le respect des normes.

Le promoteur peut également être amené, en raison de l'avancement du chantier, à faire certains choix de matériaux afin de pouvoir garantir la livraison des travaux à la date prévue avec l'ensemble des copropriétaires. Ces choix peuvent, en outre, être différents des choix prévus au cahier des charges. Les bureaux d'études sont chargés de veiller à la qualité des matériaux et fournitures de remplacement.

##### **Divergences par rapport aux plans contractuels**

Les plans ont été établis de bonne foi par les bureaux d'études. Des différences minimes de mesures par rapport aux plans contractuels peuvent survenir lors de la réalisation.

De telles divergences sont considérées comme des écarts acceptables et ne justifient en aucun cas une demande d'indemnité quelconque d'une des parties.

De même il peut exister des divergences avec les équipements et appareils réellement prévus dans les appartements et ceux représentés sur les plans contractuels. Les informations reprises dans le présent cahier des charges priment sur les plans.

Le mobilier fixe et autre (placards, vestiaire, salon, chambres, etc.) ainsi que certains équipements techniques sont figurés sur le plan à titre d'information et en vue de faciliter la lecture des plans. Ces éléments ne sont pas compris dans le présent contrat.

##### **Modifications sur demande de l'acquéreur**

Le promoteur se réserve le droit de refuser toute demande de modification de la part de l'acquéreur. Les modifications apportées à la demande de l'acquéreur sont généralement limitées aux choix des parachèvements intérieurs, à savoir :

- Les revêtements des sols et murs,
- Les appareils et équipements sanitaires,
- Les appareils et équipements de cuisine.

La commande des choix de finition et des modifications éventuelles doivent intervenir avant la signature de l'acte authentique pour l'achat de l'appartement. Aucun remboursement ne sera dû à l'acquéreur dans le cas de la décommande de travaux, de matériaux ou d'équipements, ni dans le cas d'un choix de matériaux ou travaux d'une valeur inférieure à celle prévu en base. La date de livraison de l'appartement pourra être revue par le promoteur en fonction de la complexité des modifications convenues ou de la disponibilité des matériaux ou équipements choisis.

L'acquéreur n'est autorisé en aucun cas de faire effectuer des travaux par des tiers dans l'appartement avant la réception provisoire du bien.

##### **Etudes supplémentaires**

Certaines modifications « en option » peuvent nécessiter des prestations supplémentaires pour les bureaux d'études.

Les frais de ceux-ci sont à imputer à l'acquéreur, et seront proposés à celui-ci pour accord avant que les bureaux concernés ne s'engagent dans les études nécessaires.

##### **Visites de chantier**

Pour des raisons de sécurité relevant des lois en vigueur, l'acquéreur et/ou ses représentants ne pourront accéder au chantier qu'en compagnie d'un représentant du promoteur et uniquement sur rendez-vous avec celui-ci.

L'acquéreur veillera à assurer en RC ses visites sur chantier tant pour lui-même que pour les tiers.

Cette assurance exclut toute possibilité de recours contre le vendeur, le promoteur, les bureaux d'études ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu en cours d'une visite.

##### **Réception provisoire**

Un bref descriptif des procédures de réception est repris dans les conditions générales de vente de l'appartement. Voir également à ce sujet le site de la FRNB (Fédération royale des notaires belges [www.notaire.be](http://www.notaire.be)) pour plus d'informations sur l'achat de biens immobiliers sur plans en général et sur les procédures de réception en particulier. Entretien

Certains équipements, matériaux, installations ou autre bénéficient de garanties particulières. Ces garanties, limitées dans le temps, sont précisées soit dans les conditions générales régissant la vente du bien soit dans le présent cahier des charges.

A l'échéance de chacune de ces périodes de garantie, la reprise des devoirs d'entretien régulier par les copropriétaires et/ou leurs représentants est essentielle pour assurer la pérennité de la construction dans tous ses aspects.

Ces devoirs portent aussi bien sur les parties communes que privatives (façades et toitures, installations techniques, finitions et équipements intérieurs, etc.)

**Voir également à ce sujet le « Guide pratique pour l'entretien des bâtiments » édité par le CSTC (Centre scientifique et technique de la construction -[www.cstc.be](http://www.cstc.be)).**



## LISTE DES INTERVENANTS

### MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Grande-Prairie sa  
J.P. COLSON  
Avenue de la Chenaie , 175  
11180 – Bruxelles  
02/217.80.68

ARCHITECTE  
STMR'X  
Stéphane Marsin  
Rue Docq, 17  
5030 -GEMBOUX

INGENIEUR STABILITE  
J.P.RENSBURG  
Avenue Louise, 143  
1050 –Bruxelles

### ING. TECHNIQUES SPECIALES

MK ENGINEERING  
M. KOWALSKI  
Avenue Molière, 116  
1190 - Bruxelles

### COMMERCIALISATION

GRANDE-PRAIRIE SA  
Claire SCHMITT  
0473/70.55.53  
[claire.schmitt@edpnet.be](mailto:claire.schmitt@edpnet.be)

L.A  
Oswald FENAU  
0495/21 36 21  
[gembloux@immobilierela.be](mailto:gembloux@immobilierela.be)  
081/61 68 90

**J.P. COLSON**  
*Administrateur délégué*

Grande Prairie S.A.  
Avenue de la Chenaie, 175  
1180 BRUXELLES

(CAT. D'ARCHITECTURE)  
STMR'X  
17, RUE DOCC 5030 GBX  
TEL.: 0498/544183