

Lavender Zaventem



*Leuvensesteenweg 691-693 / Van Bellingenstraat 2-12
1930 Zaventem*

Contenu

1.	INTRODUCTION	5
1.1.	Philosophie générale	5
1.2.	Conception du bâtiment	5
1.2.1.	Intégration.....	5
1.2.2.	Principes constructifs	6
1.2.3.	Aménagement des abords	7
1.2.4.	Consommations.....	7
1.3.	Groupe de développement	8
1.4.	Documents de référence.....	Erreur ! Signet non défini.
2.	TRAVAUX DE GROS-ŒUVRE	9
2.1.	Fondations.....	9
2.2.	Infrastructure	9
2.3.	Superstructure.....	9
2.3.1.	Structure.....	9
2.3.2.	Maçonneries - cloisonnement.....	10
2.3.3.	Chapes	10
3.	FACADES – ETANCHEITES - ISOLATION.....	10
3.1.	Façades	10
3.2.	Toiture	10
3.3.	Balcons et terrasses.....	11
3.3.1.	Balcons préfabriqués en béton décoratif apparent	11
3.4.	Menuiseries extérieures.....	11
3.4.1.	Généralités	11
3.5.	Gardes corps extérieurs	12
4.	PARACHEVEMENTS-ABORDS.....	12
4.1.	Introduction.....	12
4.2.	Menuiseries intérieures	12
4.2.1.	Portes intérieures.....	12
4.3.	Revêtements de plafonds – retombées de plafonds	13
4.4.	Revêtements de sols et plinthes	13

4.4.1.	Parties privatives	14
4.5.	Revêtements de murs et tablettes de fenêtres	14
4.5.1.	Parties communes	15
4.5.2.	Parties privatives	15
4.6.	Cages d'escalier de secours.....	15
4.7.	Signalisation.....	15
4.8.	Aménagement des abords	16
5.	CHAUFFAGE - VENTILATION	16
5.1.	Ventilation	16
5.1.1.	Parties communes	16
5.1.2.	Parties privatives	16
5.2.	Chauffage et production d'eau chaude sanitaire.....	17
5.2.1.	Parties communes	17
5.2.2.	Parties privatives	17
6.	INSTALLATIONS ELECTRIQUES.....	18
6.1.	Alimentation et distribution électrique.....	18
6.2.	Dimensionnement des équipements	18
6.2.1.	Tableaux électriques.....	18
6.2.2.	Niveau d'éclairage des parties communes	18
6.3.	Description des installations électriques.....	19
6.3.1.	Parties communes	19
6.3.2.	Parties privatives	20
7.	INSTALLATIONS SANITAIRES.....	21
7.1.	Principes généraux	21
7.1.1.	Alimentation en eau froide et incendie	21
7.1.2.	Evacuation des eaux de pluie	21
7.1.3.	Evacuation des eaux usées et eaux vannes.....	22
7.2.	Equipements sanitaires privatifs	22
7.2.1.	Salle de bains.....	22
7.2.2.	Salle de douche	23
7.2.3.	Buanderie	23
7.2.4.	WC	23
7.2.5.	Cuisine	27

8.	ASCENSEURS.....	29
8.1.1.	Caractéristique générales des ascenseurs	22
8.2.2.	Programmation et commandes.....	23
8.2.3.	Finitions	23
9.	MODIFICATIONS	30
9.1.	Modifications à l'initiative de l'équipe de projet	30
9.2.	Modifications à la demande de l'acquéreur	30
9.2.1.	Nature des modifications:	30
9.2.2.	Modalités d'application:.....	31
9.2.3.	Suppression de travaux demandée par l'acquéreur:	31
9.2.4.	Coût des modifications:.....	31
9.2.5.	Modifications exécutées par les soins de l'acquéreur:	32
10.	DIVERS	32
10.1.	Remarques.....	32
10.1.1.	Objet.....	32
10.1.2.	Frais divers.....	32
10.1.3.	Documents	32
10.1.4.	Accès au chantier	32

1. INTRODUCTION

1.1. Philosophie générale

Le présent projet porte sur la construction d'un immeuble résidentiel de standing de 15 appartements et 6 maisons avec 32 emplacements de parkings sis Leuvensesteenweg 691-693 et Bellingenstraat 2-12 1930 Zaventem.

« Lavender » est un projet d'un bâtiment de taille restreinte (REZ+1,+2,+3) totalisant 15 appartements agrémentés de jardins et de terrasses. Une architecture « classique » et intégrée au bâti environnant accueillera de lumineux appartements (traversants) de 1, 2 et 3 chambres. L'esthétisme des lignes, le design contemporain des aménagements, le choix des matériaux de qualité et des finitions contribueront à une élégance ambiante. D'un point de vue énergétique, la construction respecte les normes d'exigence de Région Flamande.

Le but du présent descriptif technico-commercial est de décrire les performances à atteindre quant à l'exécution et la finition des parties privatives et des parties communes de l'immeuble.

Après démolition complet des bâtiments existant, les objectifs de la nouvelle construction sont de :

- Créer une mixité générationnelle entre ses occupants
- faire appel aux techniques les plus performantes en matière de chauffage, de ventilation, d'ascenseur, électricité, ... ;
- réaliser une construction atteignant la meilleure performances énergétiques ;
- réduire l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- assurer le parking automobile pour chacun des occupants et convives sans oublier la mobilité alternative avec un endroit sécurisé pour les vélos

1.2. Conception du bâtiment

1.2.1. Intégration

Le projet consiste à la démolition d'une maison existante et d'un entrepôt, une façade en isolation de 20cm avec un crépis est prévue pour l'ensemble de l'immeuble du côté rue comme du côté jardin.

L'ensemble des appartements sont prévus avec une terrasse et/ou un jardin.

Le rez-de-chaussée propose une série d'appartements de 87-110m² avec des grandes terrasses et jardin privatif, donnant directement sur une toiture végétale extensive.

Les garde-corps sont en métal foncé de teinte identique à celle des châssis.

Le volume global du bâtiment présente un jeu en escalier

1.2.2. Principes constructifs

Le bâtiment en front de rue comprend au niveau du sous-sol des caves privatives, locaux techniques 30 places de parkings et 2 places pour personnes à mobilités réduites, cette superficie se trouve également sous le bâtiment des maisons.

Le niveau du rez-de-chaussée comprend 3 appartements, 2 ascenseurs et deux escaliers pour accéder au 1^{er} étage avec 3 appartements, les communs continuent du 2^{ème} jusqu'au 3^{ème} étage avec chacun 3 et 4 appartements par étage

L'immeuble à appartement comprend au total 15 appartements :

- 3 appartements 1 chambre
- 11 appartements 2 chambres
- 1 appartements 3 chambres.

Le bâtiment en intérieur d'îlot comprend au niveau du sous-sol, des caves privatives, locaux techniques et 30 places de parkings et 2 places pour personnes à mobilités réduites, cette superficie se trouve également sous le bâtiment des appartements.

Vous accédez aux maisons par un escalier du côté de la rampe de parking, celui-ci mène directement vers l'extérieur.

Le niveau du rez-de-chaussée comprend 3 maisons 2 façades et 3 maisons 3 façades.

Les maisons développent des superficies entre 156m² et 180m² toutes en 3 chambres, elles ont toutes des généreuses terrasses et des jardins délimités par des haies.

La structure du bâtiment se compose d'un système de poutres/colonnes et murs porteurs sur lesquels reposent des planchers en béton préfabriqués de type prédalles. Le cloisonnement intérieur est réalisé à l'aide de cloisons en blocs de plâtre, en panneaux de plâtre.

Les menuiseries extérieures sont réalisées à l'aide de châssis en profils PVC structuré bois foncé ou structuré et à coupure thermique, munis de vitrages à haut coefficient d'isolation thermique ; la réalisation de l'ensemble assure une haute étanchéité à l'air et à l'eau du bâtiment. La façade côté chaussée de Louvain sera muni de triples vitrages afin d'assurer une parfaite étanchéité acoustique, tandis que les autres seront en double vitrage.

L'isolation du bâtiment est assurée pour les façades par la mise en œuvre d'un matériau isolant de haute performance, placé sur les murs extérieurs des façades. Les toitures sont isolées en laine minérale par l'intérieur avec un par-vapeur dans l'épaisseur des fermes avec une étanchéité bitumineuse.

Le chauffage du bâtiment est assuré par des chaudières à condensation individuel au gaz.

La ventilation double flux système d+ individuelle à chaque appartement a été retenue pour assurer l'apport d'air neuf et l'extraction de l'air vicié des 15 appartements.

Les 6 maisons seront en système C+ avec extraction de l'air vicié de pièces d'eau et l'amené d'air frais par des invisivent de type Renson.

1.2.3. Aménagement des abords

L'entrée du bâtiment sera aménagée de manière à permettre un accès facile aux piétons et aux véhicules ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. L'immeuble comprend au -1 l'accès vers les parkings intérieur ainsi qu'aux entrées piétons et les accès sont adaptés aux PMR. Une porte sectionnel est prévu à l'entrée du parking qui assurerons la sécurité des propriétaires, chaque unité sera reliée avec un vidéophone afin de vérifier les entrées et sorties du bâtiment.

Afin de ne pas surcharger le réseau d'égout public, le bâtiment à appartement est pourvu d'une citerne de 10.000L pour récolter l'eau de pluie qui alimentera l'arrosage du jardin commun, au rez-de-chaussée et permettra également l'entretien des communs ainsi que des parkings. Une autre citerne de 10.000L sera également placées pour récolter les eaux grises.

Quant à elles, chacune des 6 maisons disposera d'une citerne d'eau de 5.000L pour récolter l'eau de pluie qui alimentera l'arrosage de son jardin hors pompe de relevage. Une autre citerne de 10.000L sera également placées pour récolter les eaux grises de chacune d'elles.

Performances énergétiques

Les objectifs en matière de performances énergétiques sont de respecter les exigences PEB en vigueur de la région Flamande lors de la demande de dépôts de permis. 12/08/21

Afin de réaliser cet objectif :

- les isolations des façades, des toitures seront performantes, tant en qualité d'isolation, qu'en épaisseur et mise en œuvre du matériau ;
- les menuiseries extérieures sont en profils PVC Polychlorure de vinyle ont une très haute performance d'un point de vue technique et thermique. Un des principaux avantages c'est sa stabilité en présence d'air salin et pollué, il suffit de le laver de temps à autre.
- La ventilation est individuelle de type D, double flux avec récupération de chaleur;
- le chauffage est assuré par des chaudières individuel à condensation alimentées au gaz de ville et à haut rendement ;

La réglementation PEB impose des exigences différentes suivant l'affectation des unités d'un projet.

1.2.4. Consommations

Les travaux et interventions nécessaires au raccordement à l'eau, à l'électricité, au gaz et au réseau d'égouttage, téléphonie et télédistribution font partie intégrante du projet, le coût du raccordement aux réseaux publics proprement dit est à charge de l'acquéreur pour un montant forfaitaire de 6000€ Chaque appartement possède des compteurs privatifs pour l'eau, l'électricité et le gaz.

1.3. Groupe de développement

EQUIPE DE PROJET

MAITRE D'OUVRAGE
Emie-Plus
Avenue de l'hélianthe 63
1180 Uccle

ARCHITECTE
NG-Architectes
Rue des Ateliers, 31/101
1332 Genval

BUREAU D'ETUDE EN STABILITE
BDS
Place de Liberchies 9
6238 Liberchies

PEB
BDS
Place de Liberchies 9
6238 Liberchies

COORDINATION DE SECURITE
Mommaerts safety 13
rue de l'Eglise,
1315 Incourt

NOTAIRE
Alter Ego Notaire
Boulevard de la Plaine 11
1050 Ixelles



2. TRAVAUX DE GROS-ŒUVRE

L'étude détaillée de la structure et de ses fondations est assurée par le bureau d'études en stabilité BDS qui en assurera, également, le contrôle de la bonne exécution technique.

2.1 Fondations

Le bâtiment est fondé sur un radier sur l'ensemble de la superficie du parking, des voiles béton pour les murs et des prédalles pour le plafond

2.2 Infrastructure

Les maçonneries intérieures en sous-sol sont réalisées à l'aide de blocs de béton. Un rejointoiement des murs est prévu pour les maçonneries destinées à rester apparentes.

2.3 Superstructure

2.3.1 Structure

La nouvelle structure des bâtiments est réalisée à l'aide de poutres, colonnes, voiles, maçonneries portantes et planchers en béton armé (prédalles ou béton coulé in situ), répondant aux critères imposés de stabilité et de résistance au feu .

2.3.2 Maçonneries - cloisonnement

- Les cloisons intérieures non portantes d'un même appartement sont réalisées à l'aide de blocs de plâtre massifs d'une épaisseur de 10 cm et reçoivent un enduit mince de finition. Les parois seront de type hydrofuge pour les salles de bains et de douches sur toute la hauteur de la cloison ainsi que la première rangée d'assise de toutes les cloisons.
- Les murs mitoyens, entre appartements et communs, entre appartements et noyaux ascenseur/escalier, sont prévues en double mur Silicate Steen avec une lame de laine de roche de 5cm entre les deux cela permet d'atteindre un bon niveau d'acoustique entre les appartements

2.3.3 Chapes

- Toutes les chapes seront flottantes et légèrement armées.
- Une grande partie des surfaces des planchers en contact avec une surface ou volume non chauffé (sol, vide ventilé, parkings, ...) reçoit, avant réalisation de la chape flottante, une isolation en mousse de polyuréthane projetée d'une épaisseur variable de 4 à 12cm.
- Sont compris également dans cet article : les noyaux ascenseurs.
- La chape flottante est armée de +/- 6 cm minimum et permet la pose collée d'un revêtement de sol d'une épaisseur de 15 mm minimum ;

3 FACADES – ETANCHEITES – ISOLATION

3.1 Façades

Les façades des bâtiments sont exécutées dans l'objectif de réaliser un bâtiment répondant aux exigences PEB

Nous mettons une isolation en EPS de 20cm sur l'ensemble des façade et 25cm de laine de verre pour les toitures, cela nous permet d'avoir une classe B énergétique, afin d'obtenir un coefficient U conforme aux exigences de la PEB, et avec absence de nœuds constructifs (le calcul des valeurs finales sera confirmé en fin d'exécution):

- ☒ façade en EPS
- enduit intérieur ;
- isolation suivant les prescriptions PEB en vigueur.

Les descentes d'eau de pluie réalisées en zinc est appliquées sur la façade avant et arrière ainsi qu'au rez-de-chaussée à rue ; elles assurent l'écoulement des eaux de pluie vers les citernes et les égouts.

3.2 Toiture

- La toiture est constituée par :
 - Ferme en bois
 - Isolation en laine de verre
 - Pare vapeur
 - Toiture plate
 - Deux membranes d'étanchéité multicouche
 - Tuiles en terre cuite pour 1 maison

- Toiture végétal type Sedum pour l'immeuble en intérieur d'îlot

3.3 Terrasses

3.3.1 Terrasses en béton

En façade avant, les terrasses sont réalisées en béton.

Les éléments autoportants sont préfabriqués et la finition de toutes les surfaces vues, y compris le sol est obtenu par une terrasse en plancher bois composite. Des armatures à coupure thermique assurent l'accrochage des balcons à la structure du bâtiment.

L'évacuation des eaux de pluie présent sur les terrasses seront assurées par la pose d'un avaloir, pour lequel sera prévu une partie amovible pour l'entretien, et raccordé sur les descentes d'eau de pluie du bâtiment

Les terrasses accessibles au rez-de-chaussée et aux étages supérieurs, reçoivent un revêtement de sol en bois-composite, sur plots et lambourdes posés sur le complexe d'isolation et d'étanchéité.

3.4 Menuiseries extérieures

3.4.1 Généralités

Une attention particulière est accordée à l'étanchéité à l'air de la façade.

Les menuiseries extérieures sont réalisées à l'aide de profils en PVC foncé mat à coupure thermique, avec double vitrage et triple vitrage en façade avant sur la chaussée de Louvain, isolant thermique et de sécurité. Les châssis sont de types coulissants et oscillo-battants.

Les parties battantes comportent au minimum 3 frappes et 2 joints d'étanchéité.

Les parties ouvrantes permettent la fonction oscillo-battante avec limiteur d'ouverture.

L'ensemble châssis / vitrage et sa mise en œuvre répondront aux normes.

Les châssis répondent aux exigences thermiques ci-dessous en vigueur suivant la réglementation PEB.

Le double vitrage isolant à hautes performances présente les caractéristiques suivantes :

- double vitrage clair isolant, aspect neutre ;
- transmission lumineuse des vitrages $\sim 0,70$;
la composition et les épaisseurs de vitrage sont conformes à la norme NBN S23-002/A1
- les fenêtres du rez-de-chaussée côté façade rue et jardin anti-effraction dont une vitre est en verre feuilleté

Les seuils des châssis sont en aluminium thermo laqué et le niveau supérieur de la terrasse en bois composite vient jusqu'au bord du châssis.

Les châssis sont posés avec pattes d'ancrage ; une bavette d'étanchéité périphérique à l'eau est prévue tant à l'extérieur qu'à l'intérieur et un joint souple est réalisé entre le châssis et le revêtement de façade.

Les portes extérieures comportent un profil spécial de seuil de maximum 20 mm d'épaisseur assurant l'étanchéité à l'air de la porte.

3.5 Gardes corps extérieurs

Les gardes corps barreaudés sont en acier peint de teinte identique aux châssis.



4 PARACHEVEMENTS-ABORDS

4.1 Introduction

Tous les locaux du sous-sol sont brut hors peinture. Le mobilier intérieur fixe et mobile, représentés dans les plans commerciaux des appartements, n'est pas inclus et n'est à titre qu'illustratif.

4.2 Menuiseries intérieures

4.2.1 Portes intérieures

Les portes d'entrée des maisons sont prévu avec vitrage transparent, cette porte est munie d'un système de serrure à cylindre de sécurité à 5 points de fermeture et est fourni avec 3 clés.

Les portes d'entrée de appartements sont des porte anti-effraction avec 5 points de fermeture.

Les portes intérieures des différents locaux sont réalisées avec ébrasement en bois et feuille de porte d'une épaisseur de +/- 43 mm à âme tubulaire (en fonction de la résistance au feu nécessaire) et dont

les faces sont constituées de panneaux durs à peindre. La hauteur d'ouverture des portes intérieures est de 201,5 cm.

Chaque porte est munie d'une serrure à gorge pour les appartements et d'une serrure à cylindre pour les locaux communs

Chaque cylindre est fourni avec 1 clé et fait partie d'un plan de fermeture général pour le bâtiment.

Les portes intérieures de l'appartement reçoivent deux couches de peinture de finition (couleur claire et identique dans tout l'appartement).

Les portes résistantes au feu seront conformes aux normes en vigueur, et notamment équipées de ferme-portes de type à glissière si requis.

Leur résistance au feu est déterminée par la réglementation en vigueur.

Toutes les huisseries de portes, ainsi que les portillons d'accès des gaines techniques, sont réalisées en bois ; les huisseries de portes reçoivent une peinture de finition.

4.3 Revêtements de plafonds – retombées de plafonds

Les revêtements de plafonds sont de deux types suivant les pièces et la structure :

- enduits sur béton ;
- plafonds suspendus.

Les enduits sont lissés et reçoivent une peinture de finition.

Dans certaines parties (suivant plans) des appartements (salle de bains, hall de jour, de nuit, ...) et dans le hall et sas d'entrée du rez-de-chaussée, réalisation d'un faux plafond en plaque de plâtre sur ossature métallique.

Ces faux-plafonds permettent le placement des gaines.

L'encastrement de spots encastrés sera réalisé uniquement dans les zones de faux-plafonds.

Après colmatage des joints et enduisage, les faux plafonds reçoivent une peinture de finition.

Retombées de plafonds :

Les retombées sont réalisées à l'aide de plaques de plâtre fixées sur une ossature métallique.

Peinture :

Dans les locaux parachevés, les plafonds sont peints à l'aide d'une peinture à base d'eau (couche de fond et 2 couches de finition) RAL 9010 ; celles-ci sont résistantes à l'humidité pour les salles de bains et salles de douches.

Dans les sous-sols, les parkings, locaux techniques et caves ne reçoivent pas de finition de plafonds.

4.4 Revêtements de sols et plinthes

Préalablement à la pose des revêtements de sols, l'ensemble des sols reçoit une chape armée de type flottante excepté dans les cages d'escaliers où la chape est adhérente.

4.4.1 Parties privatives

- Carreaux en grès cérame , posés à l'aide de mortier colle, pose droite, joints alternés et remplis d'un mortier de rejointoiement ; les plinthes sont réalisées en bois et peint de couleur claire.

Localisation : cuisine - wc, buanderie, salle de bains, salle de douches

Valeur de fourniture - prix public : 23,00 €/m2 HTVA.

- Revêtement de sol en parquet:
- Assemblage par rainures et languettes
- Multicouche composé de 2 couches, le bois massif et le contreplaqué
- Couche d'usure en chêne 4mm
- Epaisseur du parquet 16mm
- Largeur du parquet 18cm
- Chêne Européen
- La partie des planches sont sans défauts un diamètre de 10mm max est toléré

La pose est collée sur la chape flottante.



Localisation : hall de jour, hall de nuit, living et chambres.

Valeur de fourniture - prix public : 30 €/m2 HTVA.

4.5 Revêtements de murs et tablettes de fenêtres

Préalablement à la finition des murs, le plafonnage sur les maçonneries sera réalisé.

Afin de répondre aux critères d'étanchéité exigés, les enduits devront impérativement recouvrir l'entièreté des parois de façade (du sol à la dalle) ainsi que celles des gaines et trémies.

Les tablettes de chaque fenêtre avec allège seront réalisées à l'aide de panneaux MDF peint; les tablettes sont avec un débordement arrondi

4.5.1 Parties communes

- Dans les zones techniques et caves en sous-sol, partiellement, les maçonneries apparentes rejointoyées et voiles de béton ne sont pas peintes.

4.5.2 Parties privatives

- Enduit + peintures:
 - Toutes les surfaces des murs intérieurs reçoivent un plafonnage et/ou enduisage d'égalisation sur lesquels une couche de peinture de fond et 2 couches de finition sont réalisées ;
 - La peinture est à base d'eau et de type résistant à l'humidité pour les salles de bains et salles de douches ; elle est de couleur blanche RAL 9010
 - Localisation: tous les murs plafonnés et non faïencés.
- Enduit + faïences murales:
 - les faïences sont réalisées dans le même matériau que le revêtement de sol et posées au mortier colle; le jointoiement se fait sur toute la surface faïencée ;
 - Préalablement à la pose des faïences, aux endroits de la douche ou de la baignoire, les parois sont revêtues d'une natte étanche type Kerdi ou équivalent ;
 - Des joints souples sont réalisés dans les angles verticaux et horizontaux ;
 - Localisation: salle de bains, baignoire dont il y a une douche et sur les murs du bac de douche, sur une hauteur de +/-180cm.
 - Valeur de fourniture - prix public : 30,00 €/m2 HTVA ;
 - cuisine: la crédence au-dessus des meubles bas n'est pas incluse dans le budget cuisine.

4.6 Cages d'escalier de secours

Les volées des escaliers de secours sont réalisées en béton armé, avec nez anti dérapant sur les marches conformément à la législation.

Le garde-corps en partie centrale est en acier peint ; les montants verticaux sont fixés sur le limon ; la main courante, constituée d'un tube en acier peint, est continue et fixée sur les montants centraux.

Une main courante tubulaire en acier peint est fixée sur les parois périphériques des volées et des paliers d'escaliers ; elle est continue sur le trajet des volées et paliers d'escalier.

4.7 Signalisation

Les pictogrammes imposés par les normes incendie et le R.G.P.T. (escaliers de secours, hydrants, numérotation des étages dans l'escalier de secours, chemins d'évacuation, implantation des moyens de lutte contre l'incendie, ...) sont prévus, ainsi que l'identification des locaux techniques et numéros de police.

4.8 Aménagement des abords

Les jardins seront délimités par des jeunes haies d'environ 30cm de hauteur avec en entre axe de 50cm, pour les aménagements commun chemin d'accès, il sera réalisé en klinker béton.



5 CHAUFFAGE – VENTILATION

5.1 Ventilation

5.1.1 Parties communes

- Ventilation des locaux techniques et caves :
Les locaux sont ventilés statiquement par transfert d'air via des blocs vide dans la maçonnerie entre chaque cavette pour assurer la ventilation naturelle entre les cavettes ainsi qu'un talonnage des portes des caves .

5.1.2 Parties privatives

- Ventilation double flux système D.
Le type de ventilation développé dans le bâtiment est une ventilation mécanique double flux, avec récupérateur de chaleur ; l'apport d'air et le rejet d'air sont réalisés mécaniquement.
Le système double flux est indépendant pour tous les appartements.
Le groupe d'air individuel est raccordé sur des gaines verticales communes d'apport d'air neuf extérieur et d'extraction d'air vicié ; ces gaines sont implantées dans les trémies techniques.

Le groupe double flux est implanté suivant le plan et dépendant des contraintes techniques. L'air est pulsé dans les chambres et le séjour au travers de bouches de pulsion judicieusement implantées, pour être extrait dans les locaux sanitaires, cuisine et buanderie. Un récupérateur de chaleur réchauffe l'air de pulsion à l'aide des calories provenant de l'air extrait de l'appartement ; l'énergie est ainsi récupérée avant de rejeter l'air vers l'extérieur.

La hotte de cuisine est du type hotte à recyclage avec filtre à charbon actif.

5.2 Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

5.2.1 Parties communes

Les parties communes ne sont pas chauffées.

Dans les sous-sols, la température minimum n'est pas garantie.

5.2.2 Parties privatives

- Une chaudière individuel alimentée au gaz naturel, assure la production d'eau chaude de chauffage et sanitaire de l'appartement.
La chaudière est raccordée sur une cheminée commune qui assure l'évacuation des gaz brûlés ainsi que l'apport en air neuf.
- L'alimentation en eau chaude de chauffage s'effectue à partir de la chaudière à l'aide d'un tubage de type bitube avec raccordement à chaque corps de chauffe.
Tous les circuits de distribution d'eau de chauffage sont noyés dans la chape ; ils sont apparents dans les trémies et locaux non parachevés conformément à la PEB.
Les corps de chauffe sont alimentés par l'arrière, par encastrement des tuyauteries.
- La puissance, le nombre, les dimensions et les implantations des corps de chauffe sont déterminés par l'entrepreneur.

Ils sont en acier laqué en usine, fixés sur les murs ou cloisons équipés de vanne thermostatique. Le tuyau d'alimentation d'eau chaude et d'eau froide est dissimulé dans le mur; la finition des radiateurs est de type Radson Flow Integra.

Le radiateur de la salle de bain et salle de douche est de type sèche-serviettes.

Les radiateurs sont dimensionnés en fonction de la norme NBN EN 12832. Les températures à atteindre pour des conditions climatiques extérieures (-8°C avec un vent de 5m/s):

- living et chambres: 21°C
 - salle de bains / douche: 24°C
 - cuisine: 21°C
- L'alimentation d'eau chaude sanitaire, réalisée en polyéthylène réticulé, est assurée dans la cuisine, la salle de bains et / ou salle de douches.

6 INSTALLATIONS ELECTRIQUES

6.1 Alimentation et distribution électrique

L'installation électrique du bâtiment est scindée en deux principes :

- l'électricité des communs, des caves privatives et l'électricité de la cage d'ascenseur
- l'électricité individuelle des appartements.

Les installations électriques sont réalisées à partir des compteurs mis à la disposition dans le local ad hoc au sous-sol.

Font partie de l'installation :

- la fourniture et pose de l'ensemble des coffrets dans lesquels sont installés les compteurs par le gestionnaire de réseau et ce conformément à ses exigences ;
- les tableaux général basse tension et les tableaux divisionnaires.

Les installations électriques sont réceptionnées par un Service Extérieur de Contrôle Technique (SECT).

L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés.

Elle est sous tubage apparent dans les locaux du sous-sol et les locaux non parachevés.

Elle est reliée à la terre, sur la boucle à réaliser.

L'installation électrique comprend les appareils, les protections, ... pour les parties communes.

6.2 Dimensionnement des équipements

Tous les tableaux électriques sont prévus de manière à maintenir une valeur de réserve de place et de puissance disponible de 15 %.

Les chemins de câbles sont déterminés avec une réserve de place de 15 %, les échelles à câbles sont déterminées avec une réserve de 15 % afin de permettre le tirage ultérieur de câbles supplémentaires. Les interrupteurs (type à plaquettes) et les prises de courant sont en bakélite blanche ou similaire.

Le M.O. se réserve le droit de déplacer tous les équipements terminaux (prises, interrupteurs, ...) dans un rayon de trois mètres, avec respect de la règlement en vigueur.

6.2.1 Tableaux électriques

Le courant nominal des disjoncteurs basse tension est déterminé comme suit :

- protection générale : au moins égale au courant nominal du compteur ;
- protection d'un départ sur le TGBT : au moins égale à la somme des courants absorbés par les utilisateurs, y compris 15% de réserve ;
- protection d'un départ pour équipement : au moins égale au courant absorbé par l'équipement.

6.2.2 Niveau d'éclairage des parties communes

Les niveaux d'éclairage proposés sont :

- locaux techniques : 200 lux

- couloirs et dégagements : 100 lux
- sas : 300 lux
- halls ascenseurs, halls d'entrée : 100 lux
- éclairage de sécurité :
 - 1 lux pendant 1 heure dans les chemins d'évacuation, paliers, cabines ascenseur, escaliers, ...
 - 5 lux pendant 1 heure dans les passages plus difficiles tels que croisements, changements de niveaux imprévisibles, ...
 - Des panneaux solaires seront installés pour alimenter les parties communes

6.3 Description des installations électriques

6.3.1 Parties communes

- Le TGBT commun alimente, via les tableaux divisionnaires :
 - les halls communs de tous les niveaux ;
 - l'ascenseur ;
 - la cage d'escalier de secours ;
 - les équipements sanitaires communs (ex : pompe de relevage) ;
 - les groupes d'extraction d'air (parkings, local poubelles, ...);
 - les circuits d'éclairage intérieurs et extérieurs ;
 - les circuits de petite force motrice ;
 - Les caves
 - Les prises pour recharge des vélos ainsi que pour les recharge des voitures.
 - Il est prévu que chaque parkings et emplacement vélos puissent avoir une borne de recharge via son compteur individuel pour recharge sa voiture et vélo électrique. Ceci est en option et un supplément de 4500[€] sera demandé pour la borne voiture et 950[€] pour la recharge vélo.

- Concernant l'éclairage :

Tous les appareils d'éclairage sont fournis et posés dans tous les locaux communs, y compris l'éclairage des terrasses et des portes à rue.

D'une manière générale, les locaux sont éclairés à l'aide de LEDs ;

D'une manière générale, les commandes des luminaires se font en priorité par détecteurs de présence et/ou boutons poussoirs sur minuterie.

L'alimentation des parties communes est à programmer pour une consommation minimum :

- les cages d'escaliers de secours sont activées par des détecteurs de mouvements ;
- les locaux techniques sont commandés par interrupteurs locaux ;
- les halls d'entrée, les paliers et halls ascenseurs sont commandés au moyen de détecteurs de mouvements ;
- les zones d'emplacements de parking sont commandées par des détecteurs de mouvements ;

- les sous-sols sont commandés par des détecteurs de mouvements dans les halls ascenseurs et dans les couloirs.

6.3.2 Parties privatives

Chaque appartement et maison dispose d'un compteur individuel implanté dans le local électricité au sous-sol.

Un tableau divisionnaire individuel regroupant les protections des circuits électriques se situe dans l'appartement (voir plan)

Chaque appartement dispose d'une sonnette à la porte palière de l'appartement, d'un vidéo-parlophone dans le hall de jour ou dans le living, permettant de communiquer avec les visiteurs présents devant la grille d'entrée du parking et la porte d'entrée.

Le tubage et le câblage de prises RJ45 (UTP catégorie 6) et coaxiales sont prévus dans tous les appartements. Ces deux prises arrivent en un point central de l'appartement.

Les interrupteurs et prises de courant sont encastrés dans les appartements et sont de couleur claire. L'appareil d'éclairage est prévu dans l'appartement dans le hall d'entrée, salon, cuisine, buanderie et pour l'éclairage des terrasses.

Les prises de courant pour les appareils électroménagers sont prévues.

Des détecteurs incendie autonomes sont pas prévu suivant la réglementation Flamande pour la location d'appartement.

Le programme des prises et interrupteurs est repris sur les plans de ventes.

Afin de donner un look industriel, l'escalier intérieur des maisons reste en béton brut et mise en peinture avec une couleur gris anthracite, le garde-corps est en fer forgé peint en noir.



6.4 Accessibilité –

Ouverture manuel de la porte d'entrée à l'aide d'une clé, une sonnette sera placé à droite de la porte d'entrée.

7 INSTALLATIONS SANITAIRES

7.1 Principes généraux

7.1.1 Alimentation en eau froide et incendie

A l'intérieur du bâtiment la distribution d'eau de ville comporte les réseaux suivants:

- réseau d'eau incendie en pression de ville ;
- réseau d'eau potable en pression de ville pour les parties communes et privatives.

Réseau d'eau potable:

Le raccordement au réseau est prévu comme suit :

- un compteur d'eau pour les parties communes ;
- un compteur d'eau privatif pour chaque appartement et maison

Les conduites de distribution d'eau, en polyéthylène réticulé multicouches, sont calculées en fonction du nombre d'appareils installés. La méthode utilisée pour déterminer le débit de pointe probable est basée sur le calcul des probabilités repris dans la DIN 1988.

L'alimentation en eau froide, réalisée en polyéthylène réticulé à partir du compteur privatif, est assurée dans la cuisine, la salle de bains et/ou salle de douches, la buanderie, le wc , le lave-mains et la terrasse.

Aucun point d'eau privatif n'est prévu dans la cave.

7.1.2 Evacuation des eaux de pluie

Les descentes d'eau de pluie sont dimensionnées suivant la NBN EN 12056-3 ; le débit des pluies pris en considération est de minimum 0.05 litres/seconde/m2 de toiture.

Le réseau d'évacuation des eaux de pluies est indépendant des eaux usées et eaux vannes.

Les pentes pour les évacuations sont de 1% minimum.

Le dimensionnement des collecteurs horizontaux, réalisé en polyéthylène haute densité est basé sur un taux de remplissage de 70%.

7.1.3 Evacuation des eaux usées et eaux vannes

Le dimensionnement des tuyauteries d'évacuation est réalisé suivant la norme NBN EN 12056-2.

Le matériau utilisé pour les tuyaux d'évacuation et les chambres de visite est en béton.

D'autre part :

- l'évacuation verticale des eaux usées et des eaux vannes est de type chute unique avec ventilation de la chute ;
- l'évacuation horizontale est réalisée par un réseau d'égouttage suspendu pour le hors sol et d'un égouttage enterré pour le sous-sol ;
- le raccordement aux égouts publics est à réaliser.

Les pentes pour les évacuations sont de 1% minimum.

Le dimensionnement des collecteurs horizontaux, réalisé en PEHD, est basé sur un taux de remplissage de 50%.

Le réseau de décharge concerne tous les points des appareils sanitaires, de cuisines, chaufferies, ventilations,...

Une pompe de relevage est prévue si nécessaire afin de rejeter les eaux récupérées sous la dalle de sol vers les égouts publics.

7.2 Equipements sanitaires privés

Les appareils sanitaires sont équipés de siphons avec bouchon de visite. Les arrivées d'eau sont équipées d'un robinet d'arrêt (excepté les baignoires et les douches).

Toutes les robinetteries et pommeaux de douches sont équipés d'économiseurs d'eau.

Les accessoires sanitaires sont à fournir et à placer par le propriétaire (porte rouleau papier wc, brosse de wc, patère, porte serviettes, ...).

7.2.1 Salle de bains

Le mobilier de la salle de bains comprend selon plan :

- Un meuble simple comprenant un ou deux tiroirs de rangement surplombé d'un miroir
- Les ensembles sont à une ou deux lavabos, suivant les plans dressés par le bureau d'architecture, de type : *Meuble Linie Lado meuble avec 2 tiroirs chêne naturel avec Vano plan brillant 80/46cm suspendu*
Robinetterie : de marque Linie Tibo robinet de lavabo noir mat

Valeur de fourniture prix brut hors remises X20

La baignoire est prévue de type Luca Varess Rosala baignoire à encastrer 180x80cm acrylique blanc brillant, la dimension est variable suivant les plans.

Elle est équipée d'un mitigeur de marque Blaufoss BL Apollo thermostatische robinet de bain noir et d'une paroi de douche en fonction des plans architectes de type Luca Varess écran de bain fixe solid noir 80x150cm

Valeur de fourniture – prix public voir annexe.

7.2.2 Salle de douche

Le receveur de douche est en matière acrylique blanc, de marque Luca Varess receveur de douche soft 90x90 blanc

La dimension est variable suivant les plans ;

La douche est équipée d'un mitigeur mural de marque Blaufoss Orion Robinet de douche thermostatique noir mat et d'une colonne de douche Blaufoss Round 3F-950 garniture de douche noir En fonction de l'implantation, une porte frontale ou une paroi fixe avec porte, en verre est prévue.

Les parois sont de type Luca Varess Soho coin douche noir 2 portes coul 90x90cm transparent

Valeur de fourniture – prix public voir annexe.

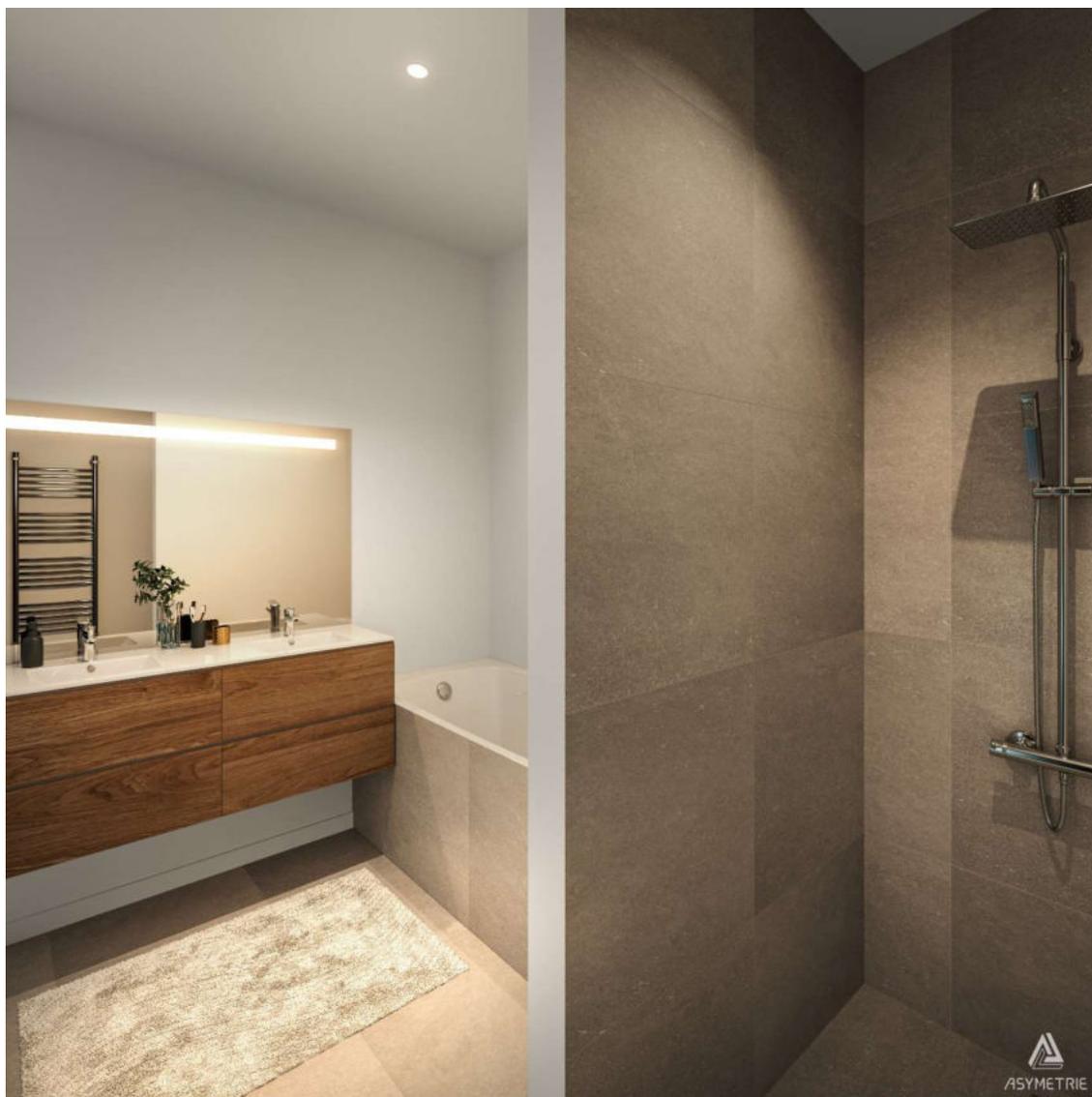
7.2.3 Buanderie

Une arrivée d'eau froide par robinet double service pour le branchement futur d'un lave-linge est prévue ainsi qu'une évacuation d'eau usée ;

7.2.4 WC

- WC type suspendu, Luca Varess WC suspendu Calibro rimslim porcelaine blanche avec siège de type Duravit, monté sur un bâti-support, réservoir encastré avec rinçage à double touche pour un rinçage à 2 quantités, y compris la plaque de commande qui sera de type Ideal standard oleas M2 plaque de commande matériel synthétique blanc brillant pour réservoir encastré

Lave-mains : Linie Lado meuble de toilette sous vasque 40x22 chêne gris L'alimentation en eau froide est réalisée à l'aide d'un robinet simple service type Blaufoss Multa robinet d'eau froide noir



La baignoire est prévue de type Linie Tessa baignoire encastrable duo 180x80cm acrylique blanc brillant, la dimension est variable suivant les plans.



Robinetterie : de marque Linie Tibo robinet de lavabo noir mat

Elle est équipée d'un mitigeur de marque Blaufoss BL Apollo thermostatische robinet de bain noir et d'une paroi de douche en fonction des plans architectes de type Luca Varess écran de bain fixe solid noir 80x150cm

**Salle de douche**

Le receveur de douche est en matière acrylique blanc, de marque Luca Varess receveur de douche soft 90x90cm blanc.

La dimension est variable suivant les plans ;

La douche est équipée d'un mitigeur mural de marque Blaufoss Orion Robinet de douche thermostatique noir mat et d'une colonne de douche Blaufoss Round 3F-950 garniture de douche noir

En fonction de l'implantation, une porte frontale ou une paroi fixe avec porte, en verre est prévue. Les parois sont de type Luca Varess Soho coin douche noir 2 portes de dimension 90x90cm et de couleur transparent.



Buanderie

Une arrivée d'eau froide par robinet double service pour le branchement futur d'un lave-linge est prévue ainsi qu'une évacuation d'eau usée ;

WC

WC type suspendu, Linie Rino WC suspendu blanc brillant bride ouverte, monté sur un bâti-support, réservoir encastré avec rinçage à double



Lave-mains en option : Linie Lado meuble de toilette sous vasque 40x22 chêne gris. L'alimentation en eau froide est réalisée à l'aide d'un robinet simple service type Blaufoss Multa robinet d'eau froide noir.



7.2.5 Cuisine

Les cuisines de base sont de type contemporain avec des finitions mélaminées mates. Le plan de travail est en corian



- Caissons en mélaminé gris foncé
- Ouverture des portes avec poigné
- Couleur laqué noir mat
- Plan de travail en corian ou variant d'une autre marque

Electroménager Whirlpool

Frigo et congélateur Whirlpool

Lave-vaisselle Whirlpool 4 programmes

Four Whirlpool multifonction encastrable 5 fonctions

Taque à induction Whirlpool 80cm

Hotte télescopique à charbon Whirlpool

Evier de Cuisine 50cm

Mitigeur

Le budget d'aménagement de chaque cuisine varie en fonction de la taille des appartements et de l'implantation des cuisines.

Un plan détaillé et un devis seront fournis sur demande pour chaque cuisine de base par appartement (perspectives, vues en plan, élévations et détail des prix unitaires poste par poste).

L'implantation des meubles de cuisine est réalisée suivant les plans de l'architecte et du cuisiniste désigné.

INSTALLATION GAZ

L'installation commence à partir du compteur de gaz implanté dans le local technique du sous-sol ;

La réalisation de l'installation sera conforme aux directives transmises par le gestionnaire de réseau ainsi que par le service de prévention incendie.

8 ASCENSEURS

8.1 Caractéristiques générales des ascenseurs

L'ascenseur est accessible par les personnes à mobilité réduite et ce depuis le domaine public.

Tous les niveaux des bâtiments sont desservis par les ascenseurs.

- ascenseur électrique, sans salle des machines ;
- les charges nominales sont de 630 kg pour 4 personnes
- vitesse moyenne : 1,00 m/s
- système d'entraînement : haut de la gaibe
 - les ascenseurs sont entraînés par des moteurs placés au dernier étage desservi ;
 - le contrôle de la vitesse est réalisé par variation de tension et de fréquence ;
- type de portes : à ouverture centrale.
- 55DbA
- Cabine intérieur : Ambiance Modern-Standard

8.2 Programmation et commandes

Sont prévus au niveau des paliers :

- le bouton d'enregistrement de l'appel ;
- 1 interrupteur à clé « pompier » placé au rez-de-chaussée pour libérer le fonctionnement ;
- 1 panneau d'indication du sens de déplacement de la cabine (flèches) à chaque palier ;
- 1 panneau d'indication au rez-de-chaussée de la position de la cabine.

Sont prévus dans la cabine :

- les boutons d'enregistrement d'appel ;
- 1 panneau d'indication du sens de déplacement de la cabine (flèches) ;
- 1 panneau d'indication de la position de la cabine ;
- sont également repris, la signalisation de la surcharge, alarme et le hors service.

il est équipé des accessoires et dispositions nécessaires de conformité au R.R.U. concernant l'accès des bâtiments aux personnes moins-valides.

8.3 Finitions

- sol de la cabine : Natural silver ;
- parois : Acier inoxydable brossé;

- miroir : de mi-hauteur sur toute la largeur sur la face arrière
- boîte à boutons en acier inoxydable ;
- plafond Otiskin blanc
- ébrasements et portes palières en tôle inox pour le rez-de-chaussée ;
- ébrasements et portes palières en tôle peinte pour les autres niveaux.

9 MODIFICATIONS

9.1 Modifications à l'initiative de l'équipe de projet

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

Pour des raisons de délais d'approvisionnement, de continuité de fabrication de certains composants, d'utilisation de nouveaux matériaux ou pour le respect des normes de sécurité et 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, moyennant l'accord de l'Architecte. En cas de modification, les nouveaux matériaux seront au minimum de qualité et de performance équivalente aux matériaux remplacés.

9.2 Modifications à la demande de l'acquéreur

9.2.1 Nature des modifications:

En fonction de l'avancement des travaux et sous réserve des dates limites de livraison qui seront définies ultérieurement des modifications mineures peuvent être demandées par l'acquéreur et pour autant qu'elles ne concernent pas les façades, les éléments structurels et le niveau des chapes.

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs et qui seraient acceptées par le maître de l'ouvrage et l'architecte, ne seront exécutées qu'après leur accord écrit (pris dans le délai de décision prévu) portant sur un prix global et sur l'éventuelle prolongation du délai inscrit dans l'acte de vente. A défaut d'accord dans le délai, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de continuer selon le programme initial.

Ne sont considérées comme modifications mineures que les travaux de parachèvement, c'est-à-dire le choix des revêtements de sol, des faïences murales, des équipements sanitaires, des électroménagers et mobiliers de cuisine... Ni le niveau, ni la nature des chapes ne pourront être modifiées, de même que les hauteurs de linteaux de portes ne pourront pas être modifiées. Les acquéreurs étudieront exclusivement leurs modifications avec les services commerciaux des sociétés suivantes (ci-après nommées « Fournisseurs »):

- Mobilier et appareils sanitaires : X2O
- Mobilier de cuisines : Renoviris

- Revêtements de sol : Moens

Les acquéreurs seront invités à se rendre en salle d'exposition pour choisir, parmi les choix proposés en base par le Maître de l'Ouvrage, les finitions de leur appartement.

9.2.2 Modalités d'application:

Si l'acquéreur souhaite modifier en tout ou partie les matériaux de finitions de l'appartement, il pourra le faire à condition que ces changements soient en accord avec le planning fixé. Si ces modifications entraînent des prestations complémentaires de la part des Architectes et/ou des différents bureaux d'études, celles-ci seront imputées à l'acquéreur et proposées pour approbation avant étude. Tout changement demandé par l'acquéreur ne sera exécuté qu'après acceptation écrite du montant du devis relatif à ces transformations hors heures éventuellement prestées par les bureaux d'étude le cas échéant, un nouveau délai complémentaire sera inscrit dans le devis des transformations transmis au préalable par le Maître d'ouvrage. Les modifications ne peuvent en aucun cas entraîner la modification de la date de réception des parties communes et ne peuvent pas influencer le planning général des travaux. En tout état de cause, les modifications demandées par l'acquéreur sont strictement limitées au choix des parachèvements intérieurs des appartements. Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux, les façades, les toitures ou les espaces communs et de façon générale toute modification nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme et d'environnement, ne sera acceptée.

9.2.3 Suppression de travaux demandée par l'acquéreur:

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

9.2.4 Coût des modifications:

Le calcul du prix des modifications s'établit de la manière suivante :

Un entretien est prévu avec les acheteurs pour discuter des choix et des modifications (placement des prises, radiateurs, matériaux,...). Si l'entretien avec le Maître de l'Ouvrage n'est pas suffisant et si les plans sont modifiés, chaque heure de travail supplémentaire est facturée à l'acquéreur au prix forfaitaire de 150€/h (HTVA). En fonction du type de modifications demandées, les Ingénieurs et le coordinateur peuvent devoir être consultés. Les honoraires correspondant à ces prestations seront portés en compte à l'Acquéreur au prix forfaitaire de 150€/h (HTVA) .

Une modification comprend en général la suppression d'un matériau standard, et la pose d'un nouveau matériau.

Les prix (fourniture et pose) des nouveaux matériaux seront majorés d'un coefficient multiplicateur de 1.20 ; les prix ne seront pas négociables.

9.2.5 Modifications exécutées par les soins de l'acquéreur:

Il n'est pas permis à l'acquéreur d'exécuter lui-même ou de faire exécuter par des tiers des travaux de quelque nature que ce soit dans son appartement avant la réception provisoire de son appartement. L'ensemble des travaux doit être géré et coordonné par l'entreprise générale.



10 DIVERS

10.1 Remarques

Si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou s'il étrenne l'appartement/garage avant la réception provisoire, sans l'accord écrit du promoteur, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarques. Néanmoins l'accès sera interdit à l'acheteur tant que le solde des paiements n'est pas réglé, et que la caution bancaire n'est pas libérée.

Toute occupation sera également considérée comme réception provisoire tacite.

10.1.1 Objet

Le présent document décrit les travaux et les matériaux mis en œuvre pour la construction de l'immeuble résidentiel sis Chaussée de Nivelles 6 à 1472 Vieux-Genappe.

10.1.2 Frais divers

Les honoraires des Auteurs de projet et l'assurance tous risques chantier sont compris dans le prix de vente.

Ne sont pas compris dans le prix de vente: les frais liés aux raccordements de gaz, eau, à l'électricité, TV et téléphone, forfaitairement fixés à 6000 € HTVA par appartement, les frais d'ouverture de compteurs, les redevances de location des compteurs individuels, les garanties éventuellement exigées par les sociétés distributrices, les équipements communs tels que container de poubelles et matériel d'entretien général.

Les frais de notaire, les frais de l'acte de base, la TVA sur la valeur de construction et terrain, les taxes de construction et les taxes publiques ne sont pas inclus dans le prix de vente.

10.2 Documents

Toutes différences en moins ou en plus feront perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix/modification du contrat.

Aucun mobilier n'est fourni dans l'appartement ; le mobilier dessiné sur les plans est donné à titre indicatif d'un aménagement éventuel.

En cas de discordance dans les différents documents, l'ordre de priorité est:

- 1- les plans
- 2- le cahier de charges de vente
- 3- l'acte de base

Les dimensions reprises sur les plans sont indicatives.

Sur les plans (de vente, du permis d'urbanisme, etc.), les dimensions, mesures et surfaces sont indiquées aussi précisément que possible. Ces mesures peuvent toutefois changer en fonction des exigences de la mise en œuvre (étude de stabilité, détails techniques des matériaux et taille des gaines techniques), si bien que des écarts vis-à-vis des plans de vente sont toujours possibles après la réalisation sans que l'acquéreur ne puisse avoir recours contre le maître d'ouvrage. Le mobilier est dessiné sur les plans à titre indicatif et permet de donner une meilleure idée des possibilités d'aménagement. Ces éléments ne sont pas compris dans le prix de vente, sauf s'ils sont explicitement repris comme tels dans le présent cahier des charges de vente.

10.3 Accès au chantier

Personne n'a accès au chantier s'il n'a pas une permission écrite ou n'est pas en compagnie d'un délégué du vendeur, du Maître de l'ouvrage ou de l'Architecte, ceci sur rendez-vous, après accord de l'entrepreneur, et uniquement pendant les heures de travail. Pendant les week-ends et les jours de congé du bâtiment, le chantier n'est pas accessible. Les visiteurs doivent respecter obligatoirement les règlements du chantier. Toute visite s'effectuera aux risques et périls des visiteurs, sans qu'ils puissent avoir recours contre le vendeur, le maître d'ouvrage, l'Architecte ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu au cours d'une visite.

