

Commune de LA PANNE

Construction d'un immeuble à appartements

Résidence « RIBELLA »

Zeedijk 122 – 124

LA PANNE Département 1 Section A n° 890^A – 890^B

MAÎTRE D'OUVRAGE : TERLINCK TER PANNE bvba

LOUISE MARIEKAAI 8

9700 OUDENAARDE

Tél. 055 23 24 00

fax 055 23 24 10

info@realhouses.be

PROJET :

Bureau d'architecture ALLAERT&LANSENS bvba

KASTEELSTRAAT 30

8760 MEULEBEKE

Tél. 051 48 71 31

fax 051 48 40 48

AenL@AenL.be



DESCRIPTION TECHNIQUE

Description du bâtiment :

L'immeuble à appartements « Ribella » sera érigé comme une résidence moderne et élégante destinée au tourisme balnéaire comprenant un rez-de-chaussée, 8 étages et un 9^e étage en retrait, qui abritera les penthouses. Au sous-sol seront aménagés les débarras privatifs et les locaux pour les équipements collectifs (grand espace de rangement vélo, locaux compteurs, cabine haute tension, locaux des ordures ménagères, ...).

Grâce aux façades rythmées, à la conception et au choix des matériaux mis en œuvre, le bâtiment a belle allure sur la digue de mer de La Panne et dégage une atmosphère de vacances et de loisirs qui convient à cette situation balnéaire optimale.

Occupation :

- rez-de-chaussée :
 - 2 entrées donnant accès aux cages d'escalier et aux ascenseurs
 - 4 appartements avec terrasse privée en façade avant et arrière
- étages 1-8 :
 - 8x4 = 32 appartements avec balcon en façade avant et façade arrière
 - 8x2 = 16 studios avec balcon
- étage 9 :
 - 3 penthouses avec grande terrasse de toit en façade avant et façade arrière
- sous-sol :
 - rangement vélo 40 m²
 - locaux compteurs
 - 2 locaux ordures ménagères
 - cabine haute tension
 - débarras privatifs.

Sécurité – Intimité :

Chaque appartement est relié au hall d'entrée par une caméra vidéo. Ceci permet aux occupants d'apercevoir les personnes indésirables sans être vus.

La porte vitrée intermédiaire à commande électrique dans le hall d'entrée et la porte d'entrée de l'appartement s'ouvrent avec la même clé.

L'ascenseur est équipé d'un téléphone, en liaison directe avec la société d'entretien.

Construction :

L'immeuble à appartements est construit avec des matériaux de qualité selon un concept éprouvé dont la fiabilité n'est plus à démontrer, de sorte à garantir la solidité et l'aspect esthétique durables du bâtiment.

A. DESCRIPTION DES MATÉRIAUX ET DE L'ÉQUIPEMENT TECHNIQUE

1. Travaux de terrassement

Les travaux de terrassement comprennent tous les déblais et remblais selon les dimensions indiquées sur les plans en vue de l'exécution des fondations et des sous-sols et de l'implantation des égouts.

2. Fondations

Les fondations sont exécutées sur du sol portant selon les études de stabilité réalisées par le bureau d'ingénieurs sur la base d'une étude de sol préliminaire.

3. Égouts

La tuyauterie d'évacuation est exécutée en matière synthétique de qualité supérieure et prévoit tous les accessoires nécessaires.

Sur le terrain public, les égouts et les raccordements sont exécutés conformément au règlement communal.

Le plan de récolement des égouts est joint au dossier de post-intervention et remis après exécution au syndic de l'immeuble.

4. Béton armé

Toutes les constructions en béton armé – colonnes, poutres, murs, radiers, escaliers, etc. - sont exécutées selon les études de stabilité du bureau d'ingénieurs.

Les calculs et les exécutions sont conformes aux normes belges et européennes applicables.

Les radiers sont de type préfabriqué grand format (prédalle avec béton coulé), avec une partie inférieure lisse.

Les armatures sont calculées sur la base de la portance stipulée dans les normes belges et européennes, et exécutées suivant les données fournies par l'ingénieur conseil stabilité qui en assume la responsabilité.

5. Maçonnerie

La maçonnerie des murs de contre-façade est exécutée en béton armé ou en terre cuite, de type blocs de construction rapide, finie avec du thermogyp dans les appartements.

Composition du mortier pour les blocs de construction rapide : catégorie M2 selon NBN B14-001.

Les murs non portants dans les appartements sont érigés en blocs de plâtre. Avant les travaux de peinture et/ou de tapisserie, les inégalités éventuelles doivent être éliminées par l'acheteur.

6. Revêtement de façade

Les plans de façade indiquent les matériaux mis en œuvre. Les principaux éléments de façades sont le parement et le béton architectural. Les façades avant et arrière sont entièrement parées.

7. Isolation

a. Isolation contre l'humidité ascendante :

À hauteur du niveau de sol fini au rez-de-chaussée, une couche d'étanchéité est intégrée à la naissance des murs de maçonnerie montante afin d'éviter l'humidité ascendante.

b. Isolation thermique des murs creux :

Des panneaux isolants rigides en mousse de polyuréthane dure ne contenant pas de CFC sont placés dans le creux des murs extérieurs et attachés solidement au mur de contre-façade. L'épaisseur de ces panneaux est déterminée sur la base des calculs EPB afin d'être conforme à la réglementation en matière de performances énergétiques.

c. Isolation sonore :

Chape de type flottant dans tous les appartements, composée comme suit :

- couche de remplissage d'isolation thermique
- couche d'amortissement acoustique sur toute la surface
- bandes de bordure en mousse de polyéthylène jusqu'au niveau du sol fini contre tous les murs et colonnes
- chape de ciment lisse, sur laquelle le revêtement de sol sera ensuite posé par collage.

8. Toit

Toutes les toitures exécutées font l'objet d'une garantie décennale sur l'étanchéité à l'eau et ce, dès la pose.

Construction des toits plats :

- béton incliné isolant, raclé à plat, pente dirigée vers les points d'évacuation
- pare-vapeur
panneaux d'isolation thermique en mousse de polyuréthane dure sans CFC ; leur épaisseur est déterminée sur la base des calculs EPB afin d'être conforme à la réglementation en matière de performances énergétiques.
- une première couche d'étanchéité du toit en bitume élastomère avec intégration d'un voile de verre
- une seconde couche d'étanchéité du toit en bitume élastomère avec intégration de polyester.

Y compris les avaloirs en plomb et les tuyaux de descente en zinc.

9. Jointoiment

Les murs maçonnés qui restent apparents sont jointoyés au moyen d'un mortier de qualité. La ventilation du creux est assurée par la pose dans la maçonnerie de façade de joints verticaux ouverts.

10. Pierre bleue

La pierre bleue dite « Petit Granit » de Soignies ou d'Écaussinnes est mise en œuvre conformément aux prescriptions de l'art. 2 du cahier des charges type GB19, qualité C, avec finition sur tous les plans visibles. Tous les côtés visibles sont poncés et adoucis.

11. Zinc

Les tuyaux d'évacuation ainsi que le revêtement des gouttières sont exécutés en zinc, les orifices d'évacuation sont protégés par des crépines sphériques.

12. Rives de toiture

Selon la couverture : au moyen de tuiles de rive pour toitures inclinées, ou au moyen de profilés de rive en aluminium ou de pierres de couronnement pour les toits plats.

13. Plâtrages

La finition des murs et des plafonds sera parfaitement plane et nette et exécutée dans les règles de l'art.

Avant les travaux de peinture et/ou de tapisserie dans les privatifs, les inégalités éventuelles doivent être éliminées par l'acheteur.

Les cages d'escalier communes seront achevées au moyen d'un plâtre décoratif granulé et projeté.

14. Menuiserie extérieure

Tous les châssis de fenêtre en bois dur seront exécutés en méranti rouge foncé de première qualité « Select and Better » et recevront une finition vernie dont la teinte sera choisie par l'architecte.

La pose est effectuée contre le mur et finie avec du mastic à jointoyer entre la maçonnerie de façade et le châssis de fenêtre.

15. Vitrages

L'épaisseur du vitrage est fonction de la grandeur du battant de fenêtre.

Pose généralisée de double vitrage isolant présentant une valeur U de 1,3 W/m²K (vitrage haut rendement) ou moins, suivant les calculs EPB afin d'assurer la conformité à la réglementation en matière de performances énergétiques.

16. Cages – Tuyauterie d'évacuation – Cheminées d'aération

L'aération des pièces est réalisée au moyen d'un système d'aération mécanique C :

- des grilles de ventilation autorégulantes dans les pièces sèches assurent un apport d'air continu ;
- des fentes fixes dans la partie inférieure des portes intérieures règlent le passage d'air entre les pièces entre elles ;

- l'évacuation mécanique dans les pièces humides s'effectue via un système de ventilation central équipé de bouches d'évacuation réglables.

Les hottes aspirantes sans moteur dans les cuisines sont reliées aux cages à aspiration centrale au moyen d'une hotte aspirante individuelle.

Le système de ventilation est conforme aux prescriptions de la réglementation des prestations énergétiques.

18. Balustrades

Les balustrades sont réalisées avec des balustres en aluminium dotés de panneaux de remplissage en verre de sécurité feuilleté transparent, suivant les indications figurant sur les plans de façades.

La teinte et les détails de finition sont fournis par l'architecte.

19. Terrasses

Éléments préfabriqués en béton décoratif.

La finition des terrasses aménagées sur les toits plats est réalisée en plancher de terrasse en bois dur tropical (bangkirai ou équivalent), pose avec joints ouverts pour assurer la bonne évacuation des eaux pluviales,

20. Ascenseurs

Les ascenseurs satisfont aux normes en vigueur en matière de sécurité et de vitesse.

Vitesse d'élévation : 1 m/s.

Finition esthétique de la cage.

Accès à la cage d'ascenseur via des portes coulissantes sur le palier, avec un passage dégagé sur toute la largeur afin que l'ascenseur soit accessible à des utilisateurs de chaises roulantes.

Commande de l'ascenseur au moyen de boutons-poussoirs sur bandes lumineuses.

Revêtement de sol et de murs durable, avec un miroir sur toute la hauteur de paroi.

Plafond avec éclairage encastré.

B. DESCRIPTION ET FINITION DES PARTIES COMMUNES

1. Porte de sas extérieure

Encadrement en bois, avec verre de sécurité, pompe de fermeture de porte et poignée à pucier.

2. Porte intermédiaire

Entièrement vitrée en verre de sécurité, munie d'un pivot de sol et d'une serrure à verrou électrique à commander au départ de l'appartement.

3. Boîtes aux lettres

Une boîte aux lettres avec petite armoire par appartement dans le sas du hall d'entrée, et munie d'une serrure à cylindre.

4. Entrée

Sol revêtu de pierre naturelle ou de carreaux céramiques de haute qualité.
Revêtement mural décoratif, en alternance avec des pans de mur peints et un éclairage d'ambiance Exécution selon le plan de détail de l'architecte d'intérieur.

5. Hall

Murs en stuc, avec peinture décorative.
Sol revêtu de carreaux céramiques de haute qualité, au choix de l'architecte.

6. Escalier + Cage d'escalier

L'exécution des escaliers menant aux étages est soignée, en béton apparent lisse avec nez d'escalier intégré, sans autre forme de finition.
Rampe et/ou main courante en métal.
Finition des pans de mur au moyen d'un crépi granulé décoratif.

7. Portes intérieures

Les portes intérieures sont toutes du type porte à peindre dans un encadrement en bois.
Pentures et serrures : 3 paumelles en alu, poignée de forme moderne, en alu.
Pose de portes ignifuges comme imposées par le service des pompiers afin de garantir la conformité à la réglementation en matière de sécurité incendie.

8. Sous-sol

Le plancher du sous-sol est réalisé en béton poli, de teinte grise.

Finition des murs, colonnes et poutres, et plafonds en béton apparent sans autre forme de finition.

Les murs de séparation entre les caves individuelles sont exécutés en maçonnerie restant apparente au moyen de blocs de construction rapide ou de briques de béton, jointoiement en plein bain.

C. ÉQUIPEMENT TECHNIQUE (individuel et général)

1. Chauffage

Chauffage électrique individuel des appartements au tarif bihoraire :

- Living : poêle à accumulation avec thermostat ;
- Chambre à coucher : convecteur
- Salle de bains : radiateur ventilo

Un chauffe-eau électrique économique de 150 ou de 200 litres produit l'eau chaude sanitaire .

La répartition de chaleur dans chaque pièce est calculée sur la base d'une température extérieure de -10°C, et pour obtenir les températures intérieures suivantes :

- living et cuisine : 22°C
- chambres : 20°C
- hall : 16°C
- salle de bains : 24°C

2. Installation sanitaire

Les conduites de distribution d'eau froide et d'eau chaude sont exécutées au moyen de buses galvanisées, protégées contre la corrosion, ou dans des gaines revêtues de polyéthylène.

Toutes les conduites d'évacuation d'eau sont exécutées en polyéthylène durable de haute densité (Geberit ou équivalent), résistant à la température et convenant spécialement à l'évacuation des eaux sanitaires.

Toutes les conduites verticales passent dans des gaines prévues spécialement à cet effet.

Compteur d'eau individuel pour chaque appartement.

3. Appareils sanitaires

Tous les appareils sanitaires sont en porcelaine vitrifiée ou en tôle d'acier.
Le blanc est la couleur standard.

Conception de la salle de bains :

- Meuble lavabo :
 - à 1 ou 2 lavabos (suivant le type d'appartement) avec eau chaude et eau froide
 - y compris meuble sous-lavabo (1 lavabo = 2 portes, 2 lavabos = 3 portes)
 - armoire à miroirs : 1 ou 2 pièces (selon le type), avec éclairage halogène.
- Baignoire en acrylique, type Sanilabel, longueur 1,70 m x 0,75 m selon le type d'appartement, avec eau chaude et eau froide
- ou tub de douche en acrylique, dimensions 0,80 m x 0,80 m.
- WC suspendu, si indiqué sur les plans.

- Accessoires :
 - 1 porte-serviettes de bain

WC :

- 1 WC suspendu avec lunette et couvercle
- 1 lave-mains
- Accessoires.

Le nombre de lavabos et de miroirs est indiqué sur les plans type.

4. Électricité

Type de courant : 220 V mono.

L'installation est exécutée conformément aux prescriptions du RGIE et du fournisseur de courant.

L'installation électrique est contrôlée avant sa mise en service par un organisme de contrôle agréé.

L'installation comprend entre autres les conduites de distribution pour les parties communes et une alimentation séparée pour l'ascenseur.

L'interrupteur général et le fusible général se trouvent à côté des compteurs, dans le local des compteurs.

Les fusibles individuels sont automatiques et se trouvent dans le tableau divisionnaire dans le débarras de l'appartement.

Tous les composants sont de la marque NIKO ou similaire.

Aperçu de l'installation électrique :

Les points lumineux dans les pièces privatives ne sont pas pourvus d'armatures, à l'exception des armatures au-dessus de ou des armoires à miroirs dans la salle de bains et/ou de douche.

- living
 - 1 point lumineux avec 1 interrupteur (coin repas)
 - 1 point lumineux avec 1 interrupteur (coin salon)
 - 5 prises de courant
 - 1 prise télé
 - 1 prise téléphone
 - 1 accumulateur + thermostat
- cuisine
 - 1 point lumineux avec 1 interrupteur
 - 1 point lumineux avec 1 interrupteur (sous armoires suspendues)
 - 4 prises de courant (au-dessus du plan de travail)
 - 1 prise de courant hotte aspirante
 - 1 prise de courant réfrigérateur
 - 1 prise de courant four à microondes
 - 1 prise de courant lave-vaisselle (pas dans les studios)
 - 1 raccordement plaque de cuisson
- hall
 - 2 points lumineux avec 3 interrupteurs
 - 1 vidéophone
 - 1 armoire à fusibles (pour studios)

- WC
 - 1 point lumineux avec 1 interrupteur
- débarras
 - 1 point lumineux avec 1 interrupteur
 - 1 prise de courant
 - 1 raccordement chauffe-eau de 150 litres
 - 1 raccordement lave-linge
 - 1 armoire à fusibles
- salle de bains
 - 1 point lumineux avec 1 interrupteur, et une ou deux armatures d'éclairage halogène au-dessus de ou des armoires à miroirs, suivant le type d'appartement
 - 2 prises de courant
 - 1 ventilo-convecteur
- chambre 1
 - 1 point lumineux à 2 interrupteurs
 - 3 prises de courant
 - 1 convecteur
- douche 1
 - éclairage halogène au-dessus de l'armoire à miroirs
 - 1 prise de courant
- chambre 2
 - 1 point lumineux à 2 interrupteurs
 - 3 prises de courant
 - 1 convecteur
- hall de nuit
 - 1 point lumineux à 2 interrupteurs.

5. Parlophone et ouvre-porte – vidéophone

Une installation de vidéophonie complète relie chaque appartement à la porte d'entrée du bâtiment. En outre, l'installation est équipée d'un ouvre-porte électrique pour commander l'ouverture de la porte intérieure du sas.

6. Télédistribution – téléphone

Les conduites de raccordement au réseau de télédistribution dans le living sont prévues dans chaque appartement. L'abonnement doit être payé individuellement. Tout raccordement supplémentaire au réseau de télédistribution (dans une chambre p. ex.) doit être demandé et payé individuellement.

Un raccordement au réseau de téléphonie est prévu, l'abonnement doit être demandé et payé individuellement.

D. FINITION DES APPARTEMENTS

1. Revêtement de sol

Les revêtements de sol et les carrelages muraux des pièces privatives doivent être choisis dans la salle d'exposition du poseur, où tous les revêtements de sol décrits ci-dessous sont exposés.

La finition de base prévoit les matériaux suivants :

- hall d'entrée, cuisine :
 - carreaux céramiques collés sur chape flottante : type Picasso Fumato 45 x 45, avec plinthe identique
 - valeur commerciale : 24,77 €/m² hors TVA
- salle de bains, toilette et débarras :
 - carreaux céramiques collés sur chape flottante : type Picasso Fumato 45 x 45, avec plinthe identique
 - valeur commerciale : 24,77 €/m² hors TVA
- living :
 - carreaux céramiques collés sur chape flottante : type Picasso Fumato 45 x 45, avec plinthe identique
 - valeur commerciale : 24,77 €/m² hors TVA
- chambres et coins à dormir :
 - carreaux céramiques collés sur chape flottante, type Picasso Fumato 45 x 45, avec plinthe identique
 - valeur commerciale : 24,77 €/m² hors TVA pour le plancher
- terrasses et balcons : béton architectonique
- terrasses de toit : plancher en bois dur tropical (voir p. 6)
- entre-portes : en pierre de taille « azul valverde » à hauteur de la porte d'entrée privative de l'appartement
- tous les revêtements de sol sont posés avec les plinthes assorties :
 - valeur commerciale : 4,25 €/mc hors TVA.

S'il convient de poser du parquet, la couche de finition définitive sera posée après la réception provisoire de l'appartement, en concertation avec l'acheteur.

2. Carrelage mural

La finition de base prévoit les matériaux suivants :

- cuisines
 - entre le plan de travail et les armoires suspendues : Picasso Fumato « Mozaïek »
 - valeur commerciale : 15 €/m² hors TVA
- salle de bains et de douche
 - carreaux Goldcert Blanco mat 25 x 40 sur toute la hauteur de mur, pose horizontale
 - valeur commerciale : 15,93 €/m² hors TVA
 - listel : bande de mosaïque, teinte identique au revêtement de sol
 - valeur commerciale : 16,04 €/lm hors TVA

- WC
 - carreaux Goldcert Blanco mat 25 x 40 sur 1,20 m à partir du niveau de sol fini, pose horizontale
 - valeur commerciale : 15,93 €/m² hors TVA
 - listel : bande de mosaïque, teinte identique au revêtement de sol
 - valeur commerciale : 12,04 €/lm hors TVA

3. Appuis de fenêtre

Azul Valverde, aux endroits requis.

4. Menuiserie intérieure

Les portes intérieures et la porte d'entrée de l'appartement RF 30' sont du type porte à peindre avec poignée, encadrement en multiplex.

Les portes intérieures résistant au feu sont mises en œuvre aux endroits requis par les normes de la sécurité incendie.

Cache-rideaux : 12 cm de largeur, réalisé en MDF et placé de mur à mur dans le living.

Aucune armoire n'est prévue à l'exception des armoires de cuisine, du meuble lavabo dans la salle de bains et d'une armoire vestiaire dans le hall d'entrée. Les studios n'ont pas d'armoire vestiaire.

5. Cuisines

Une exécution luxueuse est prévue. Le mobilier de cuisine est constitué, à la base, d'éléments parachevés au moyen de panneaux stratifiés blancs ou gris clair. Ces éléments sont livrés et posés par une firme spécialisée.

La répartition est la suivante :

a. appartement à 2 chambres

- plan de travail avec armoires basses et armoire suspendue
- appareils
 - évier en inox avec égouttoir
 - plaque de cuisson céramique - 4 zones
 - four micro-ondes combiné
 - hotte aspirante sans moteur 60 cm
 - réfrigérateur avec compartiment de congélation
 - lave-vaisselle intégré

b. studio

- idem à a. sauf :
 - pas de lave-vaisselle.

6. Travaux de peinture

Des travaux de peinture sont prévus pour la finition des parties communes.

Des travaux de peinture ne sont pas prévus dans les parties privatives.

Avant les travaux de peinture et/ou de tapisserie, les inégalités éventuelles doivent être éliminées par l'acheteur.

REMARQUES

a) Modifications

L'architecte peut, à tout moment, et sans l'accord de l'acheteur, prendre les décisions ou apporter les modifications qui lui semblent utiles et opportunes et qui ont trait tant aux parties communes que privatives, et ce tant pour des raisons techniques qu'esthétiques. Il est cependant bien entendu que tant l'esprit du présent cahier des charges que la qualité de travail requise doivent être respectés et que les modifications ne peuvent entraîner aucune dépréciation.

b) Plans

Les plans, déposés à l'étude du Notaire Serge Van Damme à La Panne, servent de base à la rédaction du contrat d'achat.

Tout éventuel écart, soit en plus soit en moins, sera considéré comme tolérance qui en aucun cas ne pourra être invoquée par l'une des parties pour revendiquer une quelconque indemnisation.

c) Le maître d'ouvrage se réserve le droit, en cours de construction, d'apporter éventuellement des changements au présent cahier des charges en vue de livrer un ouvrage exécuté dans les règles de l'art, ainsi que tout changement imposé par les autorités administratives.

Il se réserve également le droit de remplacer certains matériaux prévus dans le présent cahier des charges par des matériaux équivalents.

d) Tassement du bâtiment

Les fissures de retrait et de tassement causées par le tassement naturel du bâtiment ne constituent d'une part pas un motif de non-paiement et ne sont, d'autre part, pas de la responsabilité du maître d'ouvrage ni de l'architecte.

De fait, il s'agit là de phénomènes inhérents à la nature du bâtiment.

e) Mobilier

Le mobilier fixe ou meuble ainsi que les installations qui figureraient éventuellement sur certains plans de vente, ne sont indiqués qu'à titre figuratif et doivent être considérés tels quels, sauf s'ils sont mentionnés explicitement dans la description ci-dessus.

f) Équipements d'utilité publique

Les frais de raccordement aux équipements d'utilité publique (eau, électricité, téléphone, télévision) s'élèvent forfaitairement à 2.500,00 euros (deux mille cinq cents euros).

g) Exécution non standard (= différente de l'appartement témoin),

P.ex. : un autre choix de revêtement de sol, un autre choix d'appareils sanitaires, ou un autre choix de mobilier de cuisine peuvent entraîner un retard ainsi qu'un report de la réception provisoire.

h) Honoraires

Les honoraires de l'architecte, l'étude de stabilité et des équipements techniques, et la rédaction du dossier de post-intervention sont compris dans le prix de vente.

Fait à Meulebeke le 03 mai 2016,

Geert LANSSENS
Ir architecte.

Signé pour accord à La Panne
de la page 1 à la page 15

le

L'acheteur, le vendeur,