DESCRIPTIF COMMERCIAL.

Dali

Dali

PAR PICTURAE

PRÉAMBULE

Situation et présentation du projet 4
Permis d'urbanisme 5
Liste des intervenants 6
Commercialisation 6
Coordonnées des fournisseurs 7

GÉNÉRALITÉS

Droits de bâtisse et frais divers 9
Accès au chantier 9
Finitions et modifications demandées par les acquéreurs 10
Gestion des modifications acquéreurs 10
Travaux effectues par l'acquéreur 11
Dimensions 11
Normes 12
Réception provisoire 16
Sécurité 18

DESCRIPTION DES TRAVAUX

Le gros-oeuvre 22
Les façades 23
Les toitures 25
Les maçonneries intérieures 26
Les isolants phoniques et thermiques 27
L'installation électrique 28
L'installation de chauffage 31
Ventilation 33
Sanitaires 34
Ascenseur 37
Les parachèvements des zones communes 38
Les parachèvements des zones privatives 41
L'aménagement des abords 47
Accessibilité aux bâtiments pour les véhicules d'urgence et déménagements 47

PRÉAMBULE.

Situation et présentation du projet



Matrice cadastrale : Angleur (25) Section C n° 5V9

Située dans un parc verduré en plein cœur des bois du Sart Tilman.
Ce projet présente la particularité de proposer à la vente 27 appartements confortables, spacieux et luxueux tous en performance PEB A et label Q Zen.





Adresse : Rue du Centre Spatial 5-7-9 à 4031 ANGLEUR.

Pour les résidents, un spacieux parking souterrain privatif de 41 emplacements sera accessible.

Tous les appartements 1 chambre, 2 et 3 chambres et penthouses se verront proposer des caves privatives.

Pour une circulation aisée et sécurisée dans tout le bâtiment, 3 cages d'escaliers avec 3 ascenseurs spacieux desserviront les appartements.

La configuration actuelle du bâtiment se prête parfaitement à l'implémentation de techniques modernes respectant des normes d'isolation thermiques et acoustiques optimales dans un espace de vie qui respecte l'environnement.

Les appartements offriront une économie d'énergie conséquente (E spécifique des logements à max. 65) et un bon coefficient K de max. 30. PEB A avec label Q-Zen 2021.

Le Maître de l'Ouvrage veille donc particulièrement à l'orientation écologique du projet ainsi qu'au respect des normes et innovations récentes en termes de développement durable.

La résidence est située dans le bois du Pré Aily.

Le quartier est desservi par de nombreux transports en commun, parkings, magasins, des restaurants et se trouve à 5 minutes de la gare des Guillemins et des axes autoroutiers et à 14 minutes du centre ville.

Le présent descriptif commercial vise à permettre à l'acquéreur d'apprécier la qualité générale de la construction et du service. Elle se rapporte aux gros-œuvre, parachèvements et techniques des parties communes et privatives de l'immeuble.

Permis d'urbanisme

Un Permis d'Urbanisme ayant la référence n° PV/92599D a été octroyé par voie de recours le 27/12/2023.

L'immeuble sera réalisé conforme aux documents contractuels des différents bureaux d'études et des permis d'Urbanisme et d'Environnement délivrés.

Liste des intervenants

MAÎTRE DE L'OUVRAGE
PICTURAE TWO S.A.
Rue des Anglais, 6A
4430 ANS
T : 04 344 72 11

ARCHITECTE
Association Momentanée
des Architectes L'ARBRE D'OR S.A.
et Cabinet d'Architectes PHD S.A.
Place Saint Jacques, 16
4000 LIEGE

ARCHITECTE D'INTERIEUR
DF DELACROIX & FRIANT
Rue de Wynants, 33
1000 BRUXELLES
T : 02 512 22 35
v.delacroix@delacroix-friant.be

BUREAU EN STABILITE / CONSEILLER PEB
LEMAIRE INGÉNIEURS
Rue du Fort , 7 Bt1
B-4460 GRACE-HOLLOGNE
T : 04 366.60.40
info@lemaire-ingenieurs.be

COORDINATEUR SÉCURITÉ
SOCORA
Grand' Route, 206
4400 FLEMALLE
T : 04 290 31 00
info@socora.be

Commercialisation

COMMERCIALISATION
Société Momentanée MOURY PROMOTION - SOLICO
Evelyn DEMARCHE et Gilles-Olivier MOURY
Boulevard d'Avroy, 19
4000 LIEGE
T : 04 222 31 32

Suivi des travaux d'aménagements

MOURY GILLES SA
Axel CORNET
Rue des Anglais, 6A
4430 ANS
acornet@gmoury.be
0478 90 36 28

Partenaires-fournisseurs

	SANITAIRES DESCO 38, Rue de l'Aguesse 4430 ANS	Personne de contact : Marie SIMONET T : 04 364 00 20 expo.liege@desco.be
	PARQUET CARO CONFORT Rue de l'Avenir 17 4460 GRÂCE-HOLLOGNE	Personne de contact : David HOUBEAU T : 04 364 21 90 david.houbeau@caroconfort.be
	CARRELAGES CARO CONFORT Rue de l'Avenir 17 4460 GRÂCE-HOLLOGNE	Personne de contact : David HOUBEAU T : 04 364 21 90 david.houbeau@caroconfort.be
	PORTES INTERIEURES MOSABOIS SC Rue des Anglais, 6 4430 ANS	Personne de contact : Daniel BORMANS G : 0485/55.72.22 mosabois@moury-construct.be
	ELECTRICITE Klinkenberg Michel et fils Rue des Alouettes 99 4041 Milmort	Personne de contact : Michel PAQUOT T : 04 366 00 31 – G : 0495 29 04 35 michel.paquot@klinkenberg.be
	CHAUFFAGE GOESSENS SA Rue des Combattants 51 (ZI) 4280 Hannut	Personne de contact : Jean-Luc GILLET T : 019 51 93 35 – G : 0499 52 77 78 jl.gillet@goessens.be
	CUISINISTE MEUBLES DE MALINES Rue Hayeneux, 11 4040 Herstal	Personne de contact : Xavier RUTH T : 0475 79.59.83 xruth@meublesdemalines.be
	SYSTÈME DE VENTILATION GOESSENS SA Rue des Combattants 51 (ZI) 4280 Hannut	Personne de contact : Jean-Luc GILLET T : 019 51 93 35 – G : 0499 52 77 78 jl.gillet@goessens.be

GÉNÉRALITÉS.

Dali

Droits de bâtisse et frais divers

Sont inclus dans le prix de vente stipulé :

- les honoraires des Architectes, auteur des plans de construction du logement vendu à l'exclusion des modifications demandées par l'Acheteur ;
- les honoraires de tous les bureaux d'études qui sont intervenus dans le projet de construction, à l'exclusion des modifications demandées par l'Acheteur ;
- les frais de nettoyage de chantier avant la réception.

L'acquéreur paiera et supportera les frais complémentaires suivants :

- les frais, droits et honoraires et amendes éventuels relatifs à la convention de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente ;
- la taxe sur la valeur ajoutée (TVA au taux de 21 %) due sur les constructions ;
- les droits d'enregistrement sur la valeur du terrain (12,5 %). 3% pour les primo acquéreurs ;
- les frais résultant de la constitution par le notaire du règlement de copropriété et de l'acte de base au prix de 450€ HTVA par appartement, ainsi que la quote-part pour le fond de roulement de 250€ HTVA et honoraires du notaire sont également payables par l'acquéreur à l'acte ;
- les honoraires du géomètre-expert seront de 400€ HTVA par logement ;
- les frais de raccordement et de pose, de location ou d'achat des différents compteurs d'eau, des compteurs d'électricité, ainsi que tous les compteurs de passage pour le calcul des consommations d'eau et de chauffage. Ces frais seront établis préalablement à la réception provisoire et au coût réel à un montant estimatif de l'ordre de 5.500€ HTVA ;
- tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis ;
- les primes d'assurance à partir du transfert des risques (à la réception provisoire) ;
- les raccordements individuels au téléphone et à la télédistribution, les équipements communs tels que container des poubelles, outillage et matériel d'entretien en général, même si certains de ces éléments ont été placés par le maître de l'ouvrage, les frais de passation de l'acte de vente ;
- la taxe de bâtisse éventuelle.

Accès au chantier

Les visiteurs, le futur propriétaire ou l'acquéreur ne pourront avoir accès au chantier qu'en compagnie d'un représentant du maître de l'ouvrage et sur rendez-vous. Toutes les visites s'effectueront aux risques et périls de ceux qui les demandent et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le maître de l'ouvrage ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu en cours de visite.
L'accès au chantier n'est pas autorisé pendant certaines phases de réalisation du gros-œuvre. Les visites de chantier ne pourront avoir lieu que lors du parachèvement des travaux et durant les heures de chantier et sur rendez-vous.

Finitions et modifications demandées par les acquéreurs

1. CHOIX DE FINITIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUÉREURS

Le Maître de l'Ouvrage, en accord avec l'Architecte et les bureaux d'études, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs et pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur.

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

L'indisponibilité des matériaux est un cas de force majeure. Dans ce cas d'espèce, les acquéreurs sont prévenus et invités à opérer un nouveau choix.

2. « VALEUR COMMERCIALE »

Dans le cahier des charges, la dénomination « valeur commerciale » apparaît à plusieurs reprises. Par valeur commerciale, il faut entendre les prix de vente aux particuliers des matériaux livrés ou posés sur le chantier, TVA non comprise.

Gestion des modifications acquéreurs

- Tous les travaux mentionnés dans le cahier des charges qui n'ont pas été exécutés, suite à une demande expresse et écrite de l'Acquéreur, seront crédités à son compte, sur base du prix de revient établi par le Maître de l'Ouvrage. Par contre, les travaux supplémentaires qui sont exécutés à la demande expresse et écrite de l'Acquéreur seront mis au débit de leur compte au prix de vente établi par le Maître de l'Ouvrage.
- Si l'Acquéreur souhaite modifier les plans des parties privatives, ou s'il désire d'autres matériaux que ceux décrits dans le cahier des charges qui lui a été remis, il sera tenu d'avertir par écrit à temps l'entreprise générale MOURY des modifications souhaitées, afin de ne pas perturber le schéma de travail. Il devra se référer pour se faire aux dates clés du planning décisionnel.

- Si l'Acquéreur commande des travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de proroger le délai initialement prévu.

- En cas d'ajout ou de modification d'éléments, à la demande de l'Acquéreur, par rapport au projet de base, pour ce qui concerne les parachèvements, mais sans incidence sur les plans relatifs aux travaux de gros œuvre, un montant forfaitaire de 600 € HTVA sera mis à charge de l'Acquéreur en vue de couvrir les frais administratifs ainsi que les honoraires que le Maître de l'Ouvrage aura à payer du fait de ces modifications.

- Sur le montant des devis signés concernant les travaux supplémentaires (fourniture, main d'œuvre et honoraires), le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'introduire un acompte de 50 % et le solde sera facturé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

- Dans le cas de suppression d'éléments, ou de choix d'éléments dont les prix publics du fournisseur sont inférieurs à ceux précités (hors TVA), il lui sera décompté un montant équivalent à la différence par rapport au montant prévu au cahier des charges diminué de 25 % (soit prix public x 0.75 = moins-value). Cette moins-value lui sera décomptée à l'occasion du décompte final.

L'Acquéreur qui souhaiterait réaliser lui-même ou par un tiers des travaux de modification devra en soumettre l'esquisse pour approbation au Maître de l'Ouvrage et s'engage à ne les réaliser qu'après la réception provisoire. Tous travaux pouvant porter atteinte à la stabilité du bâtiment sont interdits.
Toutefois, si l'Acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou d'emménager des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du Maître de l'Ouvrage, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire.
Cette réception sera tacite et sans remarque.

En aucun cas il ne sera alors fait droit aux dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnages, vitreries, accessoires radiateurs et appareillage, tapis, peintures, parquet, etc. après l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

Travaux effectues par l'acquéreur

Avant la réception provisoire, il n'est pas admis que l'acquéreur puisse exécuter lui-même, ou fasse exécuter par des tiers ou directement par l'entreprise générale, des travaux de quelque nature que ce soit dans son appartement et cave privative.

L'ensemble des modifications souhaitées par l'acquéreur doit être géré et coordonné par l'Entreprise Générale.

Dimensions

La contenance indiquée dans la description du bien vendu n'est pas garantie. Les dimensions données aux plans sont des dimensions «gros-œuvre». Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre; toute différence en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix. Il appartient à l'acquéreur d'effectuer les vérifications qu'il estimera nécessaires.

Les indications éventuelles d'armoires, de meubles, d'appareils d'éclairage ou meubles de cuisine sur les plans sont uniquement reprises à titre d'information, le mobilier n'étant pas inclus dans le prix de vente, sauf indication contraire reprise dans le présent document.

La dalle de sous-sol est réalisée de niveau avec une tolérance finition industrielle c'est-à-dire qu'il peut y avoir des contrepentes admissibles de 9 mm sur une règle de 2,00 m.
Lors de fortes intempéries (pluie ou neige), il se peut que les eaux ramenées par les voitures stagnent au point bas de dalle. L'évacuation de cette eau doit se faire manuellement. Il n'y a aucun écoulement naturel prévu vers les sterfputs.

Normes

1. CONSTRUCTION

LES TRAVAUX ET FOURNITURES S'EFFECTUERONT CONFORMÉMENT :

→ aux plans et aux détails dressés par les bureaux d'études ;
→ aux plans d'exécution et aux détails dressés par l'Entrepreneur ;
→ aux directives des bureaux d'études, lors du contrôle technique et artistique des travaux ;
→ au cahier spécial des charges — clauses techniques constituées par la description des travaux ainsi que les normes citées dans l'ensemble de ce document ;
→ au code de mesurage, NBN B06-001 ;
→ aux normes NBN, EN et notes d'information technique (NIT) du CSTC ;
→ aux règlements communaux et régionaux sur la bâtisse en vigueur dans les communes où s'érigent ces travaux ;
→ aux conditions imposées par le Département Prévention des Pompiers de Liège ;
→ au Règlement Général sur la Protection du Travail, ses errata et ses modifications ;
→ au règlement des Services de Salubrité de la Ville de Liège ;
→ aux règlements des Régies distributrices (eau, gaz, électricité, téléphonie, télédistribution…) ;
→ au Règlement Général des Installations Électriques (R.G.I.E.) ;
→ à la réglementation PEB en vigueur lors du dépôt du PU ;

L'ENTREPRISE DE GROS-ŒUVRE EST SOUMISE AUX PRESCRIPTIONS DES DOCUMENTS SUIVANTS, DERNIÈRES ÉDITIONS :

→ le Cahier des Charges types Bâtiments 2022 approuvé par le Gouvernement wallon ;
→ le Fascicule I en ce qui concerne les terrassements et fondations ;
→ le Fascicule II en ce qui concerne les chaux, ciments, graviers, briquaillons et sables ;
→ le Fascicule VI en ce qui concerne les goudrons, bitumes et asphaltes ;
→ le Règlement Général pour la Protection du Travail ;
→ les Règlements d'hygiène de la Commune et du Royaume en vigueur ;
→ les normes des compagnies distributrices d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et de télédistribution ;
→ le Cahier des Charges n°800 du Ministère des Travaux Publics (prescriptions en cas de gel) ;
→ les normes en vigueur en ce qui concerne le béton armé ;
→ toutes les normes citées dans l'ensemble de ces documents.
→ les tolérances sont celles communément admises,

En cas de discordance, entre les documents, l'ordre de primauté est :
Dessins de détail, normes et recommandation, conditions du présent cahier des charges.

2. ACOUSTIQUE

CRITÈRES ET PERFORMANCES ACOUSTIQUES :

Les normes et/ou réglementations suivantes sont d'application :

La norme qui est d'application pour ce type de projet est la NBN S01-400-1 (2008) — Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, qui nous indique les exigences acoustiques d'application. On appliquera les normes belges comme exigences acoustiques.
On tient compte de l'isolation aux bruits aériens et d'impacts, le bruit des installations et le temps de réverbération et absorption.

La présente norme détermine les performances acoustiques exigées pour obtenir un confort acoustique normal dans les bâtiments destinés en tout ou en partie au logement et dont les parachèvements sont terminés. Les exigences postulées pour le bâtiment achevé constituent également les points de départ de l'élaboration d'un projet.

Cette norme stipule les méthodes de caractérisation de l'isolation aux bruits aériens et aux bruits de choc, du niveau sonore des installations et de la réverbération dans les bâtiments. Cette norme détermine les exigences à remplir en matière d'isolation aux bruits aériens et de choc, d'isolation de façade, de bruit des installations techniques et de maîtrise de la réverbération de locaux spécifiques.

Du point de vue architectural quelques démarches de base sont proposées, qui peuvent être important du point de vue acoustique :

- Les calculs sont basés sur les propriétés des matériaux proposés par l'architecte ou entrepreneur.
- Pour le bruit d'impact, l'utilisation d'une chape flottante et acoustique est préconisée partout.
- Les exigences pour le bruit d'installations est aussi d'application pour le résultat final de l'installation complète (donc complètement installée).
- Pour l'isolation acoustique de la façade, on doit tenir compte de l'ensemble de tous les éléments qui composent la façade (profiles, vitrages, connections, grilles de ventilations si d'application,...)
- L'impact de pluies ou autres phénomènes de la nature ne sont pas tenues en compte, notamment sur les seuils de fenêtre en aluminium.

L'ATTENTION DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE EST ATTIRÉE SUR LES POINTS SUIVANTS :
Le bâtiment a fait l'objet d'une analyse acoustique et des solutions techniques sont mises en œuvre afin d'assurer le respect des critères acoustiques escomptés. À cet égard, des chapes flottantes sont prévues. Ces chapes flottantes ont pour fonction d'éviter que la transmission des bruits d'impact entre appartements voisins ne soit à la base d'une nuisance acoustique supérieure aux valeurs admises par les susdites normes.

LES CHAPES FLOTTANTES SONT EN PRINCIPE COMPOSÉES (DE HAUT EN BAS) :
→ d'un revêtement de sol, selon le cas en matériau dur ou souple ;
→ d'une chape flottante ;
→ d'une isolation adéquate, formant la couche résiliente acoustique sous la chape avec une isolation périphérique assurant la désolidarisation complète entre la chape flottante et la construction.
→ d'une préchape d'égalisation ;
→ de la dalle de sol en béton armé (préfabriquée, hourdis ou coulée sur place).

Niveau K : ≤ K35	Niveau K : 30
Niveau Ew : ≤ 45	Niveau Ew : ≤ 45
Niveau Espec : ≤ 85 kWh/m2.an	Niveau Espec : ≤ 84kWh/m2.an
Surchauffe : < 6500 Kh	Surchauffe : < 6500 Kh



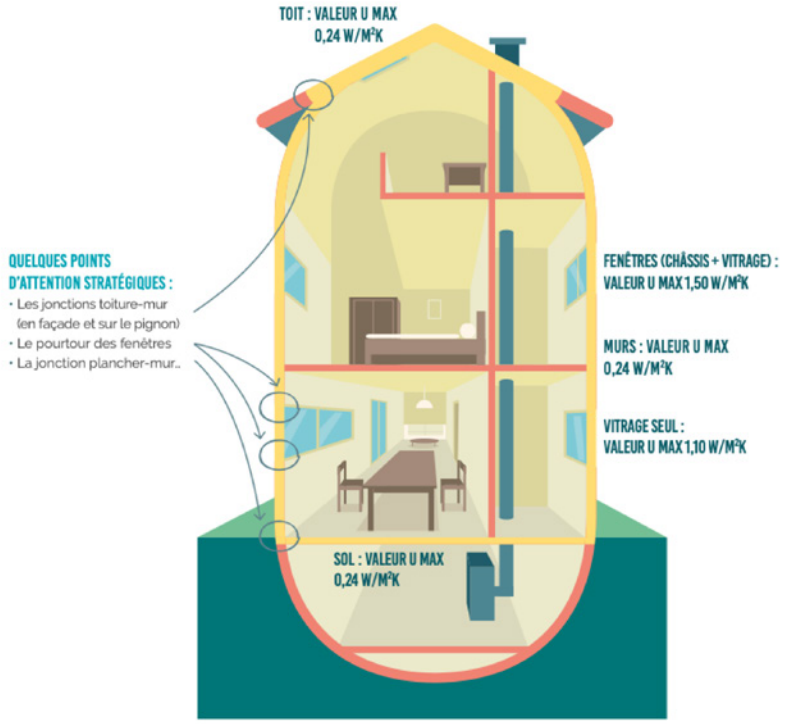
- Espec = consommation spécifique d'énergie primaire, résultant du rapport entre la consommation annuelle d'énergie primaire nécessaire pour le chauffage, le refroidissement et l'eau chaude sanitaire, déduction faite de l'énergie apportée par la cogénération ou le photovoltaïque et la surface de plancher chauffé ; Espec s'exprime en kWh/m2.an
- Ew = niveau de consommation d'énergie primaire* du bâtiment, résultant du rapport entre la consommation primaire annuelle totale du bâtiment et celle d'un bâtiment de référence.

Plus les valeurs Ew et Espec sont faibles, plus le bâtiment est performant.

Au total, le logement doit présenter un niveau Ew inférieur ou égal à 45 et une consommation spécifique Espec inférieure ou égale à 85 kWh/m²/an.

Isoler les parois.

Pour être efficace, l'isolation du logement doit être continue. Plus un appartement est isolé, plus il faut être attentif aux nœuds constructifs ; l'ensemble des endroits de l'enveloppe du volume protégé ou peuvent apparaitre davantage de pertes de chaleur et des problèmes de condensation et de moisissures ; une absence d'isolation sur une paroi a encore plus d'impact si les autres parois sont bien protégées du froid.



Les chapes flottantes sont conçues et mises en œuvre pour assurer l'isolement aux bruits de choc escompté. Il est un fait qu'en plus de la bonne conception des chapes flottantes, la mise en œuvre joue un rôle primordial dans l'assurance du bon confort escompté. Il est bien connu que le moindre contact dur, direct et/ou indirect entre les chapes flottantes et la structure du bâtiment non isolée peut mettre le résultat escompté en péril. À cet effet, on attire l'attention des propriétaires et/ou utilisateurs qui réalisent tout travail sur les chapes flottantes (exemple : pose carrelage, parquet …), de prendre les précautions qui s'imposent en vue de ne pas perturber le bon fonctionnement des chapes flottantes. Cette remarque est valable pour l'ensemble des éléments de construction à intérêt acoustique.

Le Maître de l'Ouvrage étudie toute demande de modification de la nature des sols, des murs et des équipements techniques au regard des performances décrites et le cas échéant, se réservera le droit de ne pas donner suite à une demande qui altérerait les performances de l'immeuble, sans que ceci soit préjudiciable à la poursuite de la vente aux conditions initiales prévues.

3. LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (PEB)

L'Arrêté du Gouvernement Wallon du 15 mai 2014 et ses 8 annexes déterminent les procédures administratives, la méthode de calcul et les exigences, les agréments, les sanctions applicables en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments. Il est entré en vigueur le 1er mai 2015 et a été modifié par les arrêtés du 18 décembre 2014, du 19 novembre 2015 et du 28 janvier 2016.

Les exigences PEB dépendent, d'une part, de la nature des travaux et, d'autre part, de l'affectation des locaux.

Cependant, tous les appartements respectent les exigences Q-Zen 2021.

LE NIVEAU E EST LE NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

C'est un indice global de la consommation d'énergie primaire d'une unité PEB, pouvant servir de base à la comparaison de différents biens du même type en région Wallonne.

Le niveau E spécifique détermine la consommation d'énergie d'une habitation et peut depuis 2010 atteindre une valeur de 85 maximum. C'est pour cette raison qu'il est impératif de veiller à une habitation économe en énergie, bien isolée et bien ventilée. L'habitation est de plus en plus économe en énergie quand le niveau E est de plus en plus bas.

L'exigence de niveau E spécifique garanti de chaque appartement est inférieur ou égal à 85 kwh/m^2.an

LE NIVEAU K EST LE NIVEAU D'ISOLATION THERMIQUE GLOBAL DES BÂTIMENTS.
IL EST DÉTERMINÉ PAR :

→ Les caractéristiques d'isolation thermique des parois extérieures.
→ La compacité du bâtiment, c'est-à-dire le rapport entre son volume et sa surface de déperdition.
→ Les nœuds constructifs pour les projets dont le permis est déposé à partir du 02/07/2011.

L'exigence de niveau K : K30.

Réception provisoire

Réception des parties privatives :

a) La réception des parties privatives comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive. Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal contradictoire signé par les parties (les vendeurs, l'architecte, l'acquéreur et l'entrepreneur), sauf dérogations prévues ci-après sous f) et g).

La réception définitive de l'appartement ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un délai d'un an depuis la réception provisoire des parties communes de ladite résidence.

b) La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

c) Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code Civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

d) Le vendeur invitera l'acquéreur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.

e) Le refus de réception par l'acquéreur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur.

f) Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acquéreur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

g) L'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui aura faite par exploit d'huissier de justice, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Les frais de sommation du constat et de la signification seront à la charge de l'acquéreur.

h) Ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire :
* les retouches éventuelles à exécuter aux enduits, plafonnage, réglage de la menuiserie intérieure, carrelage, ...
* les menus travaux encore à exécuter.

i) À défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Commerce de Liège, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre le promoteur et l'acquéreur.

La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

j) Au moment de la mise à disposition des biens, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement des bâtiments.
En outre, ils sont soumis à une période de séchage accéléré ou de chauffage.
Il est donc normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie soient constatés.

Toutefois, la restauration des peintures y compris les microfissures, les plafonds et papiers peints, ne peut être mise à charge du promoteur lors de la réception définitive ni à aucun autre moment.

Réception des parties communes :

a) la réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater les fins des travaux, mais elle couvre également les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

L'immeuble entre en communauté à partir du moment où ont été réceptionnés provisoirement des biens privatifs possédant ensemble trente pour cent des quotités dans la copropriété.

b) Endéans le mois suivant l'entrée en communauté, le vendeur convoquera une assemblée générale qui aura lieu au plus tard trente jours à dater de l'envoi de la convocation. La convocation doit notamment mentionner à l'ordre du jour la désignation du ou des mandataire(s) chargé(s) de procéder au nom de la copropriété à la réception des parties communes de l'immeuble. Le ou les mandataire(s) sera/seront élu(s) parmi les copropriétaires (et non un tiers) le(s)quel(s) sera/seront désigné(s) parmi les membres figurant sur une liste jointe à la convocation.

c) Les réceptions provisoires et définitives des parties communes seront effectuées contradictoirement entre, les vendeurs et le mandataire désigné par la première assemblée dans ou en dehors de la communauté et aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait preuve des réceptions tant provisoires que définitives.

d) Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsque les parties communes sont terminées dans leur ensemble et permettent l'utilisation du bien vendu conformément à sa destination.

Ne peut faire obstacle à la réception provisoire des parties communes, le fait que les peintures ne sont pas encore effectuées. En effet, les travaux de finition des parties communes ne seront entrepris qu'après emménagement de la majorité des occupants de l'immeuble dans le but d'éviter des dégradations prématurées.

e) La réception provisoire des parties communes aura lieu dans les quinze jours qui suivent la notification écrite de l'achèvement des travaux faite par le vendeur au gérant préalablement désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, comme dit ci-avant.

f) Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties communes seront terminés, mais au plus tôt un an après la réception provisoire des parties communes, le vendeur convoquera le gérant par lettre recommandée, pour procéder en présence des parties ou de leur mandataire et des architectes à la réception définitive des parties communes.

g) Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, dans les cinq jours par lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur.

h) À défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Commerce de Liège saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié par chacune des parties. La sentence de l'expert sera rendue au dernier ressort.

i) Si le mandataire désigné par la copropriété omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier de justice requérant sa présence à la réception provisoire ou définitive selon le cas, le tribunal de première instance de Liège statue sur la réception, à la demande de la partie la plus diligente. Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la copropriété.

Sécurité

1. SIGNALISATION

La signalisation générale de sécurité de l'ensemble du bâtiment est réalisée suivant les normes et impositions des services prévention incendie et RGPT.

Une signalétique de sécurité est prévue au droit des sorties vers les zones d'interventions en toiture conformément aux exigences du coordinateur sécurité santé.

La signalisation de confort de l'ensemble du bâtiment est prévue dans la présente vente. Elle comprend la signalisation intérieure et extérieure des numéros de police, indication de locaux poubelles, vélo,...

La signalisation du parking prévoit la numérotation des emplacements de parking ainsi que l'emplacement réservé aux PMR. Les sens de circulation, les sens d'évacuation pour les sorties de secours, les zones piétonnes et les identifications des différents halls des bâtiments.

2. SECURISATION DES ACCES

Une attention particulière a été apportée à la sécurisation des personnes résidentes du projet lors de l'accès au site via les différentes entrées.

Chaque hall d'entrée est précédé d'un sas fermé par deux portes en aluminium à serrure motorisée.

Un vidéoparlophone couleur permettant aux externes d'appeler leur hôte.



POSTE EXTÉRIEUR VIDÉO
BTICINO
SFERA

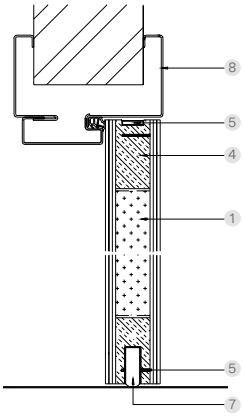
L'ensemble des sas d'accès en pied d'immeuble au rez-de-chaussée, les halls intérieurs des autres niveaux, le niveau du sous-sol sont éclairés par détecteurs de présence.

Les cylindres des portes d'accès aux logements sont tous munis de cylindres de sécurité.

3. PORTES D'ENTREE DES APPARTEMENTS

Porte anti-effraction 3 points de fermeture.
Blocs portes à chants plats acoustiques classe IVA THEUMA HPL.
Huisseries métalliques.
Panneau de porte 50 mm





1 Aggloméré
4 Bois dur
5 Produit foisonnant
7 Plinthe avec joint automatique
8 Acier 1.5mm

4. MESURES CONTRE L'INCENDIE

Les bâtiments sont construits conformément aux indications et exigences des services de protection contre l'incendie et aux lois et normes en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme ainsi que les prescriptions particulières de l'I.I.L.E. S.R.I. Zone de secours Hesbaye, avec le numéro de dossier : 01/10/7500/B/SLO/RDE/RDE, délivré le 13/04/2023.

Les paliers des étages sont équipés d'extincteurs et d'un éclairage de sécurité.

Toute la structure portant de l'immeuble a une résistance au feu R60.

L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise au moyen de fenêtres de toiture ou coupole commandées électriquement au niveau d'évacuation.

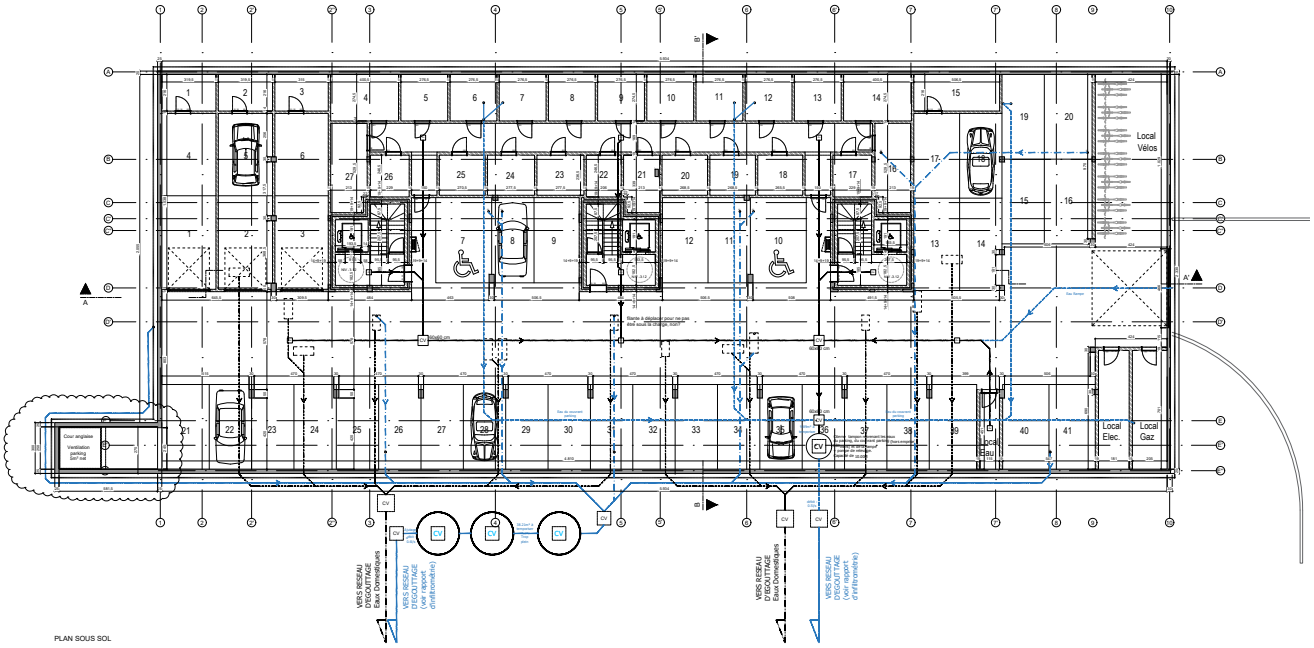
Tous les logements destinés devront être équipés de détecteurs de fumées qui seront fournis par le maître de l'ouvrage et placés par l'acquéreur.

Le sous-sol est équipé de dévidoirs.

Accès via parking :

L'entrée au parking en sous-sol se fait via une rampe d'accès donnant sur la porte sectionnelle de garage motorisée et pilotée par télécommande.

L'accès au parking s'effectue grâce à la télécommande fournie aux acquéreurs d'un emplacement de stationnement.



PLAN SOUS SOL

La rangée de parking et les 3 sas d'entrée seront allumés par séquences sur minuterie afin de gérer la sécurité des lieux et d'atténuer le degré d'éclairement durant la nuit tout en garantissant l'éclairage d'orientation de confort en permanence. Certains luminaires seront équipés de détecteurs de présence.

DESCRIPTION DES TRAVAUX.

Dali

Gros-Oeuvre

1. TERRASSEMENTS

Les terrassements comprennent les déblais nécessaires à la réalisation du sous-sol enterré, des fondations, les remblais et la mise en forme générale du terrain. Les terres en excès après remblais sont évacuées hors du terrain.

2. FONDATIONS

Les fondations sont réalisées en béton armé. L'exécution et le mode de fondation mis en œuvre sont déterminés par l'ingénieur conseil en fonction de la nature du sol. Ces études sont réalisées par un bureau d'ingénieurs en stabilité à partir des résultats des essais de sol réalisés par une firme spécialisée.

3. MAÇONNERIES ET BÉTON ARMÉ

Les éléments portants de l''immeuble sont exécutés en maçonneries de blocs silicocalcaires ou béton. La structure comprend les colonnes, poutres, voiles intérieures et extérieures, dalles et certains escaliers réalisés en béton armé. Certains éléments peuvent être préfabriqués. Les études, les prescriptions et la réalisation des plans d'exécution des bétons armés sont confiées à un bureau d'ingénieurs en stabilité.

LA SURCHARGE FIXE (Y COMPRIS CLOISONS, CHAPE ET MURS) EST DE 400kg/m^2,dont 150kg/m^2 pour les murs mitoyens.
LA SURCHARGE MOBILE EST DE 200kg/m^2.

4. ETANCHEITÉ DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Une étanchéité de type bitumeuse est placée au pied des prémurs et à tous les joints de jonction.

5. REMARQUE

Tous les ouvrages de stabilité sont exécutés selon les prescriptions des normes en vigueur.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'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'Entreprise Générale ne peuvent être tenus pour responsables.

Les façades

1. PAREMENT

Les parements des façades sont réalisés en briques ou briquettes traditionnelles. La teinte est à définir par l'auteur du projet. L'isolation est en panneaux de mousse PIR épaisseur 120 mm.

La maçonnerie portante des élévations est réalisée en blocs de silicocalcaire, car ceux-ci ont de meilleures performances structurelles et acoustiques.

2. SEUILS DE PORTES, FENÊTRES ET BALCONS

Les terrasses des rez-de-chaussée ont une finition en dalles céramique 60 x 60 aspect pierre bleue posées sur des plots préfabriqués évitant le poinçonnement de l'étanchéité.

Les balcons des étages sont des éléments préfabriqués en béton architectonique.

Les seuils en béton sont intégrés dans le balcon.
Les terrasses du 3ème étage sont en dallage sur plot.
C'est le dallage contre châssis qui assure le rôle de seuil.

L'acquéreur prendra soin de vérifier que l'utilisation de ces terrasses et balcons se fasse en bon père de famille (Entretien régulier des avaloirs et des sterputs d'évacuation d'eau).

3. GARDE-CORPS

Les garde-corps des balcons et toitures terrasses sont réalisés, selon leur situation, en profils aluminium thermolaqué, vitrage feuilleté clair ou opalin suivant qu'il s'agisse d'un garde-corps ou d'un pare-vue.

4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les châssis de fenêtres de toutes les façades sont aluminium, bicouleur (ton gris à l'extérieur, blanc à l'intérieur) de marque REYNAERS GAMME MASTERLINE 8 ou PIERRET ELITH ou similaire.

Les châssis seront soit fixes, soit ouvrants, soit oscillo battants, soit coulissants, selon les indications des plans. Ils sont munis de quincailleries en alliage léger dont les organes sont encastrés, de joints d'étanchéité en mastic/silicone et d'un double vitrage dont l'épaisseur des feuilles de verre est calculée en fonction des sollicitations thermiques et acoustiques. Le verre est de couleur claire ayant une valeur d'isolation thermique de U 1,1W/m^{2}K.

Les portes des halls d'entrée de l'immeuble sont réalisées en aluminium, de la même couleur que les châssis des appartements avec un vitrage antieffraction. Ces portes sont munies d'une fermeture de sécurité et d'un cylindre de sécurité.



Les façades

1. PAREMENT BRIQUETTES COLLÉES
2. SEUILS DE PORTES, FENÊTRES ET BALCONS
3. GARDE-CORPS
4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

5. ECRANS DE SÉPARATION

Les écrans de séparation des terrasses ou balcons sont composés d'un panneau de verre translucide dans un cadre métallique thermolaqué et sont fixés au sol.

PORTE D'ACCÈS AUX PARKINGS

La porte est de type porte sectionnelle, pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture / fermeture automatique. L'ouverture de la porte est actionnée par télécommande et/ou par bouton poussoir depuis le parking avec fermeture automatique.

Les toitures

1. TOITURES PLATES

La composition des toitures plates sera réalisée comme suit :

→ Dalle en béton ;
→ Béton de pente ;
→ Isolation à épaisseur constante avec pare-vapeur ;
→ Système d'étanchéité avec agrément technique ;
→ Toiture végétale ;

Tous les accessoires tels que les solins, les avaloirs, les profils de rive, etc. sont également prévus.

2. DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'eau de pluie dans les gaines sont en PEHD ; les descentes d'eau pluviale visibles sont en zinc prépatiné.

Les maçonneries intérieures

1. LE SOUS-SOL

Les maçonneries du sous-sol sont réalisées en blocs de béton apparent et/ou en voile de béton apparent.

2. LES APPARTEMENTS

Les cloisons non portantes situées à l'intérieur des appartements sont réalisées en bloc de plâtre massif de 10 cm d'épaisseur suivant les plans.

Les premiers tas et la totalité des murs des locaux humide sont réalisés en bloc « hydro ».

Les murs mitoyens entre appartements et entre appartements et communs sont composés d'éléments silicocalcaires de 15 cm, d'un isolant acoustique de 50 mm (laine de roche) et d'un doublage également en silicocalcaire.









Les isolants phoniques et thermiques

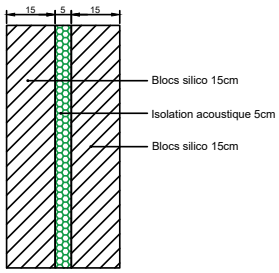
1. ISOLATION PHONIQUE

CLOISONNEMENT VERTICAL

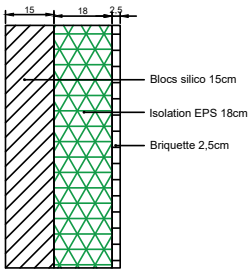
Les murs de séparation entre appartements et les cloisons autour des noyaux ascenseurs et escaliers sont exécutés conformément à la norme précitée.

Murs mitoyens :
• 15 cm silicocalcaire + 50 mm de remplissage avec laine de roche accoustique + Bloc silico de 15 cm.

Mur mitoyen entre 2 logements



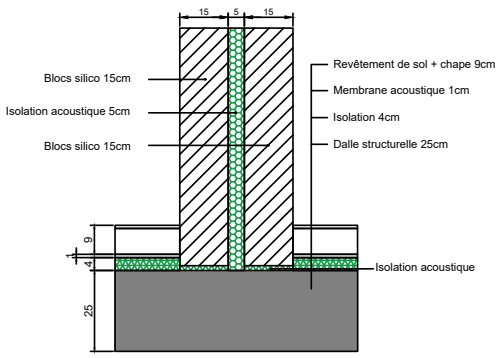
Mur de façade en briquettes



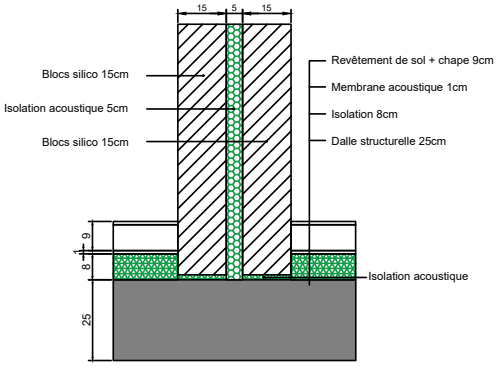
CLOISONNEMENT HORIZONTAL

Etages et rez-de-chaussée :
• planchers séparateurs: 20 cm béton + isolation thermique/acoustique de minimum 4 cm + chape armée flottante 7 cm.
• La chape flottante est toujours séparée par le mur mitoyen et pour la sous-couche.

Dalle entre appartements



Dalle entre SS-1 et RDC



Remarque :
Le revêtement sur la chape ne peut en aucun cas diminuer les performances acoustiques. Donc le revêtement ne peut en aucun cas être en contact direct avec les murs (même pas avec un joint de mortier ou de la colle pour carrelage). Si l'on utilise une plinthe, celle-ci ne peut en aucun cas être en contact direct avec le revêtement. On utilise donc un joint souple en dessous de la plinthe.

2. ISOLATION THERMIQUE

L'isolation thermique du bâtiment est réalisée en mousse PSE . L'isolation thermique globale de l'immeuble est conforme à la réglementation PEB et à la nouvelle norme Q-Zen 2021.

L'installation électrique

1. GÉNÉRALITÉS

Sont compris dans la partie électrique :

→ La colonne d'alimentation électrique ;
→ Le réseau de terre et protection conformément au Règlement Général des Installations Électriques (R.G.I.E.) ;
→ Le réseau de distribution primaire ;
→ Les coffrets individuels ;
→ Réseau de distribution secondaire ;
→ L'éclairage et prises de courant dans les parties communes : parking et caves en sous-sol, dans les noyaux communs (cages d'escaliers, halls), ainsi que dans les locaux techniques (entretien, compteurs, poubelle) ;
→ Les interrupteurs, prises de courant et points lumineux non équipés dans les appartements ;
→ Les tubages précâblés pour téléphonie et télédistribution ;
→ L'installation de vidéophonie dans les appartements et côté rue des halls d'entrée.

2. DESCRIPTION DES INSTALLATIONS

A. ALIMENTATION ELECTRIQUE

Il est prévu :

→ Un compteur monophasé (ampérage et puissance selon les résultats des études de l'ingénieur en techniques spéciales et disponibilité du réseau de distribution) bi-horaire pour chaque appartement.
→ Ces compteurs se trouvent dans le local « compteurs électriques ». Dans ce local, il est prévu un disjoncteur général.
→ Un tableau divisionnaire pour chaque appartement placé dans un endroit discret et accessible (vestiaire, toilette, buanderie ...). Le disjoncteur différentiel général de 300 mA sera placé dans le tableau divisionnaire de l'appartement.
→ Les communs sont alimentés à partir de compteurs indépendants.

B. COFFRETS INDIVIDUELS ET COMMUNS

Ils sont constitués de coffrets muraux apparents comprenant :

→ Un interrupteur d'arrivée, équipé d'un système de différentiel ;
→ Des disjoncteurs magnétothermiques de protection des départs, certains étant équipés de systèmes différentiels ;

Parties privatives :
Un tableau individuel par appartement est alimenté via les gaines techniques. La distribution s'effectue en préchape sous tube ou dans les parois suivant le cas. Dans les locaux non parachevés, toute la distribution est apparente. Tous les tableaux électriques divisionnaires sont équipés de disjoncteurs automatiques.

Parties communes :
Alimentation à partir du ou des tableaux « communs » situés en sous-sol.

3. APPARTEMENTS

Les appareils d'éclairage sont prévus sur les terrasses et dans les caves.
L'installation comprend également des spots dans les halls et WC.

Les interrupteurs sont du type à bascule, les prises et tout autre appareil de commande sont assortis, de marque NIKO série Intense en coloris blanc.
Les prises et interrupteurs sont encastrés dans tous les locaux d'habitation et les halls.
Toutes les prises de courant sont mises à la terre.

Le nombre et la disposition des équipements électriques sont présentés ci-dessous à titre d'exemple, le nombre de points d'éclairage et d'interrupteurs peut varier suivant la localisation et la configuration au cas par cas des appartements. Le détail exact des installations électriques est repris sur les plans.

Electricité	alimentation chaudière	alimentation VMC	détecteur de fumée autonome à piles	différenciel 0,03 milli 40 ampères	différenciel 0,3 milli 40 ampères	fusibles automatiques simples de 16 à 20 ampères	ligne directe vers cave	point lumineux 1D	Point lumineux 1D + luminaire hermétique	point lumineux 2D	point lumineux 3D	point lumineux simple + témoin + luminaire hermétique	point lumineux supplémentaire	spot rond	Prise sur circuit Indépend. (four + lave-vaisselle)	prise cuisinière (circuit indépend.)	prise double + Terre	prise sur circuit Indépend. (machine à lessiver + séchoir)	prise simple + Terre	prise simple + Terre hermétique cave	prise simple hermétique + Terre extérieur	prise triple + Terre	1 prise simple hermétique avec terre	raccordement équipotentiel	réception par un organisme agréé + plan + schéma unifilaire	sonnerie + bouton poussoir lumineux	tableaux divisionnaires + câblage	tubage + câblage + prise infor. RJ45 Cat 5E	tubage + câblage + prise double infor. RJ45 Cat 5E	Centralisation RJ45	tubage thermostat + câblage
Cave							1		1											1											
Emplacement parking																							1								
Buanderie	1	1						1									1	2												1	
Hall d'entrée											1		2	3					1												
Hall de nuit										1			1	2					1												
Hall d'entrée + hall de nuit											1		2	3					1												
Cuisine								2					3		2	1	1		3												
Séjour										2									4			1							1		1
Wc								1						1																	
Chambre										1							3											1			
Salle de bains								2					1				2														
Salle de douche								2					1				2														
Extérieur												1									1										
Base			2	1	1	1																	1	1	1	1					

La prise emplacement de parking est prévue à raison de 1 unité par appartement.
L'emplacement des interrupteurs, points lumineux et prises est prédéterminé par l'Architecte et le bureau d'études. Si une modification intervient à la demande de l'acquéreur, elle fera l'objet d'un accord contractuel entre les parties et entraînera un coût supplémentaire pour l'acquéreur. Les interrupteurs sont placés à une hauteur de +/- 1,1 m et les prises à une hauteur de + /- 0,2 m du sol, sauf dans la cuisine où les prises se trouvent au-dessus de la tablette de travail.

RACCORDEMENT TELEPHONIE, TELEDISTRIBUTION ET SATELLITE

Téléphonie

Une arrivée téléphonique située dans la buanderie sera en attente. Il est prévu une prise dans le séjour et dans toutes les chambres selon le tableau au point 3-Appartements. Le raccordement proprement dit (abonnement) au réseau public de téléphonie est à charge de l'acquéreur.

Télédistribution

Les bâtiments bénéficient d'un réseau de distribution jusqu'au coupleur installé dans le local buanderie. Une prise TV est prévue selon le tableau repris au point 3-Appartements. Le raccordement proprement dit (abonnement) à la télédistribution est à charge de l'acquéreur.

EQUIPEMENT VIDEO PARLOPHONIE

Le réseau vidéo-parlophonie est équipé d'un poste à rue de type «à menu déroulant» ou de sonnette individuelle. L'appel est relayé dans l'appartement désigné et le poste vidéo interne couleur permet de libérer l'accès des entrées extérieures.

La porte du sas à rue est verrouillée la nuit par l'intermédiaire d'une horloge se trouvant dans le tableau divisionnaire.

Une sonnette palière est prévue au droit de chaque logement émettant un deuxième type de sonnerie dans l'appareil interne à l'appartement.



KIT VIDÉO COULEURS
BTICINO
Linea 3000 IK10

4. COMMUNS

Un compteur et un tableau divisionnaire sont prévus dans le local/l'armoire compteur électrique pour les parties communes. Il est prévu des circuits pour les communs en sous-sol (caves) et des circuits pour les paliers et cages d'escalier.

Un éclairage de secours par blocs autonomes est prévu dans les cages d'escalier et chemin d'évacuation.

L'éclairage des communs est commandé par des détecteurs de mouvements. Les appareils d'éclairage sont fournis.

Le hall d'ascenseur et cage d'escalier sont éclairés respectivement par plafonniers et/ou appliques commandés par détecteurs de mouvements.

Les sas d'entrée sont éclairés au moyen de plafonniers et/ou d'appliques murales commandés via une horloge astronomique et détecteur de mouvement.

L'éclairage extérieur est commandé par horloge astronomique.

5. PARKING ET LOCAUX TECHNIQUES

Un compteur et un tableau divisionnaire sont placés dans le local « compteurs électriques ».
Ce tableau divisionnaire alimente en outre le parking et les locaux techniques.
Les appareils d'éclairage sont fournis — luminaires semi-hermétiques équipés des LED.
Un éclairage de secours par blocs autonomes est prévu dans les parkings et locaux techniques.
Il est prévu une prise de courant dans les locaux « entretien ».

6. ACCÈS AUX PARKINGS

Porte sectionnelle pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture/fermeture automatique :
→ pour l'entrée : un interrupteur à clé commande, de l'extérieur, l'ouverture de la porte — fermeture automatique. L'ouverture est commandée par télécommande.
→ pour la sortie : un bouton poussoir et/ou une cellule photoélectrique et commande l'ouverture de l'intérieur — fermeture automatique.

7. DÉTECTION ET PROTECTION INCENDIE

Les étages sont équipés d'un système d'alerte incendie comprenant des boutons-poussoirs et des sirènes dans les communs.

Extincteurs, dévidoirs, coupoles de désenfumages, éclairage de secours, boutons-poussoirs équipent l'immeuble conformément aux normes en vigueur.

L'installation de chauffage

1. CALCUL DES DÉPERDITIONS

Les calculs ont été effectués sur les bases suivantes :
→ Les températures d'ambiance garanties dans les locaux sont :

Living séjour/	22°C
Cuisine	22°C
chambres à coucher	18°C
salle de bains et douches	24°C

2. CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Les appartements sont équipés :

- D'une chaudière individuelle gaz de marque Vaillant, chauffage sol ou similaire.
- La chaudière alimente à la fois le circuit du chauffage sol et la production d'eau chaude.
- D'un thermostat d'ambiance Vaillant.
- Les chambres se chauffent par déperdition et ne sont pas équipées de chauffage sol.

L'ensemble de l'installation est réalisée en tubage bi-tube avec des sorties murales.

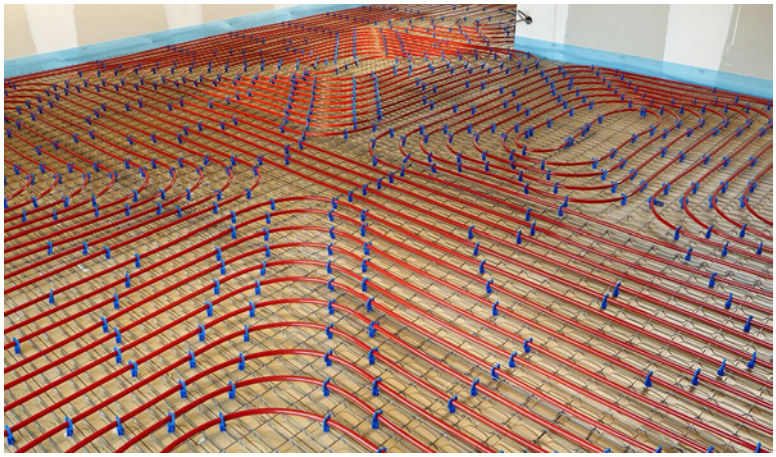
Il est fait remarquer à l'acquéreur qu'une température minimale de 15 °C est à maintenir à tout moment dans les appartements afin de garantir un confort global dans l'immeuble et éviter les dégâts gel et décollement de parquet.



CHAUDIÈRE INDIVIDUELLE GAZ
VAILLANT
EcoTEC PRO pour 1 SDB
EcoTEC PLUS pour 2 SDB



THERMOSTAT D'AMBIANCE
VAILLANT
CalorMATIC VRT 350



CHAUFFAGE SOL

3. COMMUNS

L'isolation performante du bâtiment permettra de ne pas chauffer les halls des communs, les parkings, les caves.

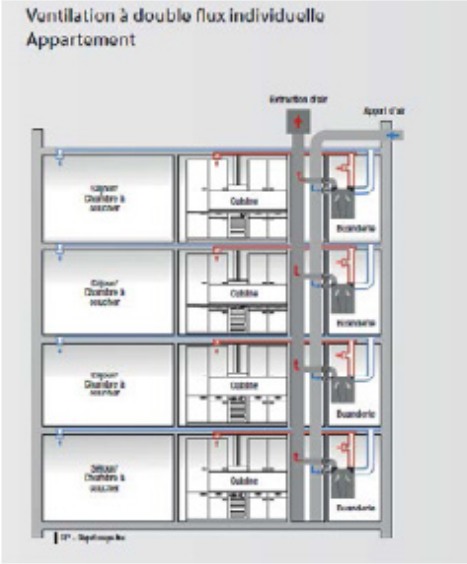
4. ALIMENTATION EN GAZ

L'installation du gaz sera conforme aux prescriptions de la compagnie de distribution et du service incendie compétent. Des essais de pression seront effectués avant la fermeture des gaines. Il n'est pas prévu d'alimentation en gaz dans les cuisines.

Ventilation

1. APPARTEMENTS

Les appartements sont ventilés par ventilation individuelle conformément à l'annexe C2 de l'AGW du 15.05.2014 (qui est d'application pour la ventilation des bâtiments résidentiels et basée sur la norme NBN D50-001) et sont réalisés suivant le système « ventilation avec récupération de chaleur » de marque Apure Vent. L'apport d'air frais et la reprise d'air vicié se font de façon mécanique via des grilles de ventilation à placer dans les espaces secs et humides.





VENTILATION AVEC
RÉCUPÉRATION DE CHALEUR
APURE VENT
D250
max. 300 m³/h

De l'air neuf, provenant de l'extérieur, est pulsé par l'appareil de ventilation, via le réseau de gaines, dans les pièces de séjour et les chambres tandis que l'air vicié est extrait du logement, par le même appareil, de la cuisine, des salles de bains, des toilettes et éventuellement d'autres pièces humides. Dans l'appareil, un transfert de chaleur a lieu entre l'air extrait de l'habitation et l'air pulsé dans l'habitation provenant de l'extérieur ce qui permet de réchauffer l'air neuf et froid provenant de l'extérieur par la chaleur de l'air que l'on extrait de l'appartement.

À l'intérieur de l'appartement, l'air circule par les fentes sous les portes et par les bouches plafonnières ou murales.

Étant donné que tous les locaux à ventiler ne sont pas justes à côté des gaines techniques, certains locaux auront un faux plafond pour dissimuler les gaines d'extraction ou de pulsion.

L'ATTENTION DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE EST ATTIRÉE SUR LES POINTS SUIVANTS :

→ Pour les cuisines il est prévu une hotte à recirculation équipée de filtre à charbon actif.
→ Il n'est pas prévu une extraction pour des séchoirs classiques. Les séchoirs que les propriétaires utiliseront devront être à condensation.

La ventilation de l'immeuble est conforme à la réglementation PEB en vigueur à la date du dépôt du Permis d'Urbanisme.

2. LOCAL GAZ

Le local gaz est ventilé de façon statique.

3. ESCALIERS DE SECOURS

Un exutoire de fumées est posé au-dessus de chaque cage d'escalier commune, il est commandé à l'ouverture et à la fermeture à partir des communs du rez-de-chaussée.

Sanitaires

1. GÉNÉRALITÉS

Le bâtiment est raccordé en eau potable sur le réseau de La CILE afin de satisfaire les besoins sanitaires et de chauffage. Le compteur général du bâtiment est fourni et posé par La CILE.
Le réseau d'évacuation des eaux usées est conforme à la NIT200.

Les colonnes de chute et les décharges sont prolongées séparément sans diminution de section en ventilation primaire jusqu'en toiture.

La distribution d'eau froide est prévue avec un compteur privatif individuel pour chaque appartement placé dans la cave. La distribution principale en eau sanitaire est en tuyauterie de type Alpex, polypropylène, ... Dans les appartements, les tuyauteries sont en polyéthylène réticulé posé en fourreau ou en polypropylène. Un ou plusieurs collecteurs de distribution sont placés, selon les types d'appartements.

2. APPARTEMENT

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

Pour les futures cuisines est prévu un robinet double service et un siphon permettant le raccordement d'un lave-vaisselle.

Dans la buanderie, des raccordements en attente sont prévus, pour le raccordement d'une machine à laver et d'un séchoir à condensation.

Les appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'un double réseau d'alimentation en eau sanitaire :
• Réseau 1 : eau de ville
• Réseau 2 : eau de pluie pour les robinets extérieurs

3. APPAREILS SANITAIRES

DOUCHE

- Douche 120X90 + Robinetterie
- Tub douche Newforce 90X90 ou 90X120 en 3,5cm blanc marbre de synthèse
- Thermostat douche Grohe Grohtherm 800 Chrome
- Garniture de douche Grohe Tempesta New trio Grohe 60cm



TUB DE DOUCHE
DESCO
Newforce
90x90 ou 120x90x3,5 cm
Blanc



SET DE DOUCHE, 3 JETS
GROHE
Tempesta 100
Chrome



MITIGEUR
THERMOSTATIQUE DOUCHE
GROHE
Grohtherm 800
Chrome

BARRE DE DOUCHE
GROHE
Tempesta
600 mm
Chrome

LAVABO + ROBINETTERIE

- Tablette marbre Molto 90 ou 125X50cm et sous meuble 2 tiroirs 90X50
- Lavabo droite blanc
- Mitigeur lavabo Grohe essence S-Size Eco
- Vidage automatique chrome



TABLET MARBRE
DE SYNTHESE
DESCO
90 x 50 cm



MITIGEUR LAVABO
GROHE
Eurosmart



SOUS-MEUBLE
DESCO
Combo
2 tiroirs
Dimensions : 90 x 50 cm

WC

- WC Suspendu
- Système de suspension Geberit
- Plaque de commande 2 touches Sigma 01
- WC suspendu sfera eco 54 catalano newflush blanc
- Siège WC sfera eco catalano lift-off soft close blanc



WC SUSPENDU
DESCO
Catalano Sfera Eco
54 cm
Newfl ush Eco
Blanc



PLAQUE DE COMMANDE
DESCO
Geberit Sigma01
2 touches
Blanc

LAVE-MAINS

- Lave-mains Newform 40x22 cm trou robinet droit blanc



LAVE-MAINS
DESCO
Newform
40x22 cm
Blanc



ROBINET
DESCO Lira
eau froide uniquement
raccordement 1/2»
Chrome

BAIGNOIRE

BAIGNOIRE
DESCO
Newform
A encastrer
Pieds inclus
Acrylique
170 x 75 cm





MITIGEUR BAIN
GROHE
Eurosmart
Avec douchette
Chrome

Ascenseur

1. GÉNÉRALITÉS

L'ascenseur sera de marque KONE ligne résidentielle 630kg/8 personnes ou équivalent.

Les portes de l'ascenseur sont de type coulissant.

Les faces extérieures seront en acier finition eletrozinquées peintes et intègrent un bouton d'appel distinguant la demande d'ascension ou de descente. L'indicateur situé au-dessus de la porte informe du niveau d'étage où la cabine se situe uniquement au rez-de-chaussée.

Le tableau de commande intérieur est en acier inoxydable intégrant les commandes à la hauteur réglementaire en termes d'utilisation par les personnes à mobilité réduite.

La finition de plafond est en acier inoxydable lisse intégrant des luminaires Leds.

Le sol sera réalisé en céramique à l'identique du revêtement de sol du hall d'accès au rez-de-chaussée.

2. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Spécifications :

→ Ils sont du type sans salle des machines. La machine d'entraînement électrique se trouve dans la trémie ;
→ Tous les niveaux sont desservis par l'ascenseur ;
→ Finition intérieure par panneaux stratifiés, plafond avec éclairage ;
→ Miroir à demi-hauteur sur le fond de la cabine ;
→ Porte de cabine coulissante et faces palières en acier inox pour le rez-de-chaussée et peintes pour les autres étages ;
→ 1 système d'appel téléphonique d'urgence avec numéro préprogrammé.

Les parachèvements des zones communes

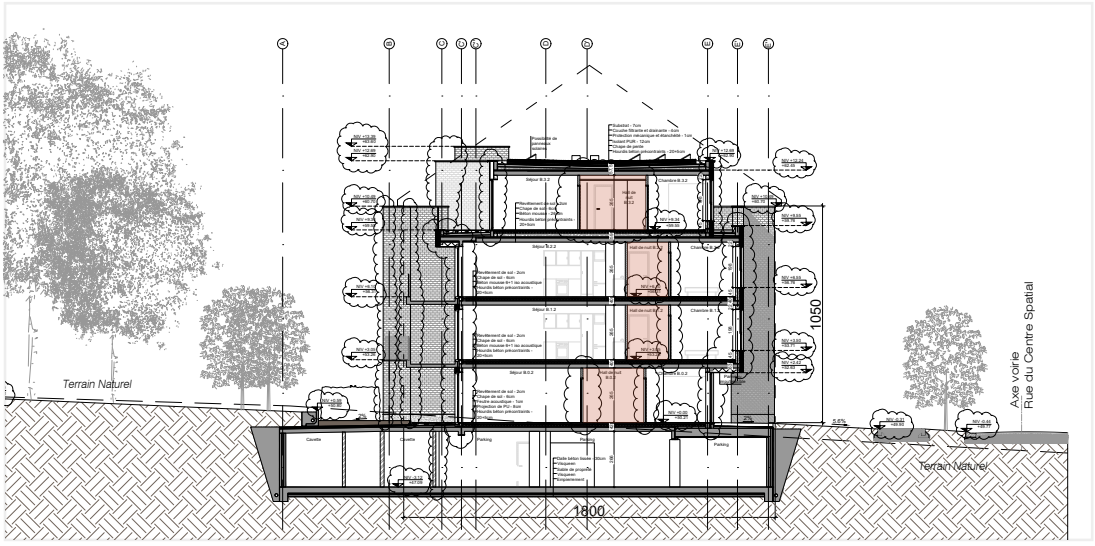
1. LE HALL D'ENTRÉE

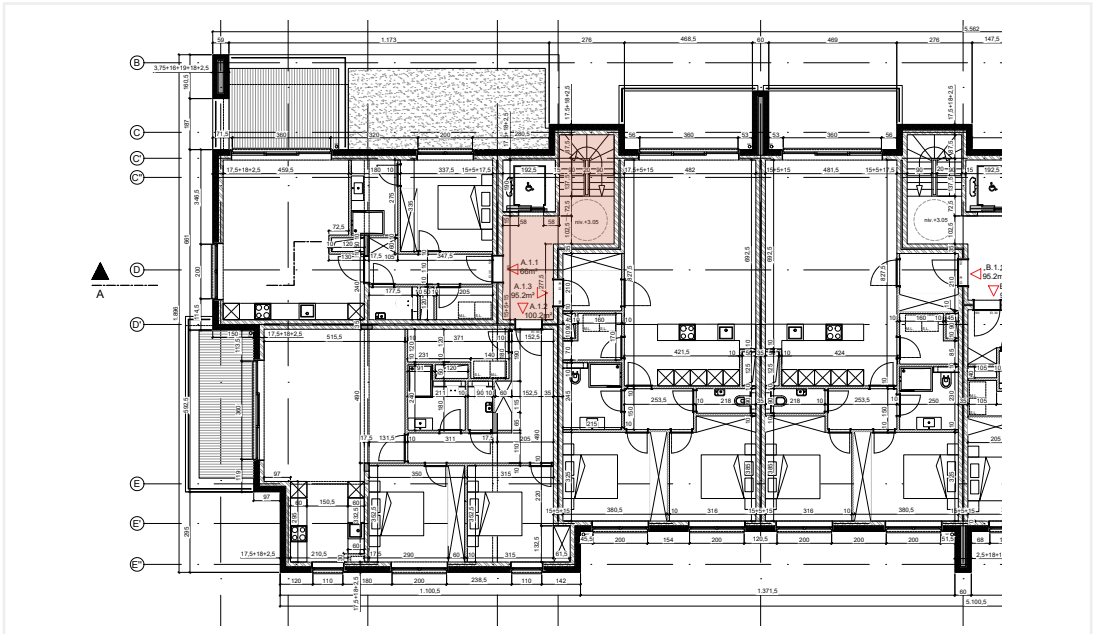
Le revêtement de sol du hall d'entrée est réalisé en céramique grand format 60X60 au mortier-colle sur la chape.

Les plinthes sont assorties. L'aspect est au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.

Les murs sont couverts d'un miroir à demi-hauteur sur un des murs tandis que les autres sont revêtus d'un parement en bois et/ou peinture.

COUPE





2. LES BOÎTES AUX LETTRES



Un ensemble de boîtes aux lettres, selon plans de détail de l'architecte, se trouve dans chaque hall d'entrée de l'immeuble.

3. LES PALIERS DES ÉTAGES

Le revêtement de sol est réalisé en céramique de grand format 60X60 collé sur la chape, les plinthes sont assorties aux revêtements de sol. Ton au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.

Les murs et plafonds sont couverts de peinture.

4. LE PALIER DU SOUS-SOL

Les revêtements de sols seront en béton lissé pour le parking et les caves. (et en carrelage céramique de grand format 60X60 collé sur chape pour les sas devant ascenseurs)

.

5. LA CAGE D'ESCALIER

Les murs sont couverts d'un plafonnage d'une peinture. Ton au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.

Les marches de l'escalier sont en céramique avec nez incorporé.

Les plafonds sont revêtus d'une peinture acrylique, ton au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.

Les garde-corps et mains-courantes sont en métal peint.

6. LES PARKINGS ET LES COMMUNS DU SOUS-SOL

Les murs : béton brut et/ou en maçonneries de blocs apparents, rejointoyés maçonnerie en blocs de béton rejointoyés.

Les plafonds : béton brut.

Les sols sont en béton et/ou chape lissés (non isolé), à l'excpetion des sas «ascenseurs»

Les emplacements de parkings sont délimités par des bandes de peinture et numérotés.

7. LA SIGNALISATION

Dans les parties communes, la signalisation est prévue (indication locaux techniques, pictogrammes pour la sécurité, numérotation des portes d'entrée et caves, indication des étages, numérotation des sonnettes ...).

Les parachèvements des zones privatives

1. CHAPES

Une chape flottante au mortier de ciment posée sur une isolation phonique et thermique.

2. ENDUITS

→ plafonnage mono couche pour les murs en maçonnerie et béton et les plafonds.

3. PEINTURES

La peinture des appartements est prévue en 2 couches de couleur blanche.
Les teintes de couleur feront l'objet d'un devis à évaluer avant réalisation.

4. REVÊTEMENTS DE SOL

Dans le cas où l'Acquéreur souhaite une modification dans le choix des revêtements, et pour autant que le planning l'autorise, il devra obligatoirement effectuer le choix dans le show-room indiqué par le Maître d'Ouvrage. Le prix de la fourniture et la pose sera étudié en conséquence.

HALL D'ENTREE & ESPACES DE VIE



Parquet semi-massif à larges planches (environ 17,5 cm) et environ 180 cm de longueur et de 11 mm d'épaisseur, dont 2,7 mm de bois noble (chêne), finition chêne naturel huilé avec chanfrein.

Valeur fourniture et pose : 58,30 €/m² HTVA

Les plinthes seront en MDF peint, elles auront une section de 50 mm de hauteur et une épaisseur de 20 mm. Le bord intérieur contre le mur sera chanfreiné.

Valeur fourniture et pose : 10,00 €/m² HTVA

HALL DE NUIT & CHAMBRES À COUCHER

→ Parquet stratifié.

Valeur fourniture et pose : 40,00 €/m² HTVA

SALLE DE BAIN / DOUCHE



La salle de bain sera revêtue d'un carrelage en grès cérame d'un format de 600x600mm rectifié (épaisseur 10 mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm. Ce modèle est proposé et visible chez Caro Confort. Référence : grès cérame 600x600 mm rectifié premier choix teinte grise ou beige.

Valeur fourniture : 40,00 €/m^2 HTVA

BUANDERIE

La buanderie située en dehors des cuisines sera revêtue d'un carrelage en grès cérame d'un format de 600x600mm rectifié (épaisseur 10 mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

Valeur fourniture : 40,00 €/m^2 HTVA

Les plinthes seront en grès cérame d'un format de 70x600mm.

Valeur fourniture 11,00 €/m HTVA

WC

Le WC visiteur sera revêtu d'un carrelage en grès cérame d'un format de 600x600mm rectifié (épaisseur 10 mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

La valeur commerciale du carrelage : 40,00 € HTVA

Les plinthes seront en grès cérame d'un format de 70x600 mm.

La valeur commerciale de la plinthe : 11,00 €/m HTVA

5. REVÊTEMENTS DE MUR

SALLE DE BAIN / DOUCHE

Dans les salles de douche et de bain, les murs à l'aplomb de la baignoire et/ou de la douche sont recouverts d'un revêtement en carrelage de type grès cérame 600x600 mm rectifié premier choix teinte grise ou beige.



6. FAUX-PLAFONDS

Certains espaces (suivant plans) reçoivent un faux plafond en plaques de plâtre, permettant de dissimuler les ventilations intérieures aux appartements. Il s'agit en général des pièces sanitaires, halls d'entrée, halls de nuit, salles de bain, salles de douche, une des chambres à coucher...

7. MENUISERIES

Les portes intérieures des appartements sont des blocs portes type Lebo mélaminé blanc.
Les portes d'accès aux appartements (situées à l'intérieur du bâtiment) sont des portes massives, Fi 30, antieffraction (3 points de fermeture).



PORTE INTÉRIEURE
LEBO
Mélaminé blanc

Les portes de caves sont préenduites et détalonnées.

Quincaillerie
Les béquilles, boutons et rosaces sont en acier inoxydable brossé.
Les béquilles sont en forme de L.
Les portes des chambres et de la buanderie possèdent un cylindre pour clef à gorge.

8. CUISINE

Chaque appartement est équipé d'une cuisine Full équipée.

- Budget appartement 1 chambre 6500,00 € HTVA
- Budget appartement 2 chambres 9000,00 € HTVA
- Budget appartement 3 chambres 11000,00 € HTVA



RÉFRIGÉRATEUR
INTÉGRABLE
SIEMENS
1 porte - 88 cm
Volume total : 119 L
Volume congélateur : 15 L
Volume réfrigérateur : 104 L
FreshBox - bac à légumes
Eclairage intérieur LED
(partie réfrigérateur)



FOUR ENCASTRABLE
SIEMENS
iQ100
60 x 60 cm
Inox
Air pulsé 3D Plus
Préchauffage rapide
Classe énergétique A



MITIGEUR
HAUTE PRESSION
BLANCO MILA
chrome

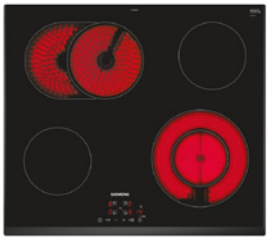


TABLE DE CUISSON
VITROCÉRAMIQUE
SIEMENS
60 cm, 4 zones (1 variable),
easytouch
u-facette



LAVE-VAISSELLE
SIEMENS
Full intég. - 60 x 81,5 - 87,5 cm
5 programmes,
48 db, Polinox



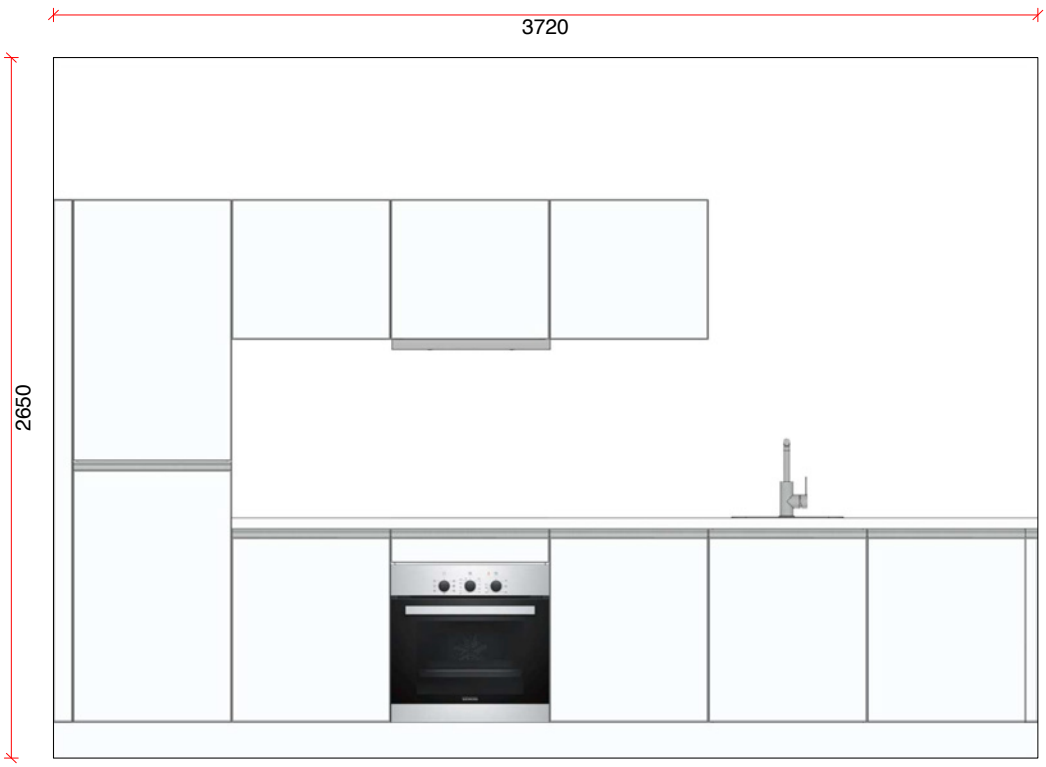
HOTTE TÉLESCOPIQUE
SIEMENS
60cm - 328m^3/h
64 db
éclairage



EVIER
BLANCO
Dana 45
Type d'encastrement
= Encastré par dessus



Remarque :
Le dessin n'a qu'un caractère indicatif pour un appartement 2 chambres.



Aménagement des abords

LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS AUX APPARTEMENTS

Les élévations avant du bâtiment sont traitées de façon sobre et contemporaine. 3 halls d'entrée de caractère desservent les 3 cages d'ascenseur. Du point de vue de l'accès au bâtiment, un accès est aménagé pour la rampe de parking au sous-sol.

Tous les appartements disposeront au moins d'une terrasse ou d'un balcon privatif.

ACCESSIBILITÉ AUX BÂTIMENTS POUR LES VÉHICULES D'URGENCE ET DÉMÉNAGEMENTS

Chaque appartement est accessible pour des interventions éventuelles des services pompiers et les différents déménagements.

Entretien de l'immeuble et des appartements
Le «guide» pratique pour l'entretien des bâtiments édité par le CSTC est mis à disposition des copropriétaires par le Maître d'Ouvrage. Il est obligatoire de suivre les instructions qui y sont reprises. Elles ont pour objet de favoriser une maintenance bien organisée et limiter le risque d'apparition de dégâts.

Remarque :
La brochure a été composée minutieusement et avec le plus grand soin.

Cependant, nous nous réservons le droit d'apporter certaines modifications au projet pour toutes modifications exigées par des demandes exceptionnelles émanant des Pouvoirs Publics, ainsi que toutes modifications éventuelles des mesures ou choix des matériaux s'imposant durant la préparation et/ou l'exécution des travaux.

Les perspectives et couleurs vous sont livrées à titre d'illustration, mais ne constituent aucunement un document contractuel.

Vous souhaitez obtenir plus d'informations ?
Vous désirez visiter les bâtiments ou discuter
de votre projet d'investissement ?

Emilie Polet (Solico)
T : +32 (0)472 55 02 72

Laura Matzka (Moury Promotion)
T : +32 (0)474 81 16 12

www.picturae.be

Dali

PAR PICTURAE

Édition du 20 octobre 2026