

PROVINCE : FLANDRE OCCIDENTALE

COMMUNE : DE PANNE

PROJET : **CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE À  
APPARTEMENTS**

**Résidence « LE ROULIS »**

SITUATION : Angle ZEEDIJK 3– ANKERWEG 8

CADASTRE : De Panne 2<sup>e</sup> div. section E n<sup>os</sup> 585a – 587a

MAÎTRE D'OUVRAGE **REAL HOUSES NV**

Xavier de Cocklaan 70, 9831 DEURLE

tél. 09 430 75 10

[info@realhouses.be](mailto:info@realhouses.be)

[www.realhouses.be](http://www.realhouses.be)

**CONCEPTION et EXÉCUTION :**

**Bureau d'architecture ALLAERT&LANSENS bv**

Kasteelstraat 30

8760 MEULEBEKE

tél. 051 48 71 31

[AenL@AenL.be](mailto:AenL@AenL.be)

[www.AenL.be](http://www.AenL.be)

**BUREAU D'ÉTUDE DE STABILITÉ :**

**Bureau d'étude BLATEC**

Duinbergenlaan 57

8301 Duinbergen

tél. 050 60 57 77

[info@blatec.be](mailto:info@blatec.be)

**VENTE :**

**Agence MULIER**

Zeelaan 202

8660 De Panne

tél. 058 42 12 39

[info@agencemulier.be](mailto:info@agencemulier.be)

[www.agencemulier.be](http://www.agencemulier.be)

ou directement auprès du maître d'ouvrage :

**PAT PROMOTION bv**

Mme Cindy Van Look

tél. 0497 25 85 03

[cindy.vanloock@lippensvanloock.be](mailto:cindy.vanloock@lippensvanloock.be)

[www.lippensvanloock.be](http://www.lippensvanloock.be)

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>DESCRIPTION TECHNIQUE.....</b>	<b>4</b>
1.1	Description de l'immeuble - 53 appartements et espace(s) commercial(aux) .....	4
1.1.1	Étage -1 .....	4
1.1.2	Rez-de-chaussée .....	4
1.1.3	Étage 1-5 : .....	4
1.1.4	Étage 6.....	4
1.1.4	Étage 7.....	4
1.1.5	Étage 8.....	4
1.1.6	Étage 9.....	4
1.2	Les parties communes et privatives.....	5
1.2.1	Les parties communes (voir également l'acte de base) .....	5
1.2.2	Les parties privatives .....	5
1.3	Documents .....	6
<b>2</b>	<b>CONSTRUCTION .....</b>	<b>7</b>
2.1	Clôture du site de construction .....	7
2.2	Divers raccordements .....	7
2.3	Nettoyage du chantier .....	7
2.4	Travaux de terrassement .....	7
2.5	Fondations.....	7
2.6	Égouts.....	7
2.7	Maçonnerie .....	8
2.8	Murs intérieurs.....	8
2.9	Béton armé.....	8
2.10	Revêtement de façade .....	8
2.11	Terrasse et balustrades .....	8
2.12	Isolation - PEB .....	8
2.12.1	Hydro-isolation .....	8
2.12.2	Isolation sonore .....	8
2.12.3	Isolation thermique .....	9
2.12.4	PEB.....	9
2.13	Toit .....	9
2.13.1	La terrasse de toit.....	9
2.13.2	Le toit plat classique .....	9
2.14	Jointoiement .....	9
2.15	Pierre bleue.....	9
2.16	Bandes de rive.....	9
2.17	Chape .....	9
2.18	Menuiserie extérieure.....	10
2.19	Vitrage.....	10
2.20	Cages – tuyauterie d'évacuation - aération.....	10
2.21	Ascenseur.....	10
<b>3</b>	<b>FINITION DES PARTIES COMMUNES.....</b>	<b>11</b>
3.1	Généralités .....	11
3.2	Revêtement de sol .....	11
3.3	Revêtement mural .....	11
3.4	Plafonds.....	11

3.5	Escalier .....	11
3.6	Travaux de peinture .....	11
3.7	Équipement technique.....	12
3.7.1	Installation électrique.....	12
3.7.2	Détection et maîtrise incendie .....	12
<b>4</b>	<b>ÉQUIPEMENT TECHNIQUE DES APPARTEMENTS.....</b>	<b>13</b>
4.1	Chauffage au gaz naturel .....	13
4.1.1	Chambre à coucher.....	13
4.1.2	Salle de bains et/ou salle de douche .....	13
4.1.3	Living.....	13
4.1.4	Généralités.....	13
4.2	Extraction .....	13
4.3	Installation sanitaire.....	14
4.4	Appareils et mobilier sanitaires .....	14
4.5	Électricité .....	14
4.6	Parlophone et ouvre-porte avec vidéophone.....	15
4.7	Téléphone/données.....	15
4.8	Raccordement TV/FM .....	15
<b>5</b>	<b>FINITION DES APPARTEMENTS.....</b>	<b>16</b>
5.1	Travaux de plâtrage .....	16
5.2	Revêtement de sol et mural.....	16
5.3	Menuiserie intérieure .....	16
5.4	Cuisine et appareils de cuisine.....	17
5.5	Travaux de peinture .....	17
5.6	Débarras sous-sol.....	17
<b>6</b>	<b>REMARQUES .....</b>	<b>18</b>
6.1	Modifications .....	18
6.2	Plans .....	18
6.3	Éventuelles modifications .....	18
6.4	Tassement du bâtiment .....	18
6.5	Honoraires.....	18
6.6	Mobilier.....	18
6.7	Sèche-linge .....	18
6.8	Écart choix par rapport aux finitions standard .....	18
6.9	Délai de finition en cas d'exécution non standard .....	19
6.10	Travaux avant la réception provisoire de la partie privative .....	19
6.11	Réception – premier nettoyage .....	19
6.12	Décompte des travaux en plus ou en moins.....	19

# 1 DESCRIPTION TECHNIQUE

## 1.1 Description de l'immeuble - 53 appartements et espace(s) commercial(aux)

### 1.1.1 Étage -1

Débarras privatifs : 35 débarras (K1 jusqu'à K35)  
Garage de bicyclettes : équipé avec des supports à vélo  
Cave espace commercial : 1 espace  
Locaux communs :

- Local ordures ménagères
- Local compteurs de gaz
- Local compteurs d'eau
- Local compteurs d'électricité

### 1.1.2 Rez-de-chaussée

1 ou 2 espace(s) commercial(aux)  
Hall d'entrée commun et meuble boîtes aux lettres

### 1.1.3 Étage 1-5 :

7 appartements par étage, dont 4 studios et 3 appartements de 2 chambres à coucher

### 1.1.4 Étage 6

6 appartements, dont 3 studios et 3 appartements de 2 chambres à coucher

### 1.1.4 Étage 7

6 appartements, dont 3 studios, 2 appartements de 2 chambres à coucher et 1 appartement de 1 chambre à coucher

### 1.1.5 Étage 8

4 appartements, dont 2 studios, 1 appartement de 2 chambres à coucher et 1 appartement de 3 chambres à coucher

### 1.1.6 Étage 9

2 appartements, dont 1 appartement de 1 chambre à coucher et 1 appartement de 2 chambres à coucher

## **1.2 Les parties communes et privatives**

### **1.2.1 Les parties communes (voir également l'acte de base)**

Concernant les parties communes, les droits de chaque copropriétaire sont limités par les droits des autres copropriétaires ; considéré séparément, aucun d'eux ne peut disposer, ni de fait ni de droit, ni des parties communes proprement dite ni d'une quelconque partie des parties communes. Il s'agit principalement des éléments suivants :

- la part indivise du terrain
- les travaux de terrassement, les fondations, la maçonnerie, les murs porteurs internes, le béton armé et les dalles, les places de parking, les seuils
- les égouts et les collecteurs, les installations d'évacuation des eaux
- la toiture
- le revêtement et la finition des parties communes
- l'ascenseur
- les parois séparant les habitations, finition acoustique comprise
- la menuiserie intérieure des parties communes
- les tuyaux d'amenée d'eau, d'électricité, de gaz, de vidéophonie, de données, de la télévision, jusqu'à la limite de l'appartement individuel
- le vidéophone, le parlophone, la sonnette, système d'ouverture de la porte d'entrée
- les conduites d'électricité et de sanitaires communes
- les parties communes et leurs clôtures respectives
- les travaux de peinture des parties communes
- les locaux communs
- les colonnes montantes et les dérivations pour la ventilation, cheminées comprises
- le revêtement et le dallage des terrasses
- les balustrades
- la chape
- la finition des côtés extérieurs des portes d'entrée des appartements.

Cette énumération est donnée à titre d'exemple et n'es pas exhaustive.

### **1.2.2 Les parties privatives**

Chaque propriétaire dispose de la pleine propriété des parties privatives de son appartement. En font principalement partie, dans l'appartement, et pour autant qu'ils soient prévus :

- le plâtrage des murs, des plafonds et éventuellement des combles
- les revêtements de sol et de murs, les tablettes de fenêtres
- la menuiserie intérieure
- la menuiserie extérieure, y compris entretien et travaux de peinture
- les murs intérieurs non porteurs de l'appartement
- les conduites sanitaires et l'équipement sanitaire de l'appartement
- la cuisine
- l'installation, les conduites et les appareils de chauffage central individuel se trouvant à l'intérieur de l'appartement
- l'installation électrique
- le raccordement à la téléphonie, à la radio et à la télédistribution
- les ferrures et serrures
- la porte d'entrée

Cette énumération est également donnée à titre d'exemple et n'est pas non plus exhaustive.

### **1.3 Documents**

Le bâtiment est érigé selon les plans d'architecture établis par le BUREAU D'ARCHITECTURE ALLAERT&LANSENS bv, Kasteelstraat 30, 8760 Meulebeke, et l'étude de stabilité est réalisée par le bureau d'ingénieurs BUREAU D'ETUDES BLATEC, Duinbergenlaan 57, 8301 Duinbergen - Knokke.

L'exécution des travaux est menée par le BUREAU D'ARCHITECTURE ALLAERT&LANSENS bv , Kasteelstraat 30, 8760 Meulebeke.

Le maître d'ouvrage et tous les entrepreneurs exécuteront les travaux conformément aux plans et directives des bureaux d'études susmentionnés.

Néanmoins, après concertation avec l'architecte et les ingénieurs, le maître d'ouvrage peut apporter des modifications ou des adaptations utiles ou nécessaires ou exigées par les administrations et/ou les techniques.

## 2 CONSTRUCTION

Le bâtiment est érigé au moyen de matériaux de première qualité, garantissant l'aspect solide et esthétique.

### 2.1 Clôture du site de construction

À ses frais, le maître d'ouvrage fait installer une clôture provisoire autour du site de construction. La clôture satisfait aux prescriptions communales. Son entretien incombe au maître d'ouvrage pendant toute la durée de la période de construction. Le maître d'ouvrage a le droit d'apposer de la publicité sur la clôture ou sur le terrain. À la fin des travaux, la clôture provisoire est enlevée aux frais du maître d'ouvrage.

### 2.2 Divers raccordements

Les raccordements provisoires à l'eau, au gaz et à l'électricité sont à charge du maître d'ouvrage. Les frais de raccordement définitifs à l'eau (jusqu'au compteur d'eau), au gaz (jusqu'au compteur de gaz), à l'électricité (jusqu'à l'armoire des compteurs), à la télédistribution et au téléphone sont à charge de l'acheteur, ainsi que les garanties relatives aux raccordements.

### 2.3 Nettoyage du chantier

Sont à charge du maître d'ouvrage :

- l'entretien des ouvrages jusqu'à leur achèvement
- l'évacuation de tous les déchets de construction
- le nettoyage à la brosse de tous les appartements avant la réception provisoire.

### 2.4 Travaux de terrassement

Les travaux de terrassement comprennent les excavations réalisées suivant les dimensions indiquées sur les plans et relatives à l'exécution des sous-sols, des fondations et des égouts. La profondeur d'excavation est suffisante, permettant d'obtenir des fondations solides ainsi que de pratiquer des tranchées, d'implanter des égouts, et éventuellement des systèmes de drainage.

### 2.5 Fondations

Le mode d'exécution des fondations est déterminé par la qualité du sous-sol. Les calculs afférents sont exécutés par un bureau d'étude spécialisé en la matière.

### 2.6 Égouts

Les tuyauteries d'évacuation de l'installation sanitaire et des eaux pluviales du bâtiment sont exécutées au moyen de tuyaux et d'accessoires en PE certifié BENOR. Leur fixation est réalisée au moyen d'étriers, solidement ancrés dans le plafond et les murs en béton du sous-sol. La pente et la section des conduites sont suffisantes pour assurer l'écoulement rapide des eaux résiduelles et ménagères et des eaux pluviales. Les tuyaux sont munies des nécessaires chambres d'inspection, coudes, manchons de raccordement et réducteurs. Les aérations des prises d'eau sont exécutées jusqu'au-dessus du toit.

Les égouts extérieurs et les égouts enterrés sont exécutés au moyen de tuyaux en PVC certifié BENOR qui débouchent directement dans les égouts publics conformément aux réglementations communales. Les frais de raccordements aux égouts publics sont à charge du maître d'ouvrage.

La tuyauterie d'évacuation verticale des eaux pluviales est réalisée en PE ; elle est soit d'un diamètre approprié et encastrée derrière le revêtement de façade, soit exécutée en zinc (ou équivalent) et visible sur la façade. Les tuyaux d'écoulement encastrés (par ex., dans des gaines, façades et débords de toit) sont réalisés en PE.

## **2.7 Maçonnerie**

Toute la maçonnerie sera parfaitement posée d'aplomb, suivant les dimensions et la forme indiquées sur les plans.

Toute la maçonnerie dans les sous-sols des caves privatives et toute la maçonnerie apparente sera soigneusement rejointoyée en montant.

## **2.8 Murs intérieurs**

Les murs intérieurs non porteurs des appartements sont exécutés en blocs de plâtre. La finition des murs porteurs intérieurs en béton armé ou en maçonnerie est réalisée par plâtrage ou au moyen d'une contre-cloison en plaque de plâtre avec 3 cm d'isolation.

## **2.9 Béton armé**

L'exécution des constructions en béton armé est conforme aux consignes du bureau d'étude spécialisé désigné. Travaux exécutés en béton : les poutres de fondation, les dalles de fondation, les murs des caves et les murs porteurs, les dalles, les poutres, les colonnes, les escaliers et les cages d'ascenseurs, selon l'étude de l'ingénieur. Les murs de séparation entre les appartements sont exécutés en béton armé ou en maçonnerie porteuse.

## **2.10 Revêtement de façade**

La composition des façades est conforme au projet de l'architecte. Les façades sont exécutées en partie en maçonnerie, en partie en béton architectonique et en partie en carreaux de façade céramiques. Le choix détaillé des matériaux est fait par l'architecte.

## **2.11 Terrasse et balustrades**

Les terrasses sont exécutées en béton (architectonique) (ou équivalent) ; elles sont protégées par une balustrade réalisée en aluminium et verre de sécurité à la hauteur des façades avant et en aluminium à la hauteur des façades arrière, exécuté conformément au plan de détail de l'architecte.

## **2.12 Isolation - PEB**

Le maître d'ouvrage accorde une attention toute particulière à l'isolation du bâtiment :

### **2.12.1 Hydro-isolation**

À la base de chaque mur vertical, un roofing ou une épaisse feuille de polyéthylène sera posé. Le matériau est étanche à l'eau, offre une grande résistance à la déchirure et à la compression, et est chimiquement inerte. Ceci vaut également pour l'étanchéité des murs de fondation à tous les niveaux, pour l'étanchéité des seuils d'appui des portes de terrasse, pour les fenêtres pratiquées dans les façades extérieures, et partout où cela s'avère nécessaire pour garantir l'état sec du bâtiment.

### **2.12.2 Isolation sonore**

Les chapes sont posées selon le principe de la « chape flottante ». Toutes les mesures nécessaires seront prises pour limiter le bruit produit par les conduites sanitaires dans les gaines techniques (alimentation et évacuation), ainsi que par la ventilation (passage d'air et groupes de ventilation). Une attention toute particulière est attachée à l'acoustique du bâtiment, et plus particulièrement à celle des appartements. C'est ainsi qu'à hauteur des dalles p.ex., l'isolation sonore est appliquée partout avec le plus grand soin, garantissant une séparation totale entre la chape, le sol et les murs, afin de réduire au minimum les possibilités de transmission des bruits de contact.



### **2.12.3 Isolation thermique**

L'isolation thermique satisfait aux exigences de la PEB en vigueur (réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments, telle que reprise dans le décret Energie du 8 mai 2009 et dans l'arrêté Energie du 19 novembre 2010). Dans les vides, les panneaux isolants exigés sont placés. Ces panneaux ont une résistance à la pourriture et à l'humidité. Des panneaux isolants résistant à la compression sont placés sur le toit plat. Les murs séparant les appartements sont isolés thermiquement et acoustiquement.

### **2.12.4 PEB**

Le rapport PEB est établi par un bureau d'étude spécialisé en la matière.

## **2.13 Toit**

L'exécution de l'étanchéité du toit est confiée à une entreprise spécialisée, offrant toutes les garanties nécessaires. Concernant la composition de l'étanchéité et de l'isolation, une distinction est faite entre les toits plats accessibles et les terrasses de toit d'une part, et les toits uniquement accessibles pour des raisons d'entretien d'autre part.

### **2.13.1 La terrasse de toit**

Sur la terrasse de toit, une étanchéité comportant plusieurs couches est réalisée par une entreprise spécialisée. L'isolation thermique requise et résistant à la compression est placée sous l'étanchéité. En tant que finition, des carreaux de terrasse céramiques sont posés sur des pattes de réglage.

### **2.13.2 Le toit plat classique**

Sur le toit plat classique, exclusivement accessible à des fins d'entretien, une étanchéité comportant plusieurs couches est également posée, sous laquelle est placée l'isolation thermique requise et résistant à la compression. Le toit est exécuté avec une pente suffisante permettant d'empêcher la formation d'eau stagnante. L'étanchéité du toit est revêtue d'une couche de ballast constituée de cailloux roulés.

## **2.14 Jointoiement**

Les murs intérieurs apparents seront soigneusement rejointoyés en montant avec un mortier de ciment de bonne qualité.

## **2.15 Pierre bleue**

La pierre bleue, provenant d'une même couche géologique, ne peut présenter ni schistosité ni altération. Les faces visibles sont polies en bleu. Des seuils en pierre bleue sont prévus aux endroits requis. La finition et l'assemblage des pierres sont effectués avec soin, conformément aux croquis, profils et dessins. Seul l'architecte décide en la matière.

## **2.16 Bandes de rive**

La finition des toits plats s'effectue au moyen de profilés de bandes de rive en aluminium.

## **2.17 Chape**

La pose de la chape s'effectue selon le principe de la chape flottante. Une couche de remplissage isolante et résistant à la compression est posée sur les sols portants en béton. La couche de remplissage est revêtue d'une couche d'isolation sonore contre les bruits de contact, d'une épaisseur d'environ 7 mm, revêtue à son tour d'une chape de finition à armature légère (épaisseur en fonction du revêtement de sol choisi). L'isolation sonore contre les bruits de contact est érigée le long des murs jusqu'au niveau du futur sol achevé. Les chapes sont prévues dans toutes les pièces des appartements.

### **2.18 Menuiserie extérieure**

Toute la menuiserie extérieure est réalisée en bois (meranti ou équivalent).

### **2.19 Vitrage**

L'épaisseur du vitrage est déterminée en fonction des dimensions du châssis. Le double vitrage isolant est prévu partout, dont la valeur K égale à 1,1 W/m<sup>2</sup>K.

### **2.20 Cages – tuyauterie d'évacuation - aération**

L'aération des locaux est assurée par extraction mécanique, conformément aux prescriptions de la réglementation PEB.

### **2.21 Ascenseur**

L'ascenseur satisfera aux normes belges et européennes en vigueur en matière de sécurité et de vitesse, ainsi qu'à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité. La cabine d'ascenseur est équipée d'une ligne téléphonique d'urgence, d'un miroir, d'une poignée et d'un éclairage d'urgence, ainsi que de portes télescopiques. L'ascenseur est commandé par un variateur de fréquence possédant une plus grande durée de vie et arrêtant la cabine parfaitement au niveau souhaité. L'ascenseur dispose d'une finition luxueuse de la cabine, avec un revêtement de sol identique à celui du sas devant l'ascenseur. Un arrêt d'ascenseur est prévu à tous les étages comportant un hall commun.

## **3 FINITION DES PARTIES COMMUNES**

### **3.1 Généralités**

La finition des parties communes fait partie de l'étude de décoration de l'architecte d'intérieur. Dans les sas d'ascenseur adjacents aux appartements, le revêtement de sol est réalisé en carrelage céramique pleine masse, avec plinthes assorties (ou équivalent). La finition des murs du hall d'entrée est réalisée conforme au projet de l'architecte d'intérieur.

### **3.2 Revêtement de sol**

- Cave : polybéton ou carrelage céramique 30x30 cm
- Sas d'ascenseur aux étages : carrelage décoratif céramique pleine masse avec plinthes assorties (ou équivalent)
- Hall d'entrée : carrelage décoratif selon le choix de l'architecte d'intérieur.

### **3.3 Revêtement mural**

- Cave : en béton apparent ou en maçonnerie rejointoyée en montant
- Rez-de-chaussée et étages : finition décorative selon le plan de l'architecte d'intérieur

### **3.4 Plafonds**

- Cave : en béton apparent ou en maçonnerie rejointoyée en montant, non peint
- Rez-de-chaussée et étages : finition décorative selon le plan de l'architecte d'intérieur

### **3.5 Escalier**

Les escaliers sont préfabriqués en béton apparent. Balustrade d'escalier en aluminium. La finition des murs se fait au moyen d'un crépi (ou équivalent), à déterminer par l'architecte.

### **3.6 Travaux de peinture**

Concernant les parties communes du rez-de-chaussée et des étages, telles que les murs, les plafonds et les boiseries..., les travaux de peinture sont compris.

## **3.7 Équipement technique**

### **3.7.1 Installation électrique**

L'entrée, le corridor, les couloirs et les escaliers sont éclairés au moyen d'armatures d'éclairage décoratives, intégrées dans le concept de l'architecte. L'éclairage de sécurité est installé conforme aux dispositions légales. Le hall d'entrée des appartements est équipé d'un vidéophone. La porte d'accès au bâtiment peut être déverrouillée à partir des appartements. Les zones de circulation dans les sous-sols sont éclairées au moyen d'armatures d'éclairage TL. L'éclairage des sous-sols est commandé par des détecteurs de mouvement.

### **3.7.2 Détection et maîtrise incendie**

Dans le bâtiment, la sécurité incendie est assurée par des avertisseurs d'incendie manuels et des sirènes d'évacuation. Dans le cadre de la lutte incendie et conformément aux dispositions légales et aux exigences imposées par les pompiers, le bâtiment contient des dévidoirs et des extincteurs manuels en nombre suffisant.

## 4 ÉQUIPEMENT TECHNIQUE DES APPARTEMENTS

Les équipements décrits ci-après ne sont applicables que pour autant que les espaces décrits existent bel et bien, ceci pouvant différer selon le type d'appartement.

### 4.1 Chauffage au gaz naturel

Les appartements sont équipés d'un chauffage central individuel au gaz naturel réalisé au moyen d'une chaudière murale à condensation au gaz fermée, tant pour le chauffage que pour l'eau chaude sanitaire.

#### 4.1.1 Chambre à coucher

Les chambres à coucher sont équipées de radiateurs.

#### 4.1.2 Salle de bains et/ou salle de douche

Les salles de bains et salles de douche sont chauffées au moyen d'un radiateur.

#### 4.1.3 Living

Le séjour est équipé de radiateurs. Un thermostat est installé dans le séjour.

#### 4.1.4 Généralités

La performance de l'installation de chauffage est calculée sur base d'une température extérieure supposée de -10 °C. L'installation est calculée pour procurer les températures minimums suivantes lorsque la température extérieure est de -10 °C :

- ⇒ séjour : +22 °C
- ⇒ cuisine : +22 °C
- ⇒ chambre à coucher : +18 °C
- ⇒ salle de bains : +24 °C
- ⇒ salle de douche : +24 °C.

### 4.2 Extraction

La ventilation des appartements respecte la norme belge NBN D50-001 « dispositifs de ventilation dans les bâtiments d'habitation » et les réglementations PEB (régulation de la performance énergétique des bâtiments), et est du type « **système C** ».

L'apport de l'air frais extérieur dans le séjour et les chambres à coucher se fait par des grilles intégrées dans les châssis, tandis que l'air de la salle de bains, des toilettes, de la cuisine et des débarras est évacué mécaniquement.

### 4.3 Installation sanitaire

Les conduites de distribution d'eau froide et d'eau chaude de l'appartement sont des tuyaux Alupex exécutés selon le système du « tuyau dans un tuyau ». Le tuyau Alupex est constitué de deux couches de polyéthylène comportant entre elles une couche de consolidation en aluminium qui empêche la diffusion d'oxygène. Résistant à des températures élevées (90 °C) et une pression élevée (10 bars). Aucun raccordement n'est effectué dans le sol ou les murs : les conduites sont posées sans interruption à partir d'un collecteur (monté dans le débarras) jusqu'au raccord à l'appareil sanitaire alimenté.

Chaque appartement dispose d'un compteur d'eau individuel.

La tuyauterie d'évacuation est constituée de tuyaux en matière synthétique dure, en polyéthylène de haute densité (PEhd), résistant à la température et convenant pour l'évacuation des eaux sanitaires. Toutes les conduites verticales sont placées dans des gaines de conduite techniques.

### 4.4 Appareils et mobilier sanitaires

Tous les appareils sont installés comme indiqué sur le plan et sont toujours de couleur blanche.

Les accessoires sanitaires (porte-serviettes, porte-rouleaux papier toilette) sont posés en concertation avec les acheteurs.

#### **Salle de bains** : *(pour autant que prévue sur le plan)*

- Meuble lavabo de 120 cm de large, avec deux lavabos, une armoire à glace équipée d'un éclairage LED et 2 robinets mitigeurs de la marque Hansgrohe équipés de la technologie CoolStart
- Baignoire acrylique de 170 cm de long
- Robinet mitigeur bain/douche de la marque Hansgrohe avec douche à main

#### **Salle de douche** : *(pour autant que prévue sur le plan)*

- Meuble lavabo de 70 cm de large, avec un lavabo, une armoire à glace équipée d'un éclairage LED et 1 robinet mitigeur de la marque Hansgrohe équipé de la technologie CoolStart
- Receveur de douche acrylique (dimensions selon le plan de l'architecte)
- Mitigeur thermostatique de la marque Hansgrohe, avec barre de douche et douche à main (3 jets)

#### **Toilette** :

- Toilette suspendue de la marque Villeroy & Boch (ou équivalent) avec cuvette intégrée et boutons poussoirs
- Lave-mains en porcelaine avec robinet d'eau froide de la marque Clou (ou équivalent)
- Miroir à fixation invisible
- Porte-rouleaux papier toilette et porte-serviettes simple

### 4.5 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 pour l'ascenseur.

Chaque appartement dispose d'un compteur jour et nuit individuel installé dans le local des compteurs commun. Une armoire à fusibles est installée dans le débarras de chaque appartement. Tous les interrupteurs et prises de courant sont de la marque « Niko » (ou équivalent), de couleur blanche, et certifiés CEBEC. La pose des points de raccordement, des prises de courant, des points lumineux et des interrupteurs est conforme au schéma électrique établi par l'architecte.

Une prise de courant et un point d'éclairage sont prévus dans les caves privatives. L'installation est exécutée selon les normes belges, ainsi que conformément aux consignes de la société distributrice d'électricité. L'installation ne prévoit ni des armatures d'éclairage ni des lampes dans les parties privatives.

#### **4.6 Parlophone et ouvre-porte avec vidéophone**

Tous les appartements sont reliés à l'entrée du bâtiment au moyen d'une installation de vidéophonie complète avec ouvre-porte automatique.

#### **4.7 Téléphone/données**

Chaque appartement est équipé du câblage nécessaire pour la téléphonie et l'internet. Les frais de raccordement sont à charge du propriétaire de l'appartement.

#### **4.8 Raccordement TV/FM**

Un câble TV/FM est prévu dans chaque appartement.

Des prises de contact TV/FM sont installées dans le séjour.

Tous les frais de raccordement sont à charge du propriétaire de l'appartement.

## 5 FINITION DES APPARTEMENTS

Les équipements suivants ne sont d'application que pour autant que les espaces décrits existent bel et bien, ceci pouvant différer selon le type d'appartement.

### 5.1 Travaux de plâtrage

Les parties de murs privatifs (ex. : murs, colonnes, poutres...) font l'objet d'une finition soignée au moyen de plâtre de gypse ou de contre-cloisons en plaque de plâtre (au choix de l'architecte). Des protecteurs d'angle galvanisés sont ancrés dans les angles sortants. Les murs érigés en blocs de plâtre sont lissés. Les plafonds sont finis par projection d'enduit (tout est prêt pour le peintre).

Aucun plâtrage n'est prévu dans les sous-sols. Le maître d'ouvrage et l'architecte déclinent toute responsabilité quant à l'indemnisation de dommages et/ou réparations découlant de l'application précoce de papiers peints ou de peintures sur du plâtrage efflorescent, ainsi que de dégâts d'eau, etc.

### 5.2 Revêtement de sol et mural

Les carrelages doivent être choisis chez les fournisseurs désignés par le maître d'ouvrage, et chez qui les revêtements de sol décrits ci-dessous sont exposés.

**Séjour, chambres à coucher, cuisine, toilette, douche, salle de bains, local technique dans l'appartement :**

- Carreau de sol céramique, de dimensions 60x60 cm (ou équivalent), d'une valeur marchande de **40,00 €** par m<sup>2</sup> pose non comprise et hors TVA
- Plinthes : plinthe céramique assortie au carreau de sol
- Murs salle de bains (seuls les 3 côtés de la baignoire et l'espace entre le meuble lavabo et l'armoire à glace) et salle de douche (seuls les parois de la douche et l'espace entre le meuble lavabo et l'armoire à glace) : carreau céramique (ou équivalent), de dimensions 30x60 cm, d'une valeur marchande de **40,00 €** par m<sup>2</sup>, pose non comprise et hors TVA

### 5.3 Menuiserie intérieure

La porte d'entrée de l'appartement est une porte à trois points de fermeture présentant une résistance au feu Rf de ½ h.

La serrure est un cylindre de sécurité de la marque Winkhaus. Les portes intérieures et la porte d'entrée sont de type à peindre. La peinture de la menuiserie intérieure doit être réalisée par les soins du propriétaire. Des placards (encastrés) ne sont pas prévus dans l'appartement. Les encadrements et revêtements des portes d'appartement sont en SRN ou équivalent, à peindre. Les poignées de porte sont en inox, modèle L (ou équivalent).

Des faux plafonds sont prévus là où ils s'avèrent nécessaires pour les techniques, emplacement exact et hauteur libre : voir les plans d'architecture.



## 5.4 Cuisine et appareils de cuisine

La cuisine prévue (mobilier + appareils de cuisine) a une valeur marchande de :

- **9.000,00 €** TVA comprise, livrée et installée pour les studios :
  - B1 – B2 – B3 – B4 – B5 – B6 – B7 – B8  
C1 – C2 – C3 – C4 – C5 – C6 – C7 – C8  
D'1 – D'2 – D'3 – D'4 – D'5 – D'6 – D'7  
E1 – E2 – E3 – E4 – E5
- **12.000,00 €** TVA comprise, livrée et installée pour les appartements de 2 chambres à coucher :
  - A1 – A2 – A3 – A4 – A5 – A6 – A7 – A8 – A9  
D1 – D2 – D3 – D4 – D5 – D6 – D7  
F1 – F2 – F3 – F4 – F5  
E6 – E7
- **14.500,00 €** TVA comprise, livrée et installée pour les appartements de 3 chambres à coucher :
  - D8 – B9

La cuisine est livrée et installée par une entreprise spécialisée.

Elle est réalisée en matière synthétique de haute qualité et équipée de placards sans poignées.

Les tiroirs et la charnière sont de la marque Blum.

De design esthétique et intemporel, la cuisine comprend entre autres :

- un mur de placards dans lequel sont encastrés un réfrigérateur, une plaque de cuisson à induction et une hotte
- un évier de la marque BLANCO (ou équivalent) équipé d'un robinet mitigeur de cuisine à poignée unique.

Les appareils de cuisine suivants, de la marque SIEMENS (ou équivalent), sont prévus :

- four micro-ondes combi
- plaque de cuisson à induction
- réfrigérateur
- lave-vaisselle
- hotte
- évier

## 5.5 Travaux de peinture

Dans le hall d'entrée, le hall d'ascenseur et les cages d'escalier, les peintures des murs et plafonds p.ex., sont exécutées par le maître d'ouvrage. Les parties privatives proprement dites ne sont pas peintes par le maître d'ouvrage (e.a. le côté intérieur de la porte d'entrée – les plinthes en bas et en haut des placards de cuisine – etc. sont à peindre par le propriétaire).

## 5.6 Débarras privatifs sous-sol

- Murs : exécutés en maçonnerie rejointoyée en montant ou en béton (non peints)
- Sols : béton poli
- Portes : porte à peindre avec encadrement en SRN

## **6 REMARQUES**

### **6.1 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 imposée des travaux doivent être respectés et que les modifications ne peuvent entraîner aucune moins-value.

### **6.2 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.

### **6.3 Éventuelles modifications**

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.

### **6.4 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.

### **6.5 Honoraires**

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

### **6.6 Mobilier**

Le mobilier et tout autre élément de décoration intérieure non fixe ne sont pas fournis. Ils sont dessinés sur les plans exclusivement à titre informatif ou d'exemple. Seuls les placards explicitement mentionnés dans le présent cahier des charges sont compris dans l'entreprise.

### **6.7 Sèche-linge**

Dans l'appartement, seuls des sèche-linges de type à condensation interne peuvent s'utiliser.

### **6.8 Écart choix par rapport aux finitions standard**

Tous les travaux jusqu'à la chape (y compris les placements des tuyauteries du chauffage central, de la plomberie, de l'électricité, de la ventilation, etc.) et les travaux de plâtrage doivent obligatoirement être exécutés par les entrepreneurs désignés par le maître d'ouvrage.

L'acheteur qui souhaite faire appel à un autre fournisseur pour des travaux de finition de son appartement recevra du maître d'ouvrage un décompte en moins s'élevant à la valeur marchande prévue moins 30 %.

### **6.9 Délai de finition en cas d'exécution non standard**

Si l'acheteur opte pour un autre choix de carrelage, un autre choix d'appareils sanitaires, un autre choix de mobilier de cuisine, un retard peut être encouru, et la réception provisoire risque d'être reculée.

### **6.10 Travaux avant la réception provisoire de la partie privative**

L'acheteur n'est pas autorisé à exécuter des travaux, quelle qu'en soit la nature, ni à confier leur exécution à des tiers, avant la réception provisoire de son appartement. Il lui est en outre interdit d'accéder au chantier sans être accompagné par le maître d'ouvrage. Durant l'éventuelle visite guidée, toutes les mesures de sécurité devront être respectées. Toutes les visites sur le chantier sont faites entièrement à vos propres risques.

### **6.11 Réception – premier nettoyage**

L'appartement sera livré « nettoyé à la brosse », après un premier nettoyage et enlèvement des déchets de construction. Le nettoyage en profondeur, notamment des vitres, des placards de cuisine, sols et appareils sanitaires, est à charge des acheteurs.

### **6.12 Décompte des travaux en plus ou en moins**

Certains travaux en plus ou en moins seront facturés à l'acheteur par le maître d'ouvrage au moment de la réception provisoire de la partie privative. Les clés de l'appartement ne seront remises à l'acheteur que si celui-ci a acquitté toutes les factures.

Fait le 12 mai 2021

Déclaration pour accord faite à Deurle  
De la page 1 à la page 19 comprise

Le vendeur,

Le(s) acheteur(s),