

CIMENTERIE
DELWART

CAHIER DES
CHARGES COMMERCIAL

00 - TABLE DES MATIÈRES

01 - LISTE DES INTERVENANTS	4
01.1 - DÉVELOPPEURS	4
01.2 - PARTENAIRES	4
02 - GÉNÉRALITÉS	7
02.1 - HISTORIQUE, SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET	7
02.1.1 - HISTORIQUE	7
02.1.1 - SITUATION	7
02.1.3 - DESCRIPTION DU PROJET	8
02.2 - PRESTATION ENERGÉTIQUE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE	10
02.3 - PERMIS D'URBANISME	10
03 - CONSTRUCTION	12
03.1 - GÉNÉRALITÉS	12
03.1.1 - ENTREPRISE	12
03.1.2 - MATÉRIAUX	12
03.2 - GROS-ŒUVRE	12
03.2.1 - INSTALLATION DE CHANTIER ET FONDATIONS	12
03.2.2 - TRAVAUX DE TERRASSEMENT ET FONDATIONS	12
03.2.3 - STRUCTURE PORTANTE	12
03.2.4 - PROTECTION HYDROFUGE	12
03.2.5 - ÉGOUTTAGE ET ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES	12
03.2.6 - MURS ET PAROIS	13
03.2.7 - FAÇADES	13
03.2.8 - SEUILS	13
03.2.9 - MENUISERIE EXTÉRIEURE	13
03.2.10 - ISOLATION THERMIQUE	13
03.2.11 - ÉTANCHÉITÉ À L'AIR	13
03.2.12 - TOITURES	13
03.2.13 - TERRASSES ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS	14
03.3 - PARACHÈVEMENTS DES APPARTEMENTS	14
03.3.1 - ISOLATION ACOUSTIQUE	14
03.3.2 - FINITIONS	15
03.3.3 - MENUISERIE INTÉRIEURE	16
03.3.4 - CUISINE EGGO	16
03.3.5 - ELECTRICITÉ	16
03.3.6 - INSTALLATION SANITAIRE	18
03.3.7 - CHAUFFAGE	19
03.3.8 - VENTILATION	19
03.4 - PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES	20
03.4.1 - PARACHÈVEMENTS	20
03.4.2 - ELECTRICITÉ	20
03.4.3 - INSTALLATION SANITAIRE	21
03.4.4 - ASCENSEURS	21
03.4.5 - CHAUFFAGE	21
03.4.6 - LUTTE CONTRE L'INCENDIE	21
03.4.7 - VENTILATION	21
03.4.8 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS	21
04 - SÉCURITÉ	24
04.1 - SIGNALISATION	24
04.2 - SÉCURISATION DES ACCÈS	24
04.3 - MESURES CONTRE L'INCENDIE	24

05 - POSSIBILITÉS DE CHOIX ET MODIFICATIONS	26
05.1 - GÉNÉRAL	26
05.2 - GESTION DES MODIFICATIONS ACQUÉREURS	26
06 - FRAIS	28
07 - MESURAGES ET MENTIONS SUR LES PLANS	28
08 - PRESCRIPTIONS ET CONSIGNES	30
08.1 - ASSURANCE	30
08.2 - TRANSFERT DES RISQUES	30
08.3 - RESPONSABILITÉ DÉCENNALE	30
08.4 - COORDINATION SÉCURITÉ SANTÉ	30
09 - RÉCEPTIONS ET PLANNING	31
09.1 - RÉCEPTIONS ET PLANNING	31
09.2 - RÉCEPTION PROVISOIRE	31
09.2.1 - PARTIES COMMUNES	31
09.2.2 - PARTIES PRIVATIVES	31
09.3 - RÉCEPTION DÉFINITIVE	31

01 - LISTE DES INTERVENANTS

01.1 - DÉVELOPPEURS

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

DUKA-IMMO
RUE DE LA TERRE À BRIQUES 18
7522 MARQUAIN

PROMOTEUR

KAIROS
ANTOON VAN OSSLAAN 1, B.2
B-1120 BRUSSELS
WWW.KAIROS.BE

The logo for Kairos, featuring the word "Kairos" in a dark blue, sans-serif font. The letter 'i' has a green dot.

INVESTISSEUR & DEVELOPPEMENT DURABLE

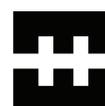
DUFOUR
RUE DE LA TERRE À BRIQUES 18
7522 MARQUAIN
WWW.DUFOUR.BE

The logo for Dufour, consisting of a dark red square icon with a white geometric pattern resembling a compass rose or a stylized 'D', followed by the word "DUFOUR" in a dark red, bold, sans-serif font.

01.2 - PARTENAIRES

ARCHITECTES

ATELIER D'ARCHITECTURE MEUNIER-WESTRADE SRL
BOULEVARD EISENHOWER 107
7500 TOURNAI
WWW.ATELIERMW.BE



ARCHITECTES D'INTÉRIEUR

INRICHTINGEN DE BRUYNE
MISPELARE 3
9930 ZOMERGEM
WWW.INRICHTINGENDEBRUYNE.BE

ARCHITECTES DES JARDINS ET DU PAYSAGE

EOLE
AVENUE EMILE VAN BECELAERE 28B
1180 BRUXELLES
WWW.EOLE.EU



INGÉNIEUR STABILITÉ

ESTABLIS
BEVERSESTEENWEG 612
8800 ROESELARE
WWW.ESTABLIS.EU



INGÉNIEUR TECHNIQUES SPÉCIALES ET CONSEILLER PEB

TPF ENGINEERING
AV. DE HAVESKERCKE 46
1190 BRUXELLES
WWW.TPF.EU



BUREAU D'ÉTUDES ACOUSTIQUES

VENAC
RUE DES VÉTÉRINAIRES 45 – 49 B0203
1070 BRUXELLES
WWW.VENAC.BE



ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

BAM GALERE
RUE JOSEPH DUPONT 73
4053 CHAUDFONTAINE
WWW.BAMGALERE.BE



COORDINATION SÉCURITÉ ET SANTÉ

CPC
CHAUSSÉE DE DOTTIGNIES 90
7700 LUINGNE



ORGANISME DE CONTRÔLE

BUILD TIS
DRÈVE RICHELLE 161/57
1410 WATERLOO
BUILD TIS.COM



DÉCORATION D'INTÉRIEUR

SLIK INTERIOR DESIGN
RUE DE LA SUCRERIE 32
7620 WEZ-VELVAIN
WWW.SLIK-INTERIOR.BE



AGENCE IMMOBILIÈRE

JORION DESMET IMMOBILIER
RUE JOSEPH HOYOIS 1
7500 TOURNAI
WWW.JORIONDESMET.BE



PARTENAIRE NUMÉRIQUE

BSIDE
RUE DU FOLLET 10
7540 KAIN
WWW.BSIDE.BE



02 - GÉNÉRALITÉS

02.1 - HISTORIQUE, SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET

02.1.1 - HISTORIQUE

L'ancienne cimenterie (société Delwart en 1883, rachetée en 1957 par la compagnie des Ciments Bataille) a été en activité sur la partie nord du site. Cette partie fait l'objet du présent projet. La partie sud (Ville de Tournai) correspond à l'ancienne carrière de calcaire en activité dès 1881. En 1954, la carrière est inondée et devient inexploitable : c'est aujourd'hui un important centre de plongée, base d'entraînement pour les pompiers plongeurs belges et français ainsi que pour les plongeurs militaires.

Le complexe cimentier Delwart est spécialisé dans la **production de la chaux, du ciment naturel et artificiel dans des fours verticaux**. Cette structure industrielle prévoit aussi toutes les opérations de stockage et de commercialisation. Les installations sont équipées de fours à chaux traditionnels complétés par de nouveaux fours modernes, dans lesquels sont réalisés la première cuisson des pierres. La seconde cuisson est, quant à elle, réalisée dans des grands fours métalliques verticaux. Il s'agit d'un cas assez rare car la plupart des fours modernes de l'époque sont déjà équipés de fours rotatifs. Ces vestiges uniques témoignent de l'évolution des techniques de construction et de production au début du vingtième siècle.

02.1.1 - SITUATION

Le site de l'ancienne cimenterie Delwart se trouve à **2.5km du centre-ville** de Tournai.

Il est facilement **accessible** en voiture depuis Tournai ou même Lille (en évitant le centre-ville de Tournai) et à **6 minutes seulement des centres commerciaux** les plus proches.

Il est aussi desservi par deux lignes de bus depuis le centre et la gare de Tournai.

Outre cette proximité avec la ville, il propose un cadre de vie agréable dans **un écrin de verdure ouvert sur la plaine et les carrières**, paysages remarquables marqués par l'empreinte de l'activité industrielle.

En cela, il constitue un site attractif pour les amoureux de **patrimoine industriel** désireux de vivre un peu à l'écart de la vie urbaine tout en profitant de ses services.



02.1.3 - DESCRIPTION DU PROJET

Ce cahier des charges porte sur l'immeuble à 39 appartements et ses abords, ci-après nommé « L'immeuble ».

Le site se compose d'un ensemble de bâtiments essentiellement destinés à l'habitat, proposant des manières d'habiter différentes

1 - L'ancien concasseur est transformé en 3 maisons individuelles, directement accessibles à rue, à l'esprit loft atypique et bénéficiant d'espaces extérieurs privatifs. Ces logements de type habitation bel-étage, bénéficient au rez de chaussée de chambres avec sanitaires convertibles pour une activité professionnelle à domicile. L'étage, accueille les espaces de séjour et bénéficie, pour chaque logement, d'un accès en toiture avec terrasse végétalisée. On y profite de larges vues vers le paysage et d'une double hauteur contrastant avec des espaces plus intimes nichés dans les alcôves formées par la structure en béton, toutes deux existantes à l'origine. Le dernier étage comprend 1 ou 2 chambres et points d'eau nécessaires. L'aménagement proposé y met en valeur la structure existante en béton qui donne tout le charme de cette reconversion. Chacun de ces logements peut disposer d'un grand garage avec accès à proximité de l'entrée privative et d'une installation photovoltaïque.

Au sous-sol, on y trouve les cavettes de ces 3 maisons « Loft » et les locaux techniques communs à l'ensemble des logements et Tour (compteurs eau/gaz/électricité et installations techniques nécessaires).

2 - Un nouvel « immeuble » de 39 appartements. L'ensemble fait écho à la Tour dans ses matériaux et sa composition de façade par un jeu de structure en béton. Chaque logement dispose d'un, ou deux, très large balcon orienté Sud/Ouest et/ou une terrasse végétalisée; véritable extension du séjour largement vitré, pour profiter des derniers rayons de soleil en fin de journée et de la vue sur Tournai et la nature environnante. Chaque logement dispose de toutes les commodités nécessaires et a été optimisé pour des aménagements confortables avec une grande cuisine en îlot. L'immeuble comprend des logements variés

allant de 1 à 3 chambres (avec suite parentale).

Au rez de chaussée, deux logements de 1 chambre, parfait pour l'investissement ou les personnes n'ayant pas besoin d'un grand logement. Ces logements bénéficient d'une grande terrasse et d'un jardinet privatif sur la rambla.

Le reste du rez de chaussée rassemble l'ensemble des cavettes privatives (1 par logement), quelques locaux techniques (chaufferie, local eau et électricité) et un ensemble varié de box de garages privatifs couverts d'une toiture végétalisée.

Du premier au cinquième étage, on trouvera, par niveau, six logements de 2 chambres et 1 logement de 3 chambres à l'angle Sud/Ouest aménagé avec une suite parentale.

Conçus comme des logements traversants, chaque logement est aménagé pour suivre la course du soleil pour profiter des meilleurs rayons, du lever au coucher.

Les logements du premier étage bénéficient tous d'un espace extérieur supplémentaire aux terrasses Ouest, espace paysagé, mélange de gravier et toiture végétalisée aménagée.

Des logements de 2 chambres, du second au cinquième étage, (2 par niveau) bénéficient également de terrasses Est accessibles depuis les chambres.

Les logements supérieurs profitent de vues de plus en plus dégagées sur l'environnement autour du site.

Au dernier niveau, 2 penthouses de 3 chambres, profitent de terrasses et vues à 180° sur le site et sont largement vitrés. Ils bénéficient d'un niveau d'équipement supérieur avec suite parentale et une salle d'eau par chambre. Les espaces de vie, largement baignés de lumière, sont protégés par des protections solaires assurant intimité et maîtrise de l'ensoleillement. Chaque penthouse bénéficie de sa propre installation photovoltaïque.

L'ensemble de l'immeuble est conçu pour assurer un **minimum de charges communes** par le choix des matériaux et équipements, ainsi que leur mise en œuvre. La reprise des **charges communes d'électricité sur l'installation photovoltaïque** y contribue également. Une récupération d'eau pour l'entretien des **espaces extérieurs** est également prévue dans un souci de préservation de nos ressources naturelles.

Des **places de parkings privatives, à proximité des entrées**, complètent l'offre de stationnement. On y trouve également, des **poubelles de tri enterrées** assurant **discrétion et gestion responsable** des déchets des résidents.

3 - Un ensemble de bâtiments liés à un **centre d'accueil de résidents**. Pensé comme un **lieu de vie**, il permet les **échanges** entre résidents et privilégie l'**autonomie de chacun**.

Le centre dispose de toutes les infrastructures nécessaires (salles polyvalentes, cuisine collective et privatives, bureaux de gestion, atelier, buanderie, ...) et **fonctionne en autonomie** sur le site. L'architecture, libre de contraintes, s'inscrit comme un ensemble de **pavillons nichés dans la verdure**. Tandis que les parties plus hautes sont **bardées de bois pour se fondre davantage dans le paysage**.



02.2 - PRESTATION ENERGÉTIQUE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'immeuble est conforme à la législation en terme de PEB (2019), et dispose du certificat PEB A ou A+, selon les appartements. En outre, chaque appartement répondra également aux exigences PEB Q-ZEN (1er janvier 2021) – **QUASI ZERO ENERGIE**.

Cette norme prend notamment en considération la performance énergétique globale du bâtiment, à savoir :

- son niveau d'isolation thermique
- son étanchéité à l'air
- sa ventilation
- la valorisation des apports solaires
- le rendement de ses systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire
- le recours aux énergies renouvelables

Une isolation de l'enveloppe performante et une ventilation double flux individuelle sont prévues pour minimiser les consommations.

L'éclairage des communs et du parking se fera en appareillages LED.

Des panneaux photovoltaïques sont prévus pour alimenter les communs ainsi que les Lofts et les Penthouses en privatif.

La toiture verte extensive du R+1 contribue à l'aspect écologique. Le toit principal est couvert de panneaux photovoltaïques.

Les eaux de pluies sont récupérées (entretien des communs et des abords) pour diminuer les consommations d'eau potable.

02.3 - PERMIS D'URBANISME

Un permis d'urbanisme ayant la référence F0313/57081/UFD/2019/24/2074532 a été octroyé le 17/12/2019.

L'immeuble sera réalisé conformément aux documents contractuels des différents bureaux d'études, du permis d'urbanisme délivré et tenant compte des avis du service incendie et autres demandes annexes des administrations, modifications approuvées par les différents services.



03 - CONSTRUCTION

03.1 - GÉNÉRALITÉS

03.1.1 - ENTREPRISE

Les travaux sont exécutés par une entreprise agréée classe 8 (maximum déterminé par Arrêté Ministériel et validé par la Commission d'agrégation), notamment l'entreprise Galère.

03.1.2 - MATÉRIAUX

Les matériaux utilisés pour la construction sont de qualité supérieure et garantissent la solidité, la durabilité et l'aspect esthétique de l'ensemble.

03.2 - GROS-ŒUVRE

03.2.1 - INSTALLATION DE CHANTIER ET FONDATIONS

L'entreprise générale assure la fermeture temporaire pendant l'exécution du chantier. Les raccordements temporaires de chantier sont à charge de l'entreprise générale.

L'entretien pendant la durée des travaux y compris le nettoyage et de l'évacuation des déchets avant réception provisoire sont à charge de l'entreprise générale.

03.2.2 - TRAVAUX DE TERRASSEMENT ET FONDATIONS

Les travaux de terrassement comprennent les travaux de déblai et de remblai pour la construction des fondations et les canalisations.

Le choix des fondations et les calculs de stabilité sont effectués par l'ingénieur en stabilité et basés sur les résultats du rapport d'analyse du sol.

La mise à la terre est réalisée suivant le règlement RGIE.

03.2.3 - STRUCTURE PORTANTE

La structure portante est exécutée en béton et/ou en maçonnerie portante.

Les murs porteurs, les dalles de sol et les escaliers sont exécutés suivant les directives de l'ingénieur en stabilité.

03.2.4 - PROTECTION HYDROFUGE

Le radier en contact avec la terre est exécuté en béton armé hydrofuge.

Dans les murs et les radiers, des microfissures peuvent apparaître, suite au retrait du béton. Étanche est à comprendre comme « pas de débit d'eau visible », alors que des traces d'humidité peuvent apparaître, sans mettre en doute l'étanchéité et la stabilité de l'ensemble. Tous les nouveaux murs sont pourvus, si nécessaire, d'une protection étanche, de façon à éviter les infiltrations et l'humidité ascendante.

03.2.5 - ÉGOUTTAGE ET ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Le réseau d'égouttage à l'intérieur du bâtiment est réalisé en PEHD (type Geberit ou similaire). Les tuyaux sont bien fixés à la construction au moyen de colliers. Les tuyaux ont suffisamment de pente et sont de taille adéquate pour assurer un bon écoulement des eaux usées et fécales. Les ventilations hautes des conduites principales sortent en toiture. Le réseau d'égouttage enterré est exécuté en PVC dur.

Tous les coudes, pièces de raccordement, regards et chambres de visites nécessaires sont prévus.

Une partie des eaux de pluie est stockée dans une citerne, puis utilisée pour l'entretien des parties communes et l'arrosage du jardin.

Les eaux restantes sont canalisées et rejetées au Rieu de Barges par passage successif de noues paysagères (zone d'immersion temporaire) participant à la biodiversité du site et l'irrigation naturelle des espaces paysagers.

03.2.6 - MURS ET PAROIS

Les parois de parking et caves intérieures sont réalisées en bloc béton.

Les murs porteurs hors sols qui ne sont pas en béton sont maçonnés en blocs silico-calcaire ou en blocs de béton, selon les directives de l'ingénieur en stabilité.

Les cloisons non portantes des appartements au rez et sur les étages supérieurs sont réalisées en blocs de plâtres.

03.2.7 - FAÇADES

La structure portante est exécutée en béton et/ou en maçonnerie portante. Les parements de façade sont réalisés principalement en brique.

03.2.8 - SEUILS

Les seuils de fenêtres sont prévus en aluminium laqué. Les seuils aux entrées des bâtiments et aux accès des terrasses sont prévus en pierre ou béton. La pierre sera terminée avec soin et conforme aux directives de l'architecte.

03.2.9 - MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les fenêtres et portes extérieures sont exécutées selon les plans, en aluminium laqué, couleur au choix de l'architecte. Les châssis sont prévus de double vitrage, valeur U 1.1 W/m²K.

L'ensemble châssis-vitrage possède une valeur maximale de U 1.5 W/m²K.

L'étanchéité à l'air est augmentée en prévoyant une membrane étanche à la vapeur en périphérie des châssis, collée en plein bain au gros œuvre, du côté intérieur.

Une isolation adéquate et conforme au calcul PEB est mise autour des châssis pour assurer la continuité de l'enveloppe protégée.

Au rez-de-chaussée, les fenêtres des appartements facilement accessible au R0 et R+1 ainsi que les portes d'accès des communs sont équipées de vitrage feuilleté retardant l'effraction.

Les vitrages sont conformes à la norme de vitrage en vigueur.

Les poignées, rosaces et charnières des ouvrants sont prévues en aluminium, couleur châssis.

03.2.10 - ISOLATION THERMIQUE

Le niveau global d'isolation est dimensionné de telle manière que chaque logement répond à la réglementation PEB (QZEN).

Valeur E : maximum 45

Valeur K : maximum 35

L'isolation est prévue suivant les directives du conseiller PEB dans les façades, sur les toitures, au plafond du rez-de-chaussée et au niveau de la dalle de sol des appartements et du rez-de-chaussée. L'isolation sera mise en oeuvre suivant les détails de l'architecte et sera spécifique en fonction de l'application.

03.2.11 - ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

L'étanchéité à l'air de l'ensemble, conforme au calcul PEB, est réalisée au moyen de bandes et de films pare-vapeur autour des menuiseries extérieures et raccords. Valeur v_{50} visée : ≤ 5 m³/h.m²).

03.2.12 - TOITURES

Les toitures sont exécutées suivant les plans de l'architecte et l'étude de l'ingénieur en stabilité.

Toutes les toitures (sauf toiture couvrant R+6) sont stockantes. Les toitures à rétention d'eau sont des toitures plates sur lesquelles l'eau de pluie est temporairement stockée, lors de fortes pluies, en vue de délester les égouts publics. Cette eau va finir par s'évaporer, s'évacuer lentement et/ou être réutilisée (dans le cas d'une toiture verte). Les toitures sont exécutées suivant les plans de l'architecte et l'étude de l'ingénieur en stabilité et conformes au CSTC. Un soin particulier est consacré à l'écoulement des eaux, l'étanchéité, l'entretien et la condensation. Après travaux, un contrôle approfondi de l'étanchéité à l'eau sera effectué.

Dans le cas d'une toiture chaude, (sauf couvrant R+1) une membrane bitumineuse, assurant la fonction de pare-vapeur est prévue. L'isolation est prévue en panneaux PIR ou isolation équivalente, selon le principe de la toiture chaude.

Les toitures plates sont rendues étanches grâce à une membrane bitumineuse, de Type APP ou équivalent. Toutes les toitures ainsi que les avaloirs sont isolés. Un soin particulier est consacré à l'écoulement des eaux, l'étanchéité et la condensation.

Des gargouilles sont prévues et indiquées sur les plans d'architecte.

03.2.13 - TERRASSES ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

L'aménagement des abords - privés et collectifs - est réalisé selon les directives de l'architecte paysagiste, tant pour le profilage des terres que pour le choix des matériaux de revêtement et des plantations (arbres, massifs arbustifs, etc.)

Aux étages, les terrasses (balcons) soutenues par des colonnes sont exécutées en béton préfabriqué et sont ancrées à la structure portante par un système à rupture thermique. Les terrasses situées sur une zone de toiture sont achevées suivant les cas, en dalles béton sur plots, gravier ou toiture végétale intensive/extensive.

Les garde-corps sont exécutés suivant les plans et détails de l'architecte, en aluminium laqué et en verre pour les terrasses des penthouses. Les divisions de jardin de la toiture terrasse au R+1 sont en acier galvanisé naturel avec treillis galvanisé.

03.3 - PARACHÈVEMENTS DES APPARTEMENTS

03.3.1 - ISOLATION ACOUSTIQUE

Les logements répondent à la norme NBN-S01-400-1, confort acoustique normal.

Les chapes des appartements sont de type « chape flottante », désolidarisées de la dalle portante par une couche d'isolation phonique et une bande périphérique. Un soin particulier est mis à l'exécution pour éviter des ponts acoustiques.

Selon la nécessité, la protection acoustique est assurée par des contre-cloisons en blocs de plâtre avec interposition d'une isolation phonique, c'est-à-dire pour les murs mitoyens et les murs des cages d'ascenseur.

Pour l'isolation acoustique de la façade on doit tenir compte de l'ensemble des éléments qui la composent : profilés, vitrage, connections, grilles

de ventilation si d'application, etc.

Des bruits occasionnés par des fêtes ou autres événements ponctuels ne sont pas pris en compte, ainsi que les bruits d'impact des pluies ou autres phénomènes naturels.

À chaque appartement, un hall d'entrée est prévu, qui fera office de « tampon acoustique » entre le couloir commun et les pièces de vie ou les chambres.

Si l'acquéreur demande de supprimer la porte entre le hall d'entrée et le séjour, la porte d'entrée devra être remplacée par une porte acoustique pour répondre à la norme NBN-S01-400-1.

Le Promoteur étudie toute demande de modification de la finition des sols, des murs et des équipements techniques au regard des performances décrites et le cas échéant, se réserve le droit de ne pas donner suite à une demande qui altérerait les performances de l'immeuble.

L'ensemble du projet est exécuté en tenant compte des directives de l'ingénieur acoustique.

03.3.2 - FINITIONS

03.3.2.1 - PLAFONNAGES

Les plafonnages sont exécutés selon les règles de l'art. Tous les angles extérieurs des murs sont pourvus de cornières métalliques plafonnées.

Les murs en silico-calcaire sont enduits de 4 mm du côté de la façade et 2 mm pour le reste. Aucune peinture ni décoration murale n'est prévue.

Les plafonds sont enduits, non-peints. Des faux-plafonds en plaques de plâtre sont installés aux endroits de passage des gaines de ventilation, à l'exception des locaux techniques, débarras et buanderies. La position des faux-plafonds indiquée sur le plan de vente peut être modifiée en fonction de l'étude d'exécution. La hauteur libre est de minimum 2.55m dans les pièces de vie, et de minimum 2.30m dans les couloirs, salles de bain et toilettes.

03.3.2.2 - CHAPES

Du bas vers le haut, les sols sont composés :

- d'une chape légère d'isolation contenant les câbles et tuyaux techniques ;
- d'une couche d'isolation phonique ;
- d'une chape flottante armée, épaisseur en fonction de la couche de finition et pourvue de bandes périphériques. Cette chape contient les tuyaux du chauffage sol ;
- d'une couche de finition (parquet, carrelage... suivant indications sur les plans de vente) ;

03.3.2.3 - REVÊTEMENTS DE SOL

Les revêtements de sol sont posés sur la chape flottante. Les revêtements de sol suivants sont prévus :

- Salle de bains, WC, buanderie: un carrelage 20x20 à 45x45 à valeur commerciale (hors pose) de 30€/m² TTC.
- Séjour et chambre(s) à coucher : parquet stratifié compatible avec le chauffage au sol à valeur commerciale (hors pose) de 25€/m² TTC.

Les carrelages sont de type céramique, rectifiés, posés à la colle avec un calepinage orthogonal. La transition entre les différents matériaux de revêtement de sol s'effectue au moyen de profils d'arrêt métalliques ou joint souple, selon le choix de l'architecte. Les plinthes sont assorties aux carrelages. Pour le parquet, des plinthes prépeintes en bois sont prévues.

Les carrelages ainsi que les plinthes sont prévus sous les meubles de cuisine. 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 étudiée en conséquence (cfr. Chapitre 5).

03.3.2.4 - CARRELAGES MURALES

Un carrelage céramique 15x15 ou équivalent est posé sur les murs des salles de bain conforme aux plans de vente. Valeur commerciale de 20€/m² TTC (hors pose). Les carrelages sont collés en calepinage orthogonale.



03.3.3 - MENUISERIE INTÉRIEURE

La porte d'entrée des appartements est acoustique avec fermeture à 5 points.

La quincaillerie est en inox, au choix de l'architecte. Les portes du WC, salle de bains sont fermables avec « simple clé ».

03.3.4 - CUISINE EGGO

La cuisine EGGO est équipée d'armoires basses et hautes. Le nombre d'armoires fournies est déterminé par le nombre de chambres à coucher de l'appartement.

L'équipement de la cuisine diffère d'un appartement à l'autre, selon le nombre de chambres et la configuration du logement. L'aménagement de la cuisine est illustré dans le plan de vente uniquement à titre d'information afin de présenter un aménagement éventuel et n'est pas nécessairement le plan de la cuisine telle que comprise dans la base. Le plan détaillé de la cuisine sera remis par le cuisiniste. Ces mêmes plans pourront donc faire l'objet de modifications vis à vis des plans de vente.

La cuisine est livrée avec les équipements suivants de la marque BOSCH ou similaire:

- Hotte encastrée motorisée à filtre à charbon ;
- Evier (1 bac et demi) avec robinet mélangeur ;
- un frigo avec congélateur ;
- une taque de cuisson vitrocéramique à encastrer et un four ;

- un lave-vaisselle encastré (sauf pour les 1 chambre) ;

En concertation avec le cuisiniste, l'acquéreur a la possibilité de modifier l'aménagement de sa cuisine ou d'y ajouter des appareils. Les frais y afférents seront à sa charge (cf. chapitre 5).

Les corps de meubles sont exécutés en bois aggloméré mélaminé, les faces avant en stratifié et les plans de travail en stratifié.

Sont inclus dans le prix de vente de l'appartement (répartition selon plan de l'architecte) :

- Pour un appartement d'une chambre: 5 modules de 60cm; valeur 4500€ TTC.
- Pour un appartement de 2 chambres : 6 modules de 60cm; valeur 6500€ TTC.
- Pour un appartement de 3 ou 4 chambres: 7 modules de 60cm; valeur 7000€ TTC.
- Pour le penthouse A.6.1 : 8 modules de 60cm; valeur 7000€ TTC.
- Pour le penthouse A.6.2 : 8 modules de 60cm; valeur 10000€ TTC.

03.3.5 - ELECTRICITÉ

03.3.5.1 - GÉNÉRALITÉS

Des locaux électriques basse tension sont prévus au sous-sol du bâtiment à rue (lofts). Les compteurs bi-horaires individuels des logements sont installés par ORES.

L'installation fournie est conforme aux prescriptions du fournisseur d'électricité et au Règlement Général pour les Installations Electriques (RGIE).

La totalité de l'installation électrique ainsi que l'installation individuelle de chaque appartement est contrôlée par un organisme agréé avant la mise en service.

L'ouverture des compteurs sera organisée par l'entreprise générale avant la Réception Provisoire, aux frais des acquéreurs.

03.3.5.2 - APPARTEMENTS

Un tableau divisionnaire est prévu dans chaque appartement au niveau de la buanderie.

Installation prévue par pièce :

- **Hall d'entrée/hall de nuit** : 1 prise de courant et 1 point lumineux;
- **Living** : 2 prises (ou équivalent) à 3 emplacements différents, 2 points lumineux au plafond, 1 prise TV (par câble coax), 1 RJ45 (data) et 1 prise télédistribution (TV par ligne téléphonique) ;
- **Chambre principale** : 2 prises pour tables de nuit, 1 prise sous interrupteur, 1 prise basse, 1 point lumineux au plafond, 1 prise TV (par câble coax), 1 RJ45 (TV par ligne téléphonique) ;
- **Chambre secondaire** : 1 prise pour table de nuit, 1 prise pour bureau, 1 prise sous interrupteur, 1 point lumineux au plafond ;
- **Salle-de-bains** : 1 prise sous interrupteur, 1 prise près du lavabo, 2 appareils d'éclairage IPX4 (fournis) dont un au-dessus du lavabo sur un circuit séparé ;
- **Cuisine** : plusieurs prises de courant pour le raccordement de la plaque de cuisson, du four, de la hotte, du lave-vaisselle, du réfrigérateur + 2 prises doubles entre le plan de travail et les meubles hauts, 1 point lumineux au plafond et 1 sous les meubles hauts ;
- **Buanderie (éventuelle) ou local débarras** : prises de courant pour les appareils inclus (voir plus bas), 2 prises de service, 1 point lumineux, 1 coffret privatif 25A 30V ;
- **Cave** : 1 prise de courant et 1 point lumineux (avec soquet et ampoule) raccordés au compteur individuel de l'appartement ;
- **Terrasse (éventuelle)** : 1 prise extérieure, 1 applique pour les terrasses de jardin (au rez-de-chaussée), les balcons et terrasses de min. 3 m de profondeur ;
- 1 prise pour lave-linge, 1 prise pour séchoir (à condensation) ;
- 1 parlophone (appareil fourni) ;
- 1 alimentation pour le système de ventilation à double flux (appareil fourni) ;
- 1 alimentation pour le satellite échangeur de chaleur (appareil fourni).

Les plaques de recouvrement, les interrupteurs et les prises sont de type «standard» défini par le bureau d'étude, type « **Niko original** » ou similaire + tubage encastré.

À l'exception des salles de bain (et douche) et des terrasses (tel que décrit ci-dessus), les installations privatives ne comportent pas d'appareils d'éclairage.

Chaque appartement dispose :

- D'un appareil comprenant un parlophone, sonnette d'entrée et aussi un bouton-poussoir permettant de déverrouiller la serrure électrique de la porte d'entrée de l'immeuble ;
- D'une gaine câblée pour la connexion au réseau téléphonique ;
- D'une gaine câblée pour la connexion au réseau de distribution TV.

Ne sont pas prévus : les amplificateurs et pièces de jonction permettant l'usage simultané de plusieurs appareils de télévision.

Un compteur servant aux communs est également installé dans le local commun au sous-sol des lofts.

Une puissance limitée complémentaire est réservée pour l'installation de 10 points de recharges pour véhicules électriques.

Un plan reprenant l'installation électrique de l'appartement sera transmis après l'acquisition.

03.3.6 - INSTALLATION SANITAIRE

L'installation sanitaire répond aux prescriptions de la société de distribution d'eau et est conforme à la réglementation communale.

Les appartements sont alimentés en eau de ville par une tuyauterie en matière synthétique à partir du local technique de distribution d'eau situés au sous-sol du bâtiment à rue (lofts). Les compteurs individuels de chaque logement sont installés dans un local technique situé au sous-sol du bâtiment des lofts.

Sous chaque évier de cuisine sont prévus 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 un sèche-linge à condensation.

Le lave-mains, les WC, la machine à laver et le lave-vaisselle sont alimentés uniquement en eau froide.

Les lavabos, la baignoire, la douche et l'évier sont alimentés en eau froide et en eau chaude. L'eau chaude est produite par le satellite à échangeur de chaleur de l'appartement. Ce satellite transmet à l'eau froide la chaleur provenant du réseau de chauffage central. Les tuyaux de décharge sont en PEHD. L'installation s'exécute dans le respect des normes en vigueur.

Les appareils sanitaires sont sélectionnés en concertation avec l'architecte et l'ingénieur-conseil en techniques spéciales.

Sont inclus dans le prix de vente de l'appartement (répartition selon plan de l'architecte) :

Pour un appartement d'une chambre :

- **Sdb1** : 1 meuble avec 2 lavabos encastrés et miroir avec luminaire LED, 1 douche (dimension suivant plan AR)
- **WC** : 1 WC avec lave-mains.

Pour un appartement de 2 chambres :

- **Sdb1** : 1 meuble avec 2 lavabos encastrés et miroir avec luminaire LED, 1 douche (dimension suivant plan AR), 1 WC.
- **WC** : 1 WC, 1 lave-mains.

Pour un appartement de 3 chambres :

- **Sdb1** : 1 meuble avec 2 lavabos encastrés et miroir avec luminaire LED, 1 baignoire, 1 douche, 1 WC.
- **Sdb2** : 1 meuble avec 1 lavabo encastré et miroir, 1 douche.
- **WC** : 1 WC, 1 lave-mains.

Pour le Penthouse A.6.1 :

- **Sdb1** : 1 meuble avec 2 lavabos encastrés et miroir avec luminaire LED, 1 baignoire, 1 douche à l'italienne, 1 WC (dimension suivant plan AR).
- **Sdb2** : 1 meuble avec 2 lavabos encastrés et miroir, 1 douche à l'italienne, 1 WC.
- **Sdb 3** : 1 douche à l'italienne, 1 lavabo vasque
- **WC** : 1 WC, 1 lave-mains.

Pour le Penthouse A.6.2 :

- **Sdb1** : 1 meuble avec 2 lavabos encastrés et miroir avec luminaire LED, 1 baignoire, 1 douche à l'italienne, 1 WC (dimension suivant plan AR).
- **Sdb2** : 1 meuble avec 1 lavabo encastré et miroir, 1 douche à l'italienne, 1 WC
- **Sdb 3** : 1 meuble avec 1 lavabo encastré et miroir, 1 douche à l'italienne, 1 WC
- **WC** : 1 WC, 1 lave-mains.

La robinetterie est de la marque Grohe ou similaire.

Accessoires fournis : aucun

Le tuyau de décharge de la machine à laver est pourvu d'un siphon ; la conduite d'alimentation (eau froide uniquement) est pourvue d'un robinet d'arrêt. Machine à laver non fournie.

03.3.7 - CHAUFFAGE

L'installation centrale de chauffage est alimentée par le gaz de ville et produit l'eau chaude nécessaire à la demande de chauffe de tous les appartements. Des compteurs d'énergie digitaux individuels (télérelevables) permettent de mesurer la consommation de chaleur de chaque appartement, permettant la distribution des frais de la chaufferie centrale.

Chaque appartement dispose d'un satellite échangeur de chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire et le chauffage par le sol.

L'installation de chauffage assure les températures suivantes (par une température extérieure de base de -8° C et un vent de 3,5 m/sec) :

Séjour	21°C
Cuisine	21°C
Chambre(s)	20°C
Salle de bains	24°C
Hall, WC et buanderie	Non chauffés

Le réglage individuel de la température par appartement s'effectue par la combinaison d'un thermostat d'ambiance installé dans le séjour et d'une vanne motorisée placée en tête d'installation. Le thermostat d'ambiance pilote la vanne motorisée.

Dans la salle de bains, un radiateur combiné (eau chaude + électrique) de type sèche-serviettes est prévu en complément.

03.3.8 - VENTILATION

Afin de permettre aux occupants de limiter leur consommation d'énergie, une ventilation mécanique avec récupération de chaleur (système D) est prévue, conformément aux exigences de la PEB - NZEB 2021.

Cette ventilation est assurée par un système individuel (double-flux) dans chaque logement, ainsi que par un réseau de canalisations d'extraction et de pulsion dans les gaines techniques et faux-plafonds des appartements. L'air est extrait (par des bouches d'extraction) des pièces humides (salle de bain/douche, cuisine, WC, buanderie et débarras) et de l'air frais est pulsé dans les pièces de séjour et les chambres.

Le système récupère en grande partie la chaleur de l'air extrait à l'aide d'un échangeur thermique. L'air frais extérieur est aspiré en toiture, ensuite chauffé par la chaleur récupérée de l'air extrait de l'appartement, puis pulsé dans les pièces de vie et les chambres.

L'attention de chaque copropriétaire est attirée sur les points suivants :

- Pour les cuisines, il est prévu une hotte à recirculation équipée de filtres à charbon actif. Une extraction vers l'extérieur n'est pas possible.
- Il n'est pas prévu une extraction pour les sècheurs classiques. Les sècheurs utilisés devront être à condensation.
- Chaque appartement dispose aussi de fenêtres ouvrantes afin de permettre aux occupants d'influencer leur confort hygiénique, de rafraîchir l'appartement en période estivale par une ventilation naturelle, et de procéder à l'entretien des fenêtres en toute sécurité.

03.4 - PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES

Les boîtes-aux-lettres se situent aux entrées couvertes extérieures des halls communs, côté voirie privative.

Aux entrées extérieures est prévu le système de parlophonie.

Le projet prévoit 71 emplacements de parking privés (couverts ou extérieurs) ainsi que 6 emplacements extérieurs pour visiteurs, le tout se situant au rez-de-chaussée. L'entrée et la sortie du parking se font par l'arrière du bâtiment, au même niveau que le chemin d'accès.

03.4.1 - PARACHÈVEMENTS

Le revêtement de sol des halls d'entrée, et des paliers d'ascenseurs hors-sol, est constitué de carrelage en grès-cérame (avec plinthes assorties ou faïences murales suivant les plans d'exécution) ; les murs et plafonds sont enduits et peints en 3 couches (ou finition équivalente), couleur au choix de l'architecte ; les portes et les huisseries sont peintes.

Aux entrées communes, un paillason intégré est prévu.

Les murs des grands halls d'entrée commun au R0 sont parés de faïences murales.

Les murs et plafonds des cages d'escaliers sont réalisés en gros-œuvre soigné.

Les escaliers sont en béton apparent, nez antidérapant intégré.

Les portes des cages d'escaliers et des caves sont en bois et peintes en couleur au choix de l'architecte. Des portes coupe-feu sont placées, si nécessaire, selon les prescriptions en vigueur et les exigences des pompiers.

Tous les escaliers sont pourvus de garde-corps et de mains courantes, conformes aux législations et normes.

Les box et garages privatifs (couverts) dans le parking seront pourvus d'une porte sectionnelle motorisée. L'ouverture de la porte est actionnée par télécommande.

NB : ces box/garages doivent être ventilés. Une grille laissant un passage d'air libre de minimum de 0.5 m² par box/garage est prévue et doit rester libre afin de respecter l'imposition des services incendie.

03.4.2 - ELECTRICITÉ

Les parties communes disposent d'une installation électrique pour l'éclairage des halls d'entrée, des paliers ascenseurs, l'alimentation des ascenseurs, des cages d'escaliers, des parkings, un système de ventilation commun pour les caves, etc.

L'éclairage des parties communes se fait de manière combinée par des détecteurs de mouvement, des minuteries ou des interrupteurs (ces derniers dans les locaux techniques uniquement).

Les armatures et/ou spots encastrés dans les parties communes sont prévus.

Les parties communes sont en premier lieu alimentées en électricité par les panneaux photovoltaïques installés sur le toit.

En haut des cages d'escaliers sont prévues des coupoles d'évacuation de fumée à commande électrique selon les prescriptions du service incendie.

De l'éclairage de secours et des pictogrammes sont prévus selon les normes incendie

03.4.3 - INSTALLATION SANITAIRE

Dans les communs des «logements» (vidoir) et dans les abords (l'esplanade), des points d'eau (robinets extérieurs anti-gel) alimentés par l'eau de pluie récupérée dans la citerne sont prévus pour l'entretien.

03.4.4 - ASCENSEURS

Dans les halls d'entrée, les ascenseurs sont positionnés et conçus de manière à toujours permettre aux personnes à mobilité réduite (PMR) d'accéder à tous les étages.

Les ascenseurs ont une charge maximale de 630 kg, une capacité 8 personnes et vitesse de 1 m/s. Ils sont de type électrique avec machinerie embarquée dans la cage d'ascenseur et sont conformes aux normes en vigueur.

La cabine de l'ascenseur est exécutée avec des matériaux de qualité et durables, selon le choix de l'architecte et conformément à la réglementation par rapport aux personnes à mobilité réduite (PMR). Les portes cabines et portes palières sont de type coulissant automatique. La finition intérieure adhère parfaitement à l'aménagement des communs du projet.

03.4.5 - CHAUFFAGE

Les parties communes ne sont pas chauffées.

03.4.6 - LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Un réseau hydraulique est prévu dans tous les communs, pour alimenter les hydrants et les dévidoirs. Là où le service incendie l'impose, des extincteurs d'incendie sont installés.

03.4.7 - VENTILATION

Le local gaz et le local chaufferie sont pourvus d'une ventilation naturelle.

Les cages d'escaliers (de secours) sont pourvues d'un exutoire de fumées en haut de chaque cage.

03.4.8 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS

L'immeuble est implanté au sein d'un site paysager post-industriel caractérisé par un développement végétal spontané et des reliquats architecturaux témoignant de l'histoire du lieu. Ce caractère particulier au site est considéré comme un patrimoine à préserver et respecter dans le cadre de l'aménagement paysager, et en particulier dans la zone de servitude commune aux lots.

Cet espace collectif est un espace de circulation carrossable et de déambulation piétonne et cycliste. Il comprend :

- Une voirie carrossable en revêtement hydrocarboné de 6m de largeur, donnant accès aux différents espaces de stationnement, ainsi qu'aux lots 2 et 3 ;
- Une esplanade centrale en dalles de béton entrecoupées par des bassins de récupération des eaux pluviales. Ceux-ci accueillent une végétation de milieu humide ;
- Des sentiers piétons gravillonnés et en béton distribuant les différents immeubles et assurant une liaison piétonne vers la rue du Pont à Rieu.

L'espace est agrémenté de vestiges du passé industriel, utilisés comme éléments de décoration, telles des folies disséminées dans le parc : anciennes colonnes en béton colonisées par la végétation grimpante, ancienne ossature métallique transformée en pergola, rails de voie ferrée réinsérés dans le revêtement de sol, etc.

Quelques arbres ont pu être préservés dans le périmètre de la zone de servitude commune aux lots, la palette végétale des nouvelles plantations est inspirée du caractère spontané initial du lieu.

Des noues végétalisées, ou fossés, récupèrent les eaux de ruissellement et les eaux de toiture des immeubles, sous la forme de petites dépressions accueillant une végétation caractéristique des zones humides et des berges. Ce réseau de bassins tampons sont connectés les uns aux autres de manière gravitaire, l'exutoire final est relié au ruisseau rieu de Barges, en point nord du site.

Deux stations de conteneurs semi-enterrés sont installées le long de la voirie principale. Chaque station accueille 3 conteneurs semi-enterrés de 5m³ : 1 pour les PMC, 1 pour le papier/carton, 1 pour les ordures ménagères. Ces conteneurs sont installés dans la zone de servitude commune aux 3 lots.

Les abords spécifiques au lot 1 (immeuble à appartements) comprennent les 41 emplacements de parking situés à l'air libre le long de la rue principale, dont 6 emplacements réservés pour les visiteurs. Les places de stationnement sont revêtues d'un revêtement perméable gravillonné, sauf les trois places réservées aux personnes à mobilité réduite qui sont équipées d'un revêtement pavé.

Le solde des abords spécifiques au lot 1 correspond au socle du bâtiment. Cet espace, principalement couvert par l'immeuble, est revêtu de dalles de béton. Il comprend les emplacements de parking (en box fermé ou ouvert), les zones de déambulation piétonne, 88 emplacements de vélo couverts et quelques poches de plantations ornementales en pleine terre.



04 - SÉCURITÉ

04.1 - SIGNALISATION

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

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 techniques...

04.2 - SÉCURISATION DES ACCÈS

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

L'entrée de la copropriété se fera par une barrière motorisée actionnée par télécommande et/ou code d'accès.

Les halls d'entrée des appartements sont uniquement accessibles par les propriétaires des appartements qui sont desservis par cette entrée.

Les fenêtres des appartements sont équipées de vitrages feuilletés suivant la norme de sécurité.

Un poste extérieur de parlophone se situe à l'extérieur, permettant aux visiteurs d'appeler leur hôte. Une sonnette palière complète le système d'appel des occupants des immeubles.

Chaque acquéreur recevra 2 télécommandes par emplacement de parking couvert, 2 clefs de sécurité par logement, 2 jeux de clefs de boîte aux lettres, 2 clés pour la barrière d'entrée de la copropriété.

Les clefs internes des portes dans les appartements (sauf WC) seront fournies pour les portes concernées.

Le parking est accessible par tous les propriétaires d'un emplacement de parking.

Accès aux box :

L'accès au parking s'effectue grâce à la télécommande fournie aux acquéreurs d'un emplacement de stationnement. La porte est de type sectionnelle, pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture/fermeture automatique. L'ouverture de la porte est actionnée par télécommande.

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

Les abords au rez-de-chaussée ainsi que les éclairages de façades extérieurs seront allumés par cellules crépusculaires afin de gérer la sécurité des lieux et d'atténuer le degré d'éclairage durant la nuit tout en garantissant l'éclairage d'orientation de confort en permanence. Certains luminaires seront équipés de détecteurs de présence.

04.3 - MESURES CONTRE L'INCENDIE

Le bâtiment est construit 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 des pompiers du ZSWAPI. La structure portante de l'immeuble a une résistance au feu de 2 heures.

Chaque ensemble d'appartements possède son évacuation de secours conformément à l'arrêté royal. C'est-à-dire une cage d'escaliers en béton à nez de marches antidérapantes intégrant une main courante et l'éclairage de sécurité et une seconde voie d'issue par les extérieurs accessibles aux auto-échelles des services de secours.

Les parties communes de l'immeuble possèdent une détection d'incendie centralisée. Chaque appartement possède un ou plusieurs détecteurs autonomes sur pile selon AGW du 21/10/2004.

L'évacuation des fumées des cages d'escaliers est réalisée grâce à des coupoles de désenfumage commandées depuis le rez de chaussée.



05 - POSSIBILITÉS DE CHOIX ET MODIFICATIONS

05.1 - GÉNÉRAL

Ce cahier des charges commercial vous donne une vision claire et complète du projet, aussi bien de la qualité et de la finition des bâtiments que des abords. Des éventuelles modifications pendant le processus de construction peuvent se dérouler pour des raisons techniques, structurelles, législatives ou esthétiques. Ces dites modifications n'engendrent jamais une déévaluation du projet.

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 pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur.

On distingue un choix d'une modification par le fait que ce premier ne nécessite pas d'une étude des auteurs de projet et d'une mise à jour des plans.

De même, s'il ressort des études techniques que certaines modifications s'imposent (implantation des radiateurs, cloisons des gaines techniques...), le Promoteur se réserve également le droit d'exécuter ces modifications après en avoir informé l'Acquéreur.

Tous les travaux décrits sont exclusivement réalisés par un (des) entrepreneur(s) choisi(s) par le Promoteur. L'Acquéreur n'est, par conséquent, pas autorisé à exécuter ou faire exécuter des travaux avant la réception provisoire.

Le délai et les dates ultimes nécessaires aux prises de décision pour les choix et les modifications sont définis dans les plannings décisionnels. Ceux-ci sont spécifiques par bâtiment et appartement et sont d'application dès la signature du contrat d'achat.

L'acquéreur peut choisir de faire exécuter les travaux de son logement selon les fournitures de base de matériaux et d'équipements ou opter pour des modifications autorisées suivant les modalités reprises au point 5.2.

05.2 - GESTION DES MODIFICATIONS ACQUÉREURS

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.

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 le Promoteur des modifications souhaitées, afin de ne pas perturber le schéma de travail et les contraintes techniques. 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 Promoteur se réserve le droit de proroger le délai de livraison initialement prévu.

Les travaux supplémentaires et les modifications, dérogeant aux plans et/ou au présent descriptif, demandés par les acquéreurs ne sont exécutés qu'après accord écrit de ceux-ci et du Maître de l'Ouvrage. Un forfait de 750€ HTVA pour ouverture de dossier et mise à jour des plans sera demandé dans la limite de deux plans par modification et deux indices. Toutefois, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de refuser ces travaux si ceux-ci interfèrent avec l'état d'avancement du chantier, impactent la stabilité de l'immeuble, dérogent au permis d'urbanisme ou pour toute autre raison jugée pertinente par le gestionnaire du projet.

Des modifications peuvent être apportées au projet, par l'Acquéreur, en ce qui concerne certains travaux de parachèvement et équipement. Les modifications envisagées seront traitées en fonction de l'état d'avancement de la construction. Les choix de matériaux de parachèvement devront être effectués auprès des partenaires désignés par le Maître de l'Ouvrage, dans le délai défini au planning décisionnel.

Après le délai fixé par le Maître de l'Ouvrage, plus aucune demande de changement ne pourra être introduite. Si aux dates imposées dans le planning décisionnel, les ultimes décisions n'ont pas été validées par l'acquéreur, et ce malgré les décomptes en cours, les travaux seront exécutés conformément au descriptif de base. Les frais d'ouverture des dossiers restants dus.

Les demandes de modifications seront traitées avec le gestionnaire de projet délégué par le Maître de l'Ouvrage. Elles feront l'objet de plans modifiés éventuels, et de devis adaptés, et pourront faire l'objet de délais complémentaires indiqués au devis. Les travaux seront entamés après réception d'un accord écrit de l'Acquéreur. Cet accord devra parvenir au gestionnaire de projet conformément aux délais imposés aux plannings décisionnels. Passé ce délai, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de revoir l'une ou l'autre des conditions du marché y étant relatif.

Concernant les choix, l'accord de l'Acquéreur doit parvenir dans les 5 jours ouvrables de la présentation du tableau «CHOIX» établi conjointement entre l'Acquéreur et le Maître d'Ouvrage. Les choix doivent également s'inscrire dans le planning décisionnel afin de ne pas perturber la chaîne de commande des matériaux en amont.

Aucune climatisation ne sera réalisée dans le cadre de la promotion. Si une éventuelle climatisation est désirée, elle devra se faire a posteriori de la réception provisoire et sous accord de la copropriété.

Sur le montant des devis signés concernant les travaux supplémentaires (fourniture, main-d'oeuvre et honoraires), le Promoteur se réserve le droit d'introduire un acompte de 50% et le solde sera facturé au fur et à mesure de l'évolution des travaux, c'est-à-dire 30% au gros oeuvre et 20% à la réception provisoire.

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), le montant prévue au cahier des charges diminué de 25% (soit prix public x 0.75 = moins-value) sera décompté du paiement final.

Toutefois, si l'Acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou déménager 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 demandes d'indemnité pour les dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires radiateurs et appareillage, tapis, peintures, parquet, etc. après l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

Dans le cas où l'acquéreur souhaite effectuer ses travaux lui-même, il ne pourra entamer ses travaux que suite à la réception provisoire des lieux.

Tous travaux susceptibles de porter atteinte à la stabilité et/ou les performances du bâtiment sont interdits.

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

06 - FRAIS

Le prix de vente des logements comprend :

- Les honoraires des architectes et des bureaux d'études, auteur des plans de construction du logement vendu, à l'exclusion des modifications demandés par l'Acquéreur.
- Les droits à payer pour l'obtention du permis d'urbanisme.
- La pose de l'ensemble du réseau de distribution (égouts, eau, gaz, électricité, téléphone et télédistribution).
- Le coût des consommations eau, gaz, électricité... jusqu'à la réception provisoire.
- Les frais de nettoyage de chantier avant la réception provisoire.

Ne sont pas inclus dans le prix de vente:

- Les frais d'honoraires du notaire.
- Les frais de passation de l'acte de vente.
- Les frais de rédaction de l'acte de base et des documents y relatifs, fixés à 750€ HTVA par appartement et 75€ HTVA par emplacement parking.
- Les honoraires du géomètre-expert (400€ HTVA par logement).
- La TVA sur la partie construction.
- Les droits d'enregistrement sur la quota-part du terrain.
- Les primes d'assurance incendie à partir de la réception provisoire.
- Les frais d'abonnement et/ou les raccordements individuels aux réseaux de téléphonie, internet, télédistribution.
- La taxe de bâtisse éventuelle
- La provision de 4000€* HTVA pour les frais de raccordement en eau, gaz et électricité.

*Une facturation, avec décompte détaillé, sera effectuée à frais réels après le placement. Et au plus tard à la réception provisoire.

07 - MESURAGES ET MENTIONS SUR LES PLANS

Les plans sont établis de bonne foi par l'architecte et les ingénieurs conseils au moment de l'exécution des études pour l'obtention du permis d'urbanisme et l'établissement du dossier d'exécution. Les mesures reprises aux plans sont celles du «gros-œuvre», mesurage hors revêtement de finition (distance entre les murs avant plafonnage des murs).

Ces mesures ne sont pas garanties ; des différences lors de l'exécution des travaux restent possibles et seront au bénéfice ou au détriment de l'acquéreur sans adaptation des prix.

La surface vendable des logements est calculée à partir de l'axe des murs des parties communes et des murs mitoyens, jusqu'au nu extérieur des murs de façade. Toute différence en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les indications éventuelles d'armoires, de meubles, etc sur les plans sont uniquement reprises à titre d'information afin d'illustrer un aménagement éventuel. A l'exception de ce qui est explicitement stipulé dans le contrat (p.ex. cuisine, salle de bain), le mobilier n'est pas inclus dans le prix de vente.

Les appareils d'éclairage ne sont pas inclus. A l'exception de l'éclairage des parties communes, des salles de bain, salles de douches et des terrasses.

En cas de contradiction entre les différents documents l'ordre suivant prévaut (par ordre d'importance) :

1. Plan de vente
2. Cahier des charges (le présent document)
3. Acte de base



08 - PRESCRIPTIONS ET CONSIGNES

Les normes et directives suivantes sont d'application :

- L'exécution se fera conformément aux normes en vigueur au moment du dépôt du permis d'urbanisme, les règles de l'art et de bonne pratique.
- Les règlements de construction urbanistiques et régionales.
- Les impositions des sociétés des impétrants.
- Les consignes du CSTC.
- L'AR du 25/01/2001 concernant la coordination sécurité santé sur les lieux de construction.
- La législation PEB en vigueur.
- Le règlement des Services de Salubrité de la Ville de Tournai.
- Le Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.)

08.1 - ASSURANCE

Pour tous nos travaux, une assurance TRC (Tout Risques Chantier) est conclue par le Promoteur.

08.2 - TRANSFERT DES RISQUES

Le transfert des risques conforme aux articles 1788 et 1789 du Code civil se fera à la réception provisoire des communs.

08.3 - RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Conforme aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, la responsabilité décennale démarre respectivement à la date de réception provisoire des parties privatives et des parties communes, et appartient aux acquéreurs successifs. Le Promoteur est ainsi obligé de rendre les cautionnements des parties privatives aux acquéreurs et des parties communes au syndic de la copropriété. Ces cautionnements se limitent au remplacement ou la réparation des malfaçons. Chaque autre dégat ou remboursement est exclu.

08.4 - COORDINATION SÉCURITÉ SANTÉ

Suite à l'AR du 25/01/2001 concernant les lieux de construction, les mesures de sécurité doivent être prises.

Ainsi, un coordinateur de sécurité et santé doit être nommé. Son rôle est de limiter le risque qui existe suite à l'interaction des différents entrepreneurs. Il doit mettre en place un plan de sécurité santé, un livre de coordination et à la fin de sa mission, il produira le dossier d'intervention ultérieure (DIU). Le Promoteur s'engage à transmettre ce dossier DIU au syndic, qui le mettra à disposition de chaque successeur légal d'un bien privatif faisant partie de la copropriété.

Chaque Acquéreur peut aussi bien dans sa qualité de propriétaire privatif que dans sa qualité de co-proprétaire des communs, répondre aux impositions légales ci-dessus par cette ordre, ou par mandant au Promoteur. Les frais y liés sont portés par l'Acquéreur comme dépendance inséparable de son acquisition.

Pour des raisons de sécurité, l'Acquéreur ou son représentant ne peut pas accéder au chantier, sauf avec l'accord et en compagnie d'un représentant du Promoteur et sur rendez-vous. Le cas échéant, l'Acquéreur suivra les consignes de sécurité imposées par le coordinateur sécurité santé.

Toutes les visites s'effectueront aux risques et périls de ceux qui les demandent et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le Promoteur ou l'Entrepreneur en cas d'accident survenu en cours de visite. La présence de mineurs d'âge et d'animaux est interdite lors des visites de chantier.

09 - RÉCEPTIONS ET PLANNING

09.1 - RÉCEPTIONS ET PLANNING

La procédure des réceptions est conforme à la loi Breyne. Elle est décrite en détail dans le compromis et l'acte de vente.

09.2 - RÉCEPTION PROVISOIRE

09.2.1 - PARTIES COMMUNES

La réception provisoire des parties communes (cages d'escaliers, toit, façades, ...) s'effectue en présence des représentants :

- de la copropriété (habituellement le syndic et/ou un expert mandaté par ce dernier).
- de l'entrepreneur général.
- de l'architecte auteur du Projet.
- du promoteur.

Le but de la réception provisoire des parties communes est d'établir un constat d'habitabilité des immeubles. Les éventuelles remarques, admises par toutes les parties, sont consignées dans un procès-verbal dressé par l'architecte auteur du Projet.

09.2.2 - PARTIES PRIVATIVES

La réception provisoire des parties privatives (appartements, terrasses, caves et de parking) a lieu en présence de l'Acquéreur (éventuellement assisté d'un expert), de l'Entrepreneur et du Promoteur. L'architecte du Projet est chargé, au préalable, de procéder aux pré-réceptions « chantier » des appartements en présence de l'Entrepreneur.

La réception provisoire de l'appartement a pour objet de confirmer que, dans l'ensemble, les travaux sont terminés. À dater de cette réception, l'Acquéreur peut effectivement disposer de son bien. À la signature du procès-verbal de réception provisoire, l'Acquéreur reçoit les clés de son bien, sous réserve du paiement préalable du solde intégral du prix de vente et des éventuels travaux supplémentaires.

Une pré-réception est organisée avec l'Acquéreur avant la réception provisoire. Les éventuelles remarques admises par toutes les parties sont consignées dans un procès-verbal (à signer) et les travaux de correction sont entrepris avant d'organiser la visite de réception provisoire proprement dite. Sauf cas exceptionnel, cette dernière n'a lieu qu'après la levée de toutes les remarques admises lors de la pré-réception.

Après la réception provisoire, le Promoteur n'est plus responsable pour des défauts visuels (article 1642 du Code civil), mais uniquement pour les vices cachés, ceci pendant la période de garantie de 1 an après la réception provisoire.

Des fissures de rétrécissement causés en partie par le tassement et le retrait normal du bâtiment ne peuvent pas être une raison de refus de la réception ou de refus de paiement. Il s'agit d'effets inhérents au processus de construction. Le Promoteur ne peut alors pas être mis en défaut pour des dégâts aux finitions exécutées par l'Acquéreur suite à ces tassements.

Il est conseillé aux Acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de première décoration avant la réception définitive : par exemple peinture.

09.3 - RÉCEPTION DÉFINITIVE

La réception définitive des parties privatives et communes a lieu un an après la réception provisoire.

Cette réception définitive a pour objet de s'assurer que les remarques de la réception provisoire sont levées ainsi que les éventuels vices cachés apparus pendant la période de garantie d'un an.

Un procès-verbal de la réception définitive est dressé par l'architecte pour les parties communes et par le promoteur pour les parties privatives.



CIMENTERIE
DELWART