



# RÉSIDENCE BEAU-RIVAGE

# Cahier des charges commercial

## Résidence Beau-Rivage

Boulevard Frère Orban 25 à 4000 Liège

### Liste des intervenants :

**Maître de l'ouvrage :** IMODEFF sa

Avenue Louise 335

1050 Bruxelles

Tél. 02 644 10 20

[www.imodeff.com](http://www.imodeff.com)



**Commercialisation :** Bourse Immobilière

Voie de l'Ardenne 179

4053 Embourg

Tél. 04 221 21 21

[www.bourse-immobiliere.be](http://www.bourse-immobiliere.be)



**Auteur de projet :** Artau architectures

Place des Guillemins 5/4

4000 Liège

Tél. 04 252 89 21

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



**Entrepreneur :** Entreprise de construction Wyckaert

Ottergemsesteenweg 415

9000 Gand

Tél. 09 222 60 24

[www.wyckaert.eu](http://www.wyckaert.eu)



**Stabilité :** JML Lacasse Monfort sprl

Petit Sart 26

4990 Lierneux

Tél. 080 41 86 81



**Techniques spéciales** : Pierre Berger s.a.

Voie de l'Air Pur 06

4052 Chaudfontaine

Tél. 04 368 50 60



**Coordinateur sécurité** : Genie Tec Belgium s.p.r.l.

Avenue des Dessus-de-Lives 2

5101 Namur

Tél. 081 20 78 52



**Bureau en acoustique** : Bureau De Fonseca sprl

De Villegas de Clercampstraat 182

1853 Strombeek-Bever

Tél. 02 267 05 38



**Responsable PEB** : Air-Lab

Rue Dossin 34

4000 Liège

Tél. 0497 25 06 73

Tél. 04 221 21 21



Sous-traitants :

Portes :

Porta Nova

Stadsheide 35 – 3500 Hasselt

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



Chauffage et sanitaires :

Energie et confort

Rue de la cablerie, 7 4000 Liège

Tél. 04/ 383 51 11

[info@energie-confort.be](mailto:info@energie-confort.be)



Plafond RF et Gyproc :

EUROPLAFOND SA

Chaussée de Ruisbroek 235

B-1601 Ruisbroek

+32 (0)2 378 27 50

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



**Flocage :**

ICOUSTIC

[info@icooustic.eu](mailto:info@icooustic.eu)

014 58 18 00



**Terrasses :**

QULACO

Geenrode 15

3980 Tessenderlo

+32(0)4 94 62 67 94

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

**Qulaco**

**Escalier béton :**

BETESCO

LINDESTRAAT 97

8790 WAREGEM

BELGIQUE

+32 56 61 34 28

**Electricité :**

CCELEC

04 247 17 27

info@ccelec.be

RUE PIERRE WATHIEU, 26

4000 LIÈGE

**Démolition :**

SCHEERS

KOENSBORRE 15, 1730 ASSE

0474/881638

info.scheersdavid@gmail.com

**Châssis :**

ALU 3000

Hermesstraat 6B, 1930 Zaventem

Tel : 02 790 32 34



## Carrelages et parquets :

TECHNICARRO

Z.5 Mollem 170, 1730 Asse

+32 (0)2 454 00 90

[technicarro@technicarro-cap.be](mailto:technicarro@technicarro-cap.be)



## Bardage métallique et céramique :

ALLUUR

info@alluur.be

051 30 28 69

Bruggestraat 215, 8770 Ingelmunster



## Isolation + étanchéité toiture :

ROTEAM

Brixtonlaan 9, 8G, 1930 Zaventem, Belgium

info@roteam.be

Tel: +32 (0) 2 216 09 00



## Plafonnage :

LIMBOSTUC

Peinture RF :

RINALDI

Parc Industriel, 4

4400 Flémalle

043 37 58 00

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



Chapes :

MANDREOLI

Mandreoli et Fils SC

Rue Bon Espoir 17 - 4041 Milmort

+32 4 264 17 42

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



Garde-corps :

A+ALU

Mechelsesteenweg 297 C-D

2550 Kontich

+32 (0)3 887 00 33

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

**A+ ALU**

### Crépis façades :

CONCEPT COLOR

Rue de Fize-Fontaine 78

4537 Chapon – Seraing

+32 (0) 19 33 87 95



### Structures métalliques :

METAL PROJECT

Rue du Haut-Pré 25,

4000 Liège

### Cuisine :

bulthaup Espace Neuf

Blvd de la Sauvenière 139

4000 Liège

+32 4 2224122

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

bulthaup  
Espace Neuf

Fournisseur Sanitaires :

Van Marcke

Rue du Vicinal 5,

4432 Ans

04 239 61 90



# Description du projet

Situation : Boulevard Frère Orban 25 à 4000 Liège

La Résidence « Beau Rivage » est idéalement située boulevard Frère Orban entre « Les Terrasses » (rue Paul Delvaux) et la rue Raikem ; 1 km du centre-ville et 1 km de la gare des Guillemins.



Initialement construit par l'assureur suisse Winterthur, cet immeuble de bureaux a été totalement désossé pour y créer 40 appartements de grand standing, un luxueux penthouse ainsi qu'un espace de bureaux au rez-de-chaussée.

Grâce à d'importants travaux de réaménagement, les quais de la rive gauche de la Meuse offrent une grande accessibilité aux cyclistes et aux piétons ; ce ravel vous permet de rejoindre Maastricht ou la vallée de l'Ourthe en toute quiétude et la passerelle la « Belle Liégeoise » vous permet de rejoindre le Parc de la Boverie en toute sécurité.

Cet emplacement très prisé vous offre vue magnifique sur les méandres de la Meuse.

« Le luxe en bord de Meuse »

# Cahier des charges commercial

## 1. DIMENSIONS

Les dimensions indiquées dans la description du bien vendu ne sont pas garanties.

Les dimensions données aux plans sont des dimensions « gros-œuvre ».

Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre ; toute différence en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix. Il appartient à l'acquéreur d'effectuer les vérifications qu'il estimera nécessaires. Les indications éventuelles d'armoires, de placards, de meubles ou d'appareils d'éclairage sur les plans sont uniquement reprises à titre d'information, le mobilier n'étant pas inclus dans le prix de vente, sauf indication contraire reprise dans le présent document.

## 2. NORMES

### CONSTRUCTION

LES TRAVAUX ET FOURNITURES S'EFFECTUERONT CONFORMÉMENT :

- aux plans et aux détails dressés par les bureaux d'études ;
- aux plans d'exécution et aux détails dressés par l'Entrepreneur ;
- aux directives des bureaux d'études, lors du contrôle technique et des travaux ;
- au cahier spécial des charges — clauses techniques constituées par la description des travaux ainsi que les normes citées dans l'ensemble de ce document ;
- au code de mesurage, NBN B06-001 ;
- aux normes NBN, EN et notes d'information technique (NIT) du CSTC ;
- aux règlements communaux et régionaux sur la bâtisse en vigueur dans les communes où s'érigent ces travaux ;
- aux conditions imposées par le Département Prévention des Pompiers de Liège Zone 2 ;
- au Règlement Général sur la Protection du Travail, ses errata et ses modifications ;
- au règlement des Services de Salubrité de la Ville de Liège ;

- aux règlements des Régies distributrices (eau, gaz, électricité, téléphonie, télédistribution...);
- au Règlement Général des Installations Électriques (R.G.I.E.) ;
- à la réglementation PEB en vigueur lors du dépôt du PU ;

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

- le Code sur le bien-être au travail ;
- les Règlements d'hygiène de la Commune et du Royaume en vigueur ;
- les normes des compagnies distributrices d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et de télédistribution ;
- les normes en vigueur en ce qui concerne le béton armé ;
- toutes les normes citées dans l'ensemble de ces documents.
- les tolérances sont celles communément admises

### **3. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

Le projet porte une attention particulière à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, c'est-à-dire les utilisateurs de chaises roulantes, les personnes malvoyantes, les personnes âgées, les futures mamans,

Ces entrées sont accessibles soit de plain-pied, soit via une pente conforme.

### **4. Développement durable et performance énergétique**

Pour répondre au défi énergétique actuel, la Wallonie impose depuis 2010 des exigences dont l'objectif est d'accroître la performance énergétique des bâtiments : la réglementation PEB.

Cette réglementation découle d'une obligation européenne et vise à garantir des bâtiments plus sains, plus confortables et plus économes en énergie.

Le projet BEAU-RIVAGE répond aux exigences fixées au 1er janvier 2017. (niveau K , E...)

La réglementation 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 ;

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

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

- Les caractéristiques d'isolation thermique des parois extérieures ;
- La compacité du bâtiment, c'est-à-dire le rapport entre son volume et sa surface de déperdition ;
- Les nœuds constructifs.

Une attention particulière sera donnée à l'isolation thermique, qui affiche un bon coefficient K (inférieur à 35). Les compositions des murs, planchers, toitures, etc. sont étudiées de telle manière à répondre à la norme PEB en vigueur.

LE NIVEAU E EST LE NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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

Le niveau Espec est le rapport entre la consommation annuelle d'énergie primaire d'une habitation sur la surface de plancher chauffé. Le niveau Espec maximal pour les bâtiments dont le permis d'urbanisme a été déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2017 est de 115Kwh/m<sup>2</sup>.an.

Le niveau Ew est le rapport entre la consommation d'énergie primaire et une consommation d'énergie annuelle d'énergie primaire de référence multiplié par 100. Le niveau Ew maximal est de 45.

La production de chaleur et d'eau chaude sanitaire pour l'ensemble des appartements est individualisée.

## ASSURER UNE VENTILATION EFFICACE

L'objectif est de garantir la qualité de l'air en le renouvelant de manière continue, tout en limitant les pertes de chaleur dans le logement par l'aération.

Pour le projet Beau Rivage, le système D ou double flux permet d'assurer une pulsion et/ou extraction dans chaque local, et permet en outre de récupérer la chaleur de l'air sortant pour préchauffer l'air entrant, limitant ainsi drastiquement les pertes par ventilation du logement.

Cet avantage compense largement la consommation électrique supplémentaire nécessaire pour faire fonctionner le système.

### **5. Permis d'urbanisme**

Le projet répond aux différents permis suivants :

- PU/87970 G octroyé le 04/02/2020
- PU/89467 G octroyé le 05/10/2020
- PU/90470 G octroyé le 11/06/2021

### **6. Construction**

#### **6.1 Généralités**

##### **6.1.1 Entreprise**

Les travaux sont exécutés par une entreprise générale agréée, classe 8 (maximum déterminée par arrêté Ministériel et validée par la Commission d'agrégation), notamment l'entreprise Wyckaerts.

##### **6.1.2 Matériaux**

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

## 6.2 Gros-œuvre

### 6.2.1 Installation de chantier

Le promoteur assure la fermeture temporaire du chantier. Les raccordements temporaires de chantier sont à charge du promoteur. L'entretien durant les travaux y compris le nettoyage et l'évacuation des déchets avant réception provisoire sont à charge du promoteur.

### 6.2.2 Travaux de terrassement

Les travaux de terrassement comprennent les travaux de déblai et de remblai pour la construction des sous-sols, les fondations et les canalisations. Les terres excédentaires seront évacuées.

### 6.2.3 Fondations

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 et portés par des pieux. Les mises à la terre sont installées conformément au RGIE (Règlement Général des Installations Electriques).

### 6.2.4 Structure portante

- La structure portante est exécutée en voiles de béton et/ou en maçonnerie portante ;
- Les murs portants, les dalles de sol et les escaliers sont exécutés suivant les directives de l'ingénieur en stabilité (JML Lacasse Monfort) ;
- La surcharge mobile est de 200 kg/m<sup>2</sup>.

### 6.2.5 Egouttage 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 fixés à la construction au moyen d'étriers. 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 principalement en PEHD.

Tous les coudes, pièces de raccordement, regards, siphons et chambres de visites nécessaires sont prévus conformément aux plans et recommandations établies par le bureau Techniques Spéciales et l'Architecte.

## CAPTAGE DES EAUX DE PLUIE

Suivant leur situation, les eaux de pluies sont soit évacuées directement vers l'égouttage à rue, soit redirigée vers un bassin d'orage servant de temporisation avant le rejet vers l'égouttage à rue.

### 6.2.6 Murs et parois

- Les parois de sous-sol qui ne sont pas en béton, sont réalisées en maçonnerie de blocs de béton rejointoyés.
- Les murs porteurs hors sols qui ne sont pas en voile béton sont maçonnés en blocs de béton, selon les directives de l'ingénieur en stabilité.
- Les cloisons non portantes aux étages supérieurs sont réalisées en bloc d'argex, blocs de plâtre ou en cloison légère à base de plaques de plâtre.
- Les murs de séparation entre appartements et les cloisons autour des noyaux ascenseurs et escaliers sont exécutés conformément à la norme acoustique.
- Murs mitoyens entre appartements : 10 cm de bloc de plâtre + 6 cm de vide rempli de 4 cm de laine de roche + 10 cm de bloc de plâtre.

## 6.3 façades :

### 6.3.1 Façade avant :



6.3.2 Façade arrière :



#### **6.4 Parement**

Les parements de la façade à rues sont exécutés en panneaux de céramique imitation pierre et en tôles d'aluminium de ton gris.

Les parements de façade enrobent la structure existante de la façade tout en l'isolant.

#### **6.5 Seuils de portes, fenêtres, terrasses et couvre-murs**

Les terrasses ont soit une finition en dalles céramique 60 x 60 aspect pierre posée sur des plots préfabriqués évitant le poinçonnement de l'étanchéité pour la façade avant, soit une finition béton pour la façade arrière. Le niveau fini des dalles sur plots sera, dans la mesure du possible, proche du niveau fini du dormant inférieur des châssis afin de réduire au minimum, toute marche extérieure. Les seuils des fenêtres de la façade arrière sont réalisés pierre de taille. Les rives sont réalisées en aluminium thermolaqué. L'acquéreur prendra soin de vérifier que l'utilisation de ces terrasses et balcons se fait en bon père de famille (surcharge d'utilisation, entretien des évacuations...).

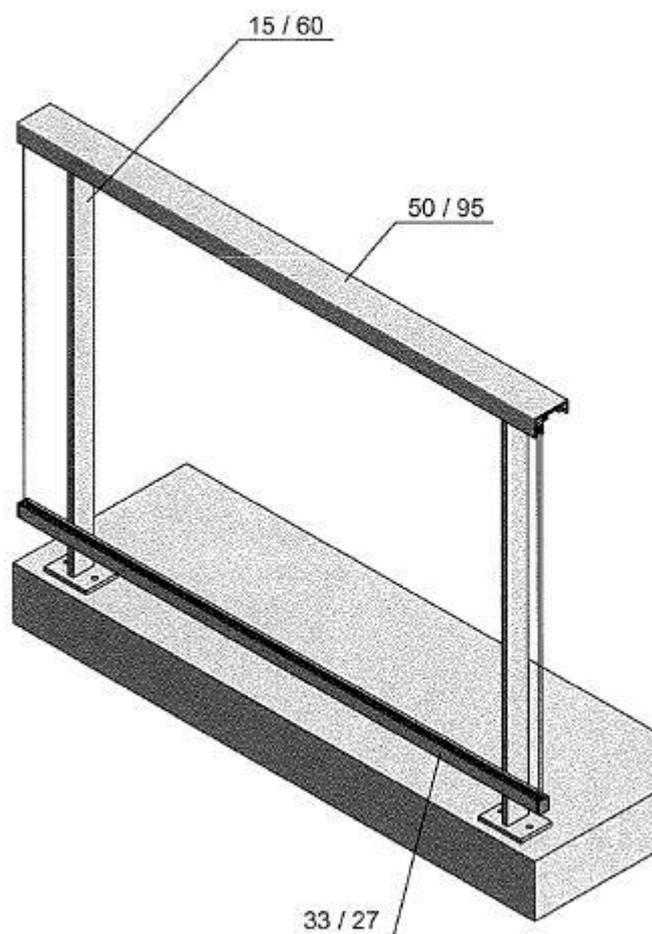
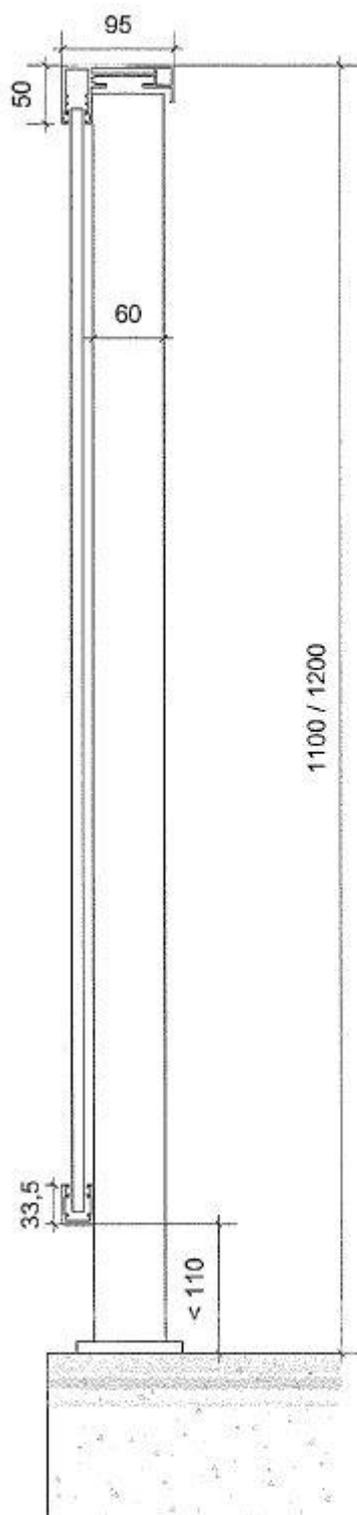
#### **6.6 Garde-corps façade avant :**

Les garde-corps des terrasses sont réalisés, en profils aluminium, vitrage feuilleté clair.

MATÉRIAUX :

- profil aluminium inférieur de soutien du garde-corps vitré (suivant illustration ci-dessous)
- montants verticaux
- double vitrage feuilleté
- profil aluminium de finition et de protection de la tranche du verre

# APS HERA 50 H



### 6.7 Garde-corps façade arrière :

Les garde-corps des terrasses sont réalisés en acier à fuseaux verticaux.

MATÉRIAUX :

- montants en plats verticaux
- lisse supérieur et inférieur en plat horizontal

### 6.8 Menuiserie extérieure

Les châssis de fenêtres de marque Reynaers sont en aluminium thermolaqué, à coupure thermique, Les châssis seront soit fixes, soit ouvrants, soit oscillos battants, soit coulissants, selon les indications des plans. Ils sont munis de quincailleries en alliage léger dont les organes sont encastrés, de joints d'étanchéité en mastic/silicone et d'un double vitrage dont l'épaisseur des feuilles de verre est calculée en fonction des sollicitations thermiques et acoustiques. Le verre est de couleur claire ayant une valeur d'isolation thermique de  $U \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Portes d'entrée coulissante motorisée en aluminium avec coupure thermique de marque Dorma.

### 6.9 Toitures

La composition des toitures plates sera réalisée comme suit :

- dalle en béton ;
- chape de pente ;
- isolation à épaisseur constante avec pare-vapeur ;
- système d'étanchéité avec agrément technique ;

Tous les accessoires tels que solins, avaloirs, profils de rive, etc. sont également prévus. Un soin particulier est consacré l'écoulement des eaux, à l'étanchéité, à l'entretien et à la condensation. Une fois les travaux exécutés, un contrôle approfondi de l'étanchéité à l'eau sera effectué.

## 7. Parachèvements des parties privatives

### 7.1 Critères et performances acoustiques

La norme qui est d'application pour un projet de logements est la norme belge NBN S01-400-1 (2008) 'Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation'. Elle détermine les performances acoustiques exigées pour obtenir un confort acoustique spécifique dans les bâtiments destinés en tout ou en partie au logement et dont les parachèvements sont terminés. Les exigences postulées pour le bâtiment achevé constituent également les points de départ de l'élaboration d'un projet. Dans ce projet le confort normal est d'application.

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

Les compositions des parois, des planchers et des façades et la conception technique sont élaborées pour s'approcher le plus que possible des performances acoustiques décrites dans cette norme, tout en tenant compte des limitations liées à une rénovation. Les points les plus importants sont décrits ci-dessous.

#### 7.1.1 Isolation au bruit de choc

Dans le complexe du plancher, une chape flottante est prévue sur un isolant acoustique et thermique en panneaux. Chaque appartement est muni de sa propre chape flottante pour éviter une transmission latérale.

#### 7.1.2 Isolation au bruit aérien

Quelques zones sont munies d'un plafond en plaques de plâtre en fonction de l'isolation acoustique entre appartements en direction verticale. Dans d'autres zones, ce faux plafond n'est pas nécessaire grâce à la dalle structurelle épaisse.

Les parois mitoyennes sont dédoublées et construites de dalle à dalle.

Pour l'isolation entre les communs et les pièces de vie, un sas d'entrée est nécessaire. Dans les studios ou dans les appartements sans sas d'entrée, l'isolation acoustique ne correspond pas à la norme stipulée ci-dessus. Une porte d'entrée acoustiquement renforcée peut être prévue.

Pour des raisons techniques (imposition par la prévention incendie), les parois à l'intérieur des appartements sont installées jusqu'au faux plafond. De cette raison, il peut être possible que dans quelques cas, l'isolation acoustique recommandée entre locaux d'une même habitation ne sera pas atteinte. L'isolation entre deux logements n'est pas impactée.

### 7.1.3 Isolation de la façade

Les exigences aux éléments de la façade ont été calculés sur base d'une mesure du bruit incident sur la façade. Un système à double flux est prévu. Il n'y a donc pas de grilles de ventilation au-dessus des châssis.

### 7.1.4 Niveau de bruit des installations techniques

Le système de ventilation double flux est systématiquement équipé d'un silencieux et/ou de flexibles acoustiques, de manière à réduire le niveau sonore lié au fonctionnement du groupe.

LES DALLES DE SOL ENTRE APPARTEMENTS SONT COMPOSÉES (DE BAS EN HAUT) :

- Dalle de sol existantes en béton armé (poutains, claveaux, dalles) ;
- Chape technique légère qui couvre les différentes tuyauteries techniques ;
- Un isolant acoustique et thermique en panneaux ;
- Isolation périphérique (membrane 5 mm) assurant la désolidarisation complète entre la chape flottante et la construction afin d'atténuer les bruits d'impact ;
- Chape flottante intégrant les tuyauteries de chauffage au sol;
- Revêtement de sol, mis en œuvre selon les règles de l'art. D'un point de vue acoustique, ceci s'explique de la manière suivante : le revêtement et les joints du revêtement ne sont en aucun cas en contact avec le mur (l'utilisation d'un joint souple périmétrique est donc préconisée). La plinthe ne touche en aucun cas le revêtement et est donc toujours posée avec un joint souple entre la plinthe et le revêtement.

## 7.2 Finition des plafonds, murs et sols

### 7.2.1 Finitions murales

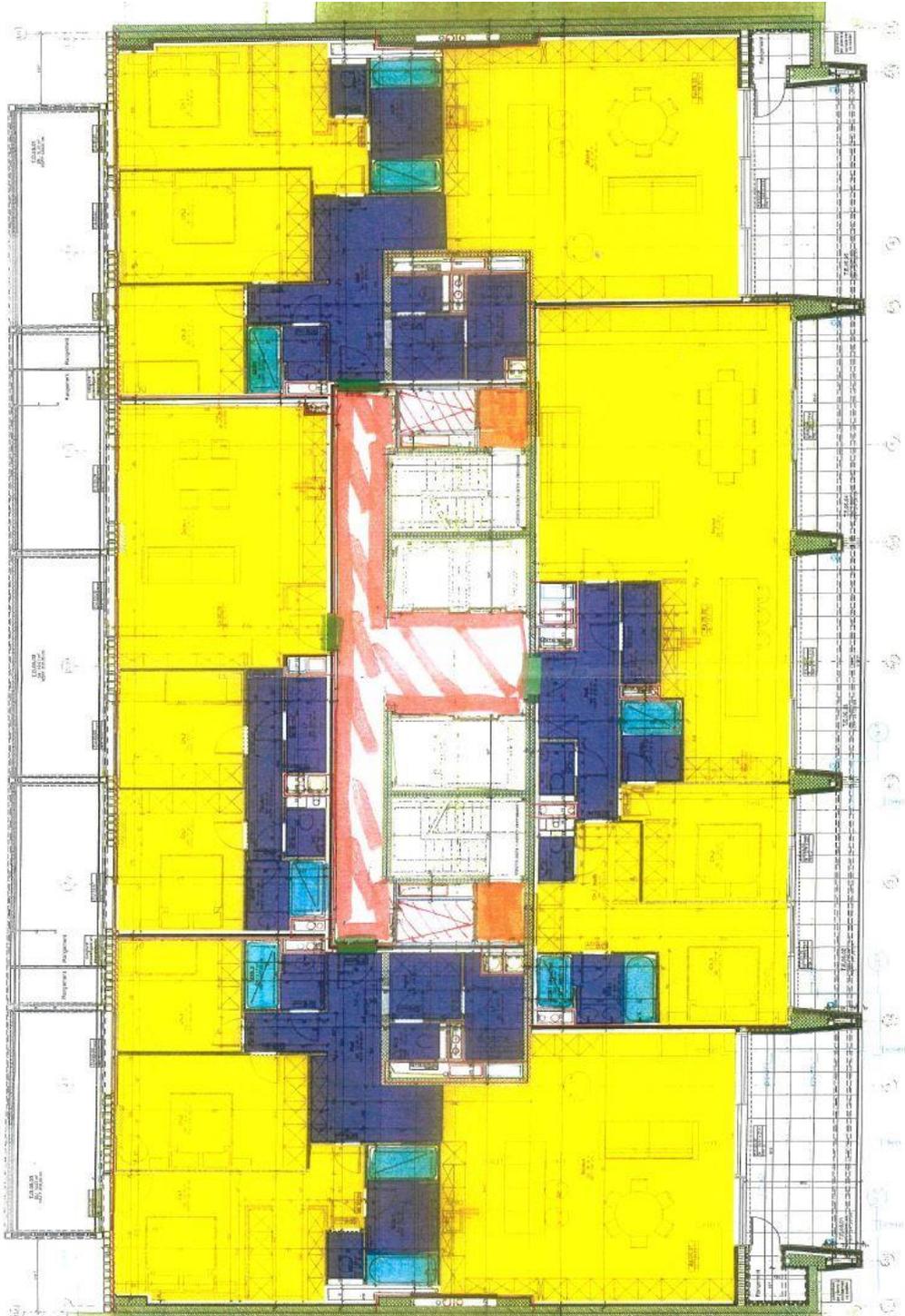
#### Plafonnage

Les plafonnages sont exécutés selon les règles de l'art. Tous les coins extérieurs sont pourvus de profils de coin métalliques. Les murs blocs de plâtre sont lissés avec un enduit mince. Les murs et plafonds sont plafonnés ou enduits. Les travaux de peinture de finitions ne sont pas prévus et sont à charge de l'acquéreur. Cependant le travail d'enduisage, de ponçage et l'application de joints souples sont réalisés

### 7.3 Revêtements de sol :

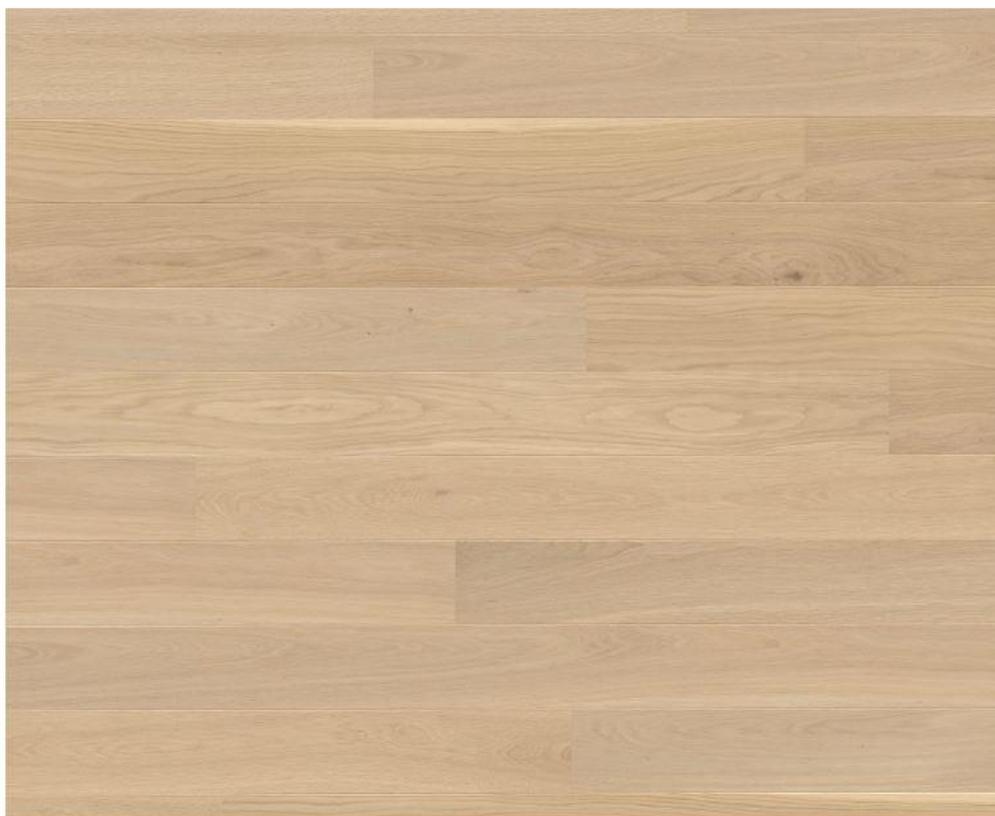
#### 7.3.1 HALL D'ENTREE, ESPACES DE VIE, HALL DE NUIT, CHAMBRES À COUCHER

Plan zone parquet et carrelage\*



\*jaune = parquet ; mauve = carrelage ; Bleu = carrelé jusqu'au plafond.

## Parquet



>

### Chêne Andante Live Pure

#### Détails du produit/Caractéristiques techniques

<b>Numéro d'article</b>	10036706 / EBG833FD	<b>Structure de la surface</b>	brossé	<b>Teneur en humidité</b>	5-9%
<b>Bois</b>	Chêne	<b>Chanfrein</b>	chanfreiné - 2 côtés	<b>Densité</b>	>= 500kg/m <sup>3</sup>
<b>Classement</b>	Andante	<b>Nombre de parements aboutés</b>	2	<b>Classe de protection contre les incendies</b>	Dfl-s1
<b>Type de produit</b>	parquet 3 couches	<b>Aspect</b>	Parquets dorés	<b>Teneur en formaldéhyde</b>	E 1
<b>Groupe d'articles</b>	14 mm Lame extra large 14mm Plank 138	<b>Style</b>	Nordic, Classic	<b>Teneur en PCP</b>	NPD
<b>Format</b>	Lame extra large 14mm Plank 138	<b>m<sup>2</sup> par colis</b>	3,04	<b>Valeur de dureté Brinell</b>	38
<b>Dimensions</b>	14 x 138 x 2200 mm	<b>Lames par colis</b>	10	<b>Résistance à la rupture</b>	NPD
<b>Épaisseur du parement</b>	3,5 mm	<b>Poids par colis (kg)</b>	23,5	<b>Conductivité thermique</b>	
<b>Matériau du lattage médian</b>	Fichte / Tanne / Sapin	<b>m<sup>2</sup> par palette</b>	127,68	<b>Valeur de résistance thermique</b>	
<b>Assemblage</b>	5G Click	<b>Carlons par palette</b>	42	<b>Classe d'usage</b>	Classe 1
<b>Chauffage au sol</b>	très approprié	<b>Poids par palette (kg)</b>	987	<b>Performance antidérapante</b>	USRV 91
<b>Finition</b>	Finition Live Pure	<b>EN Norm</b>	EN 13489	<b>Code EAN</b>	7035580174011
<b>Teinte</b>		<b>FSC claim</b>	origine contrôlée		

Carrelage 60x60 (sols)

# KERATILE

KERATILE, S.L.U.  
 Pol. Ind. Casablanca. Calle del Ferrocarril, 4. 12593 Moncofar.  
 Castellon, Spain . [www.keratile.es](http://www.keratile.es)

MODELO / MODEL		CEPPO DI GRE SERIES MT		
FOTO / PICTURE (ORIENTATIVE)				
FORMATO / SIZE		100x100 cms.apprx. RECT.		
GRUPO / GROUP		Bla		
TIPO / TYPE		PORCELANICO ESMALTADO / Glazed Porcelain Tile		
DESCRIPCION DEL TEST / TEST DESCRIPTION		VALOR DEL TEST / TEST VALUE	KERATILE	NORMA / STANDARD
ABSORCIÓN DE AGUA / WATER ABSORPTION		AA < 0,5%	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-3
FUERZA DE ROTURA / BREAKING STRENGTH		> 1300 N	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-4
RESISTENCIA A LA FLEXIÓN / RESISTANCE OF FLEXION		> 35 N/mm2	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-4
ABRASION SUPERFICIAL / SURFACE ABRASION		Clase / Class	PEI V	UNE-EN-ISO 10545-7
RESISTENCIA AL CUARTEO / CRACKING RESISTANCE		Requerido / Requested	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-11
RESISTENCIA A LA HELADA / FROST RESISTANCE		Requerido / Requested	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-12
RESISTENCIA QUIMICA / CHEMICAL RESISTANCE	(PRODUCTOS DOMESTICOS Y DE PISCINA / Domestic & Swimming Pool Products)	Mínimo / Minimum GB	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-13
RESISTENCIA A LOS ACIDOS / ACID RESISTANCE		GHA	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-13
RESISTENCIA A LAS BASES / ALKALINE RESISTANCE		GHA	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-13
RESISTENCIA A LAS MANCHAS / RESISTANCE TO STAINS		Mínimo / Minimum Class 3	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-14
SLIP RESISTANCE		Available Method	R10	DIN 51130:2014-5
RESISTENCIA AL DESLIZAMIENTO / SLIP RESISTANCE		Metodo Disponible / Available Method	Class 2	UNE-ENV 12833:2003
RESISTENCIA AL RAYADO / HARDNESS (MOHS)		Mínimo / Minimum 3	Cumple / Passed	EN 101

KERATILE S.L.U.  
 CIF B-12943336  
 Calle del Ferrocarril, 4  
 12093 Moncofa (Castellón) Spain  
 Tel. +34 964 584 069 / Fax +34 964 584 070

Carrelage 60x30 (murs)

# KERATILE

KERATILE, S.L.U.  
Pol. Ind. Casablanca. Calle del Ferrocarril, 4. 12593 Moncofar.  
Castellon, Spain . [www.keratile.es](http://www.keratile.es)

MODELO / MODEL		RODANO SERIES		
FOTO / PICTURE				
FORMATO / SIZE		60x60 cms.		
GRUPO / GROUP		Bla		
TIPO / TYPE		PORCELANICO ESMALTADO / Glazed Porcelain Tile		
DESCRIPCION DEL TEST / TEST DESCRIPTION		VALOR DEL TEST / TEST VALUE	KERATILE	NORMA / STANDARD
ABSORCIÓN DE AGUA / WATER ABSORPTION		AA < 0,5%	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-3
FUERZA DE ROTURA / BREAKING STRENGTH		> 1300 N	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-4
RESISTENCIA A LA FLEXIÓN / RESISTANCE OF FLEXION		> 35 N/mm <sup>2</sup>	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-4
ABRASION SUPERFICIAL / SURFACE ABRASION		Clase / Class	PEI IV	UNE-EN-ISO 10545-7
RESISTENCIA AL CUARTEO / CRACKING RESISTANCE		Requerido / Requested	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-11
RESISTENCIA A LA HELADA / FROST RESISTANCE		Requerido / Requested	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-12
RESISTENCIA QUIMICA / CHEMICAL RESISTANCE	(PRODUCTOS DOMESTICOS Y DE PISCINA / Domestic & Swimming Pool Products)	Minimo / Minimum GB	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-13
RESISTENCIA A LOS ACIDOS / ACID RESISTANCE		GHA	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-13
RESISTENCIA A LAS BASES / ALKALINE RESISTANCE		GHA	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-13
RESISTENCIA A LAS MANCHAS / RESISTANCE TO STAINS		Minimo / Minimum Class 3	Cumple / Passed	UNE-EN-ISO 10545-14
RESISTENCIA AL DESLIZAMIENTO / SLIP RESISTANCE		Metodo Disponible / Available Method	Class 1	UNE-ENV 12633:2003
RESISTENCIA AL DESLIZAMIENTO / SLIP RESISTANCE		Metodo Disponible / Available Method	R9	DIN 51130:2014-5
RESISTENCIA AL RAYADO / HARDNESS (MOHS)		Minimo / Minimum 3	Cumple / Passed	EN 101

KERATILE S.L.U.  
CIF B-12943338  
Calle del Ferrocarril, 4  
12593 Moncofar (Castellón) Spain  
Tel. +34 064 584 008 / Fax +34 064 584 070

## 7.4 Menuiserie intérieure :

### 7.4.1 Portes :

Portes intérieures en bois et huisseries en acier.

Portes anti-effractions de classe 2.



#### Bloc-porte 30' coupe feu, 37 dB, N9, avec cadre en acier, DuoFlex anti-effraction

FICHE TECHNIQUE BLOC-PORTE	
Specifications	<p>Résistance au feu Rf 1/2h Benor 2287</p> <p>Anti-effraction Classe 2 EN 1627</p> <p>Isolation acoustique valeur bloc porte ISO (Rw,p) 37 dB</p> <p>Isolation acoustique NBN Classe IVa</p> <p>Pays Belgique</p>
Dimensions	<p>Hauteur maximale de la feuille de porte 2315 mm</p> <p>Largeur maximale de la feuille de porte 1080 mm</p> <p>Surface Maximale N/A</p> <p>Remarque Dépendant de la finition, autres restrictions de dimensions peuvent se trouver</p>
Panneau de porte	<p>Type de porte N9</p> <p>Type de chants Chant plat</p> <p>Épaisseur de la porte 50 mm</p> <p>Isolation acoustique valeur panneau de porte ISO (Rw) 40 dB</p> <p>Poids du panneau de porte Vervo 34 kg/m<sup>2</sup></p> <p>Poids du panneau de porte autres finitions 35,2 kg/m<sup>2</sup></p> <p>Valeur isolante thermique Ud (résultat calculé feuille de porte) 1,66 W/m<sup>2</sup>K</p> <p>Cadre Bois rouge haute densité</p> <p>Produits foisonnants Palusol incorporé dans les montants, en dessus et dessous graphite visible</p> <p>Âme Âme multicouche aggloméré, acoustique</p> <p>Parameent Panneau en fibre de bois 3 mm densité min. 600 kg/m<sup>3</sup></p> <p>Finition Veevo Parameent pré-peint, cadre ouvert</p> <p>Finition HPL Cadre ouvert bois rouge, pas de couvre chants</p> <p>Finition EBC/laque Couleur White Lion ou Morning White finition des chants avec bande coordonnée</p> <p>Finition Mecoral Pas possible</p> <p>Design Design Lines possible, pas de Vista ou Texture</p>
Huisserie	<p>Type de huisserie DuoFlex VNG</p> <p>Épaisseur du panneau porte 50 mm</p> <p>Type de paroi Mur en maçonnerie ou métal stud</p> <p>Épaisseur de mur 100 - 410 mm</p> <p>Matériau Acier galvanisé par le procédé "Sendzimir",</p> <p>Épaisseur de matière 1,5 mm</p> <p>Largeur des chambrantes 50,5 mm</p> <p>Hauteur de la battée 15 mm</p> <p>Battée Avec joint</p> <p>Matériau du joint TPE ignifuge</p> <p>Couleur du joint Noir</p> <p>Finition Laque résistant au rayures et au choc</p> <p>Couleur Standard RAL 9010, autres couleurs RAL en supplément</p> <p>Gâche Gâche principal en inox</p> <p>Chambres/paumes Chambre BSW8589 inox avec gonde anti-effraction</p> <p>Nombre de chambres/paumes 3 ou 4 pièces dépendant des dimensions de la porte</p> <p>Jeu Sous la Porte (JSP) Standard 4 mm</p> <p>Remarques rempli dans l'usine avec des bandes de plâtre / Les prescriptions pour la pose des rapports coupe feu doivent être suivis</p> <p>Remarques Pour l'acoustique, l'espace entre l' huisserie et le mur doit être rempli</p>
Quincaillerie	<p>Serrure Memef 4923/12 serrure 3 points avec crochets</p> <p>Garniture de sécurité SKG*** garniture de sécurité</p> <p>Cylindre de sécurité Défaut profil européen</p> <p>Chambre/paumes Voir huisserie</p> <p>Pintre automatique Obligatoire pour l'isolation acoustique</p> <p>Judas optique En option</p> <p>Grille de ventilation Pas possible</p> <p>Vitrage Pas possible</p> <p>Remarques poignée selon l'attestation du carbinolage ou équivalent</p>
Variantes	<p>Porte double Pas possible</p> <p>Imposte supérieure Pas possible</p>



PATENTVUZEN INBEGREPEN / MIS A TRAVERS INCLUI



- DEURKRIJK **PRO L SHAPE 19MM INOX PLUS R+NO KEY**
- BEQUILLE **PRO L SHAPE 19MM INOX PLUS R+NO KEY**
- ART. **6.020.003**



- DEURKRIJK **PRO L SHAPE 19MM INOX PLUS R+E**
- BEQUILLE **PRO L SHAPE 19MM INOX PLUS R+E**
- ART. **6.020.000**



- DEURKRIJK **PRO L SHAPE 19MM INOX PLUS R+E CYL**
- BEQUILLE **PRO L SHAPE 19MM INOX PLUS R+E CYL**
- ART. **6.020.001**



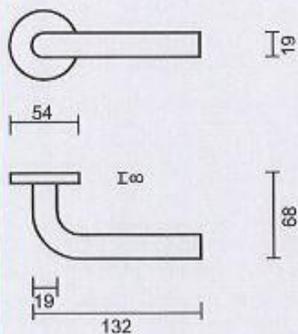
- DEURKRIJK **PRO L SHAPE 19MM INOX PLUS R+WC**
- BEQUILLE **PRO L SHAPE 19MM INOX PLUS R+WC**
- ART. **6.020.002**



R 205



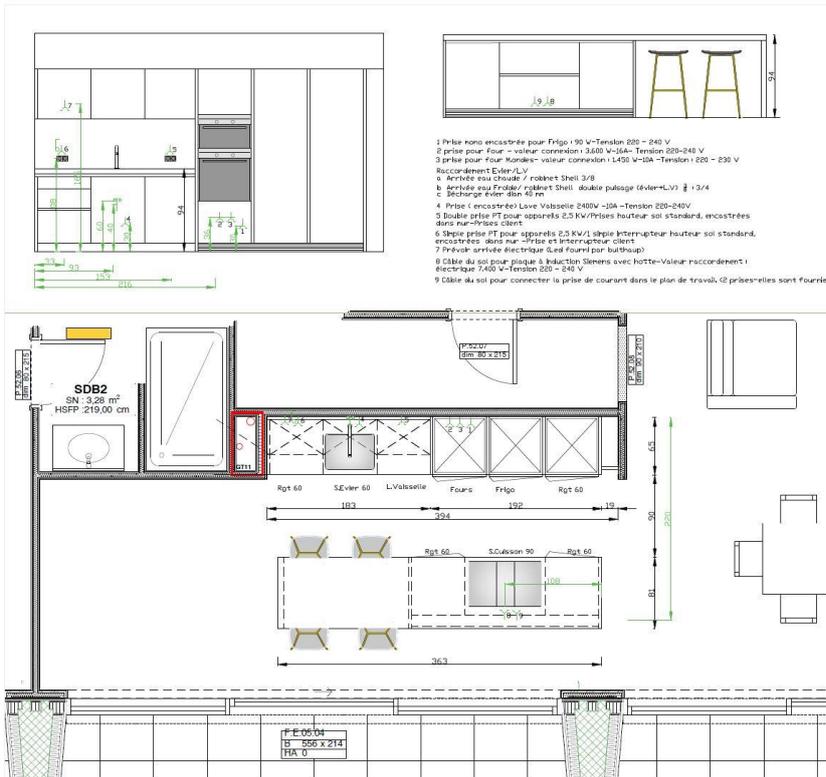
R 209



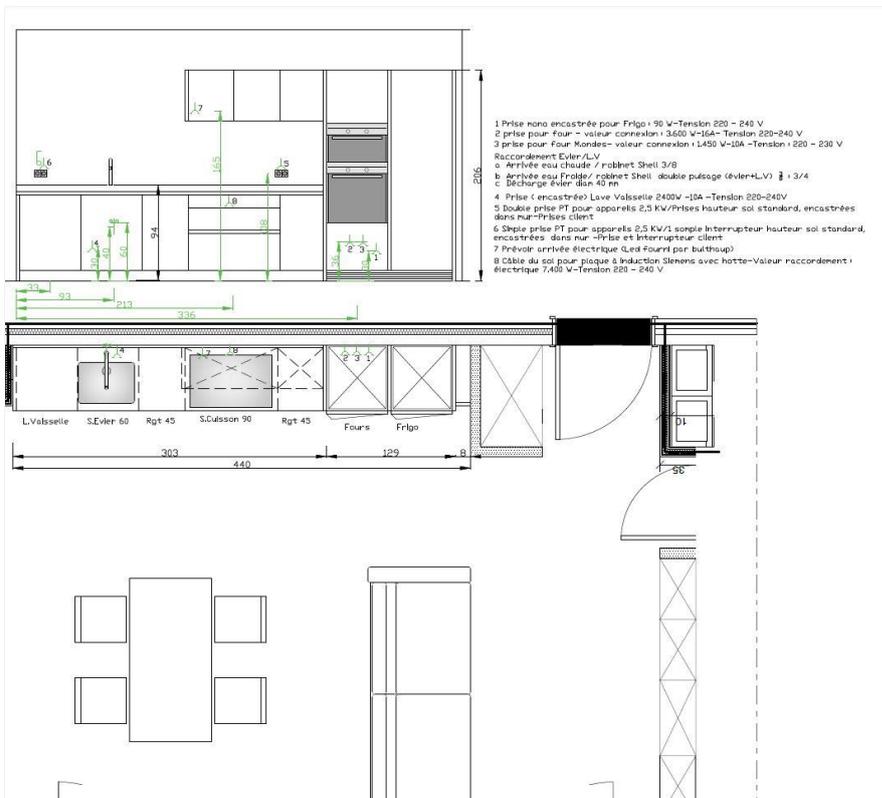
**3**  
YEARS  
GUARANTEE

**PRO RVS 304**  
PROFESSIONAL QUALITY LABEL

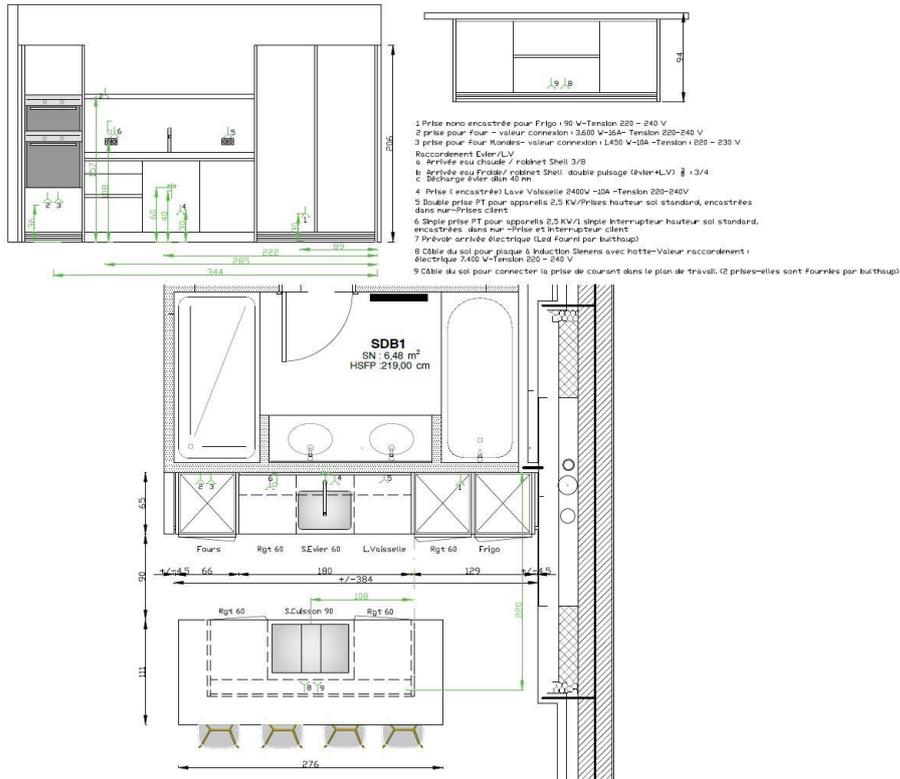
## 7.4.2 Cuisine Bulthaup



01.02 06.02 bulthaup-partner  
 02.02 07.02 S.A Espace neuf  
 03.02 08.02 IMMO ORBAN  
 04.02 09.02 2 Chbres AVNT  
 05.02 10.02 10X

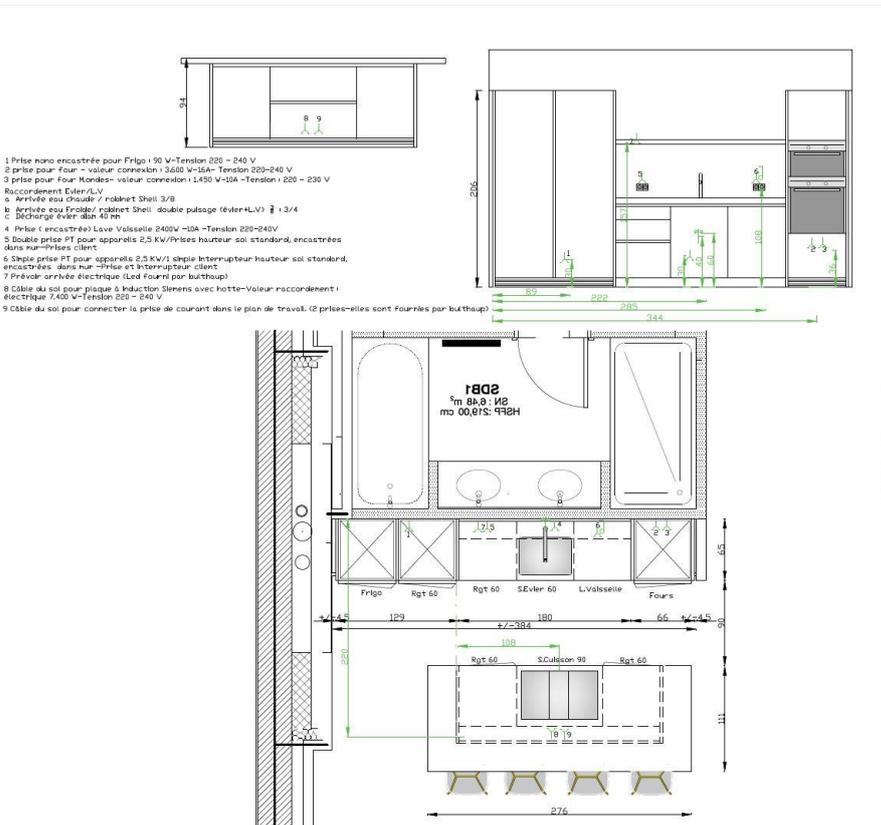


02.04 06.04 bulthaup-partner  
 03.04 07.03 S.A Espace neuf  
 04.04 08.04 IMMO ORBAN  
 05.04 09.04 2 Chambres AR  
 10.04 10.04 9X



01.03	06.03	bulthaup-partner S.A Espace neuf
02.03	07.03	
03.03	08.03	
04.03	09.03	
05.03	10.03	

IMMO ORBAN  
 3 Chambres  
 10X



01.01	06.01	bulthaup-partner S.A Espace neuf
02.01	07.01	
03.01	08.01	
04.01	09.01	
05.01	10.01	

IMMO ORBAN  
 3 Chambres  
 10X

## Cuisine Bulthaup « B3 » (hormis appartement du 1<sup>er</sup> étage, B1)

Mobilier en Stratifié Chant Lazer « Blanc Alpin »

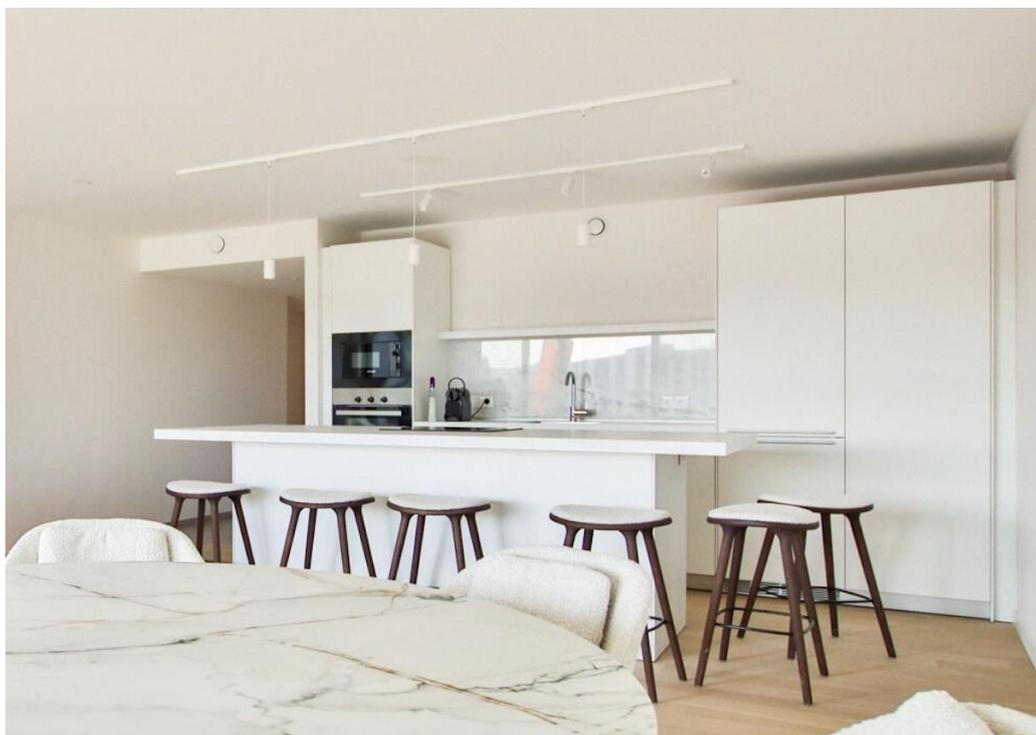
Plan de travail en Stratifié Chant Lazer Blanc Alpin 50 mm épaisseur

Robinet KVR Typo chrome D 10 352521,

Evier 45 cm Inox Bulthaup à fleur de plan de travail

Electroménagers :

- Réfrigérateur congélateur intégrable 2 portes 178 cm Siemens KI86VNSF0
- Taque induction avec hotte intégrée recyclage Semi affleurante 60 cm Bora PURSU
- Four 60 cm Siemens HB 011 FBR 1
- Micro-ondes Siemens 38 cm Siemens BE 623 LM B3
- Lave-vaisselle Siemens SN61IX09TE



## 8. Electricité

### 8.1 Généralités

Sont compris dans la partie électrique :

- L'alimentation électrique ;
- Le réseau de terre et protection conformément au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E) ;
- Le réseau de distribution primaire ;
- Les coffrets individuels ;
- Réseau de distribution secondaire ;
- L'éclairage dans les parties communes : parking et caves en sous-sol, dans le noyau communs (cages d'escalier, halls), ainsi que dans les locaux techniques ;
- Les interrupteurs, prises de courant et points lumineux non équipés dans les appartements ;
- Les tubages précâblés pour téléphonie et télédistribution ;
- L'installation de vidéophonie dans les appartements et côté rue du hall d'entrée ;
- **L'installation de panneaux photovoltaïques couvrant +/- 70 % de la consommation des parties communes hormis le parking.**

### 8.2 Description des installations

#### 8.2.1 Alimentation électrique

Il est prévu :

- Un compteur monophasé (ampérage et puissance selon les résultats des études de l'ingénieur en techniques spéciales et disponibilité du réseau de distribution) bi-horaire pour chaque appartement ;
- Un tableau divisionnaire pour chaque appartement placé dans les toilettes.
- Le disjoncteur différentiel général de 300mA sera placé dans le tableau de l'appartement.

Les compteurs se trouvent dans les locaux « compteurs électriques ». Les communs sont alimentés à partir de compteurs indépendants.

## Coffrets individuels et communs

L'ensemble des différentiels et disjoncteurs nécessaires au bon fonctionnement de l'appartement avec une réserve de 20% dans les tableaux communs et de 10% dans les appartements.

### 8.2.2 Parties privatives

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

L'alimentation des cavettes (éclairage sur détecteur de mouvement et une prise de courant est réalisée à partir du tableau individuel des appartements et sera raccordée aux appartements en fonction de leurs attributions.

### 8.2.3 Parties communes

Alimentation à partir du ou des tableaux « communs » situés en sous-sol. Deux compteurs distincts seront placés pour les entités « appartements » et « parkings ».

## 8.3 Appartements

Les appareils d'éclairage sont prévus :

Dans les parties communes uniquement. Ainsi que dans les locaux techniques des appartements (luminaire hermétique)

Les interrupteurs sont du type à bascule, les prise et tout autre appareil de commande sont assortis, de marque Legrand – type VALENA blanc opal.

Les prises et interrupteurs sont encastrés dans tous les locaux d'habitation et les halls.

Toutes les prises de courant sont mises à la terre.

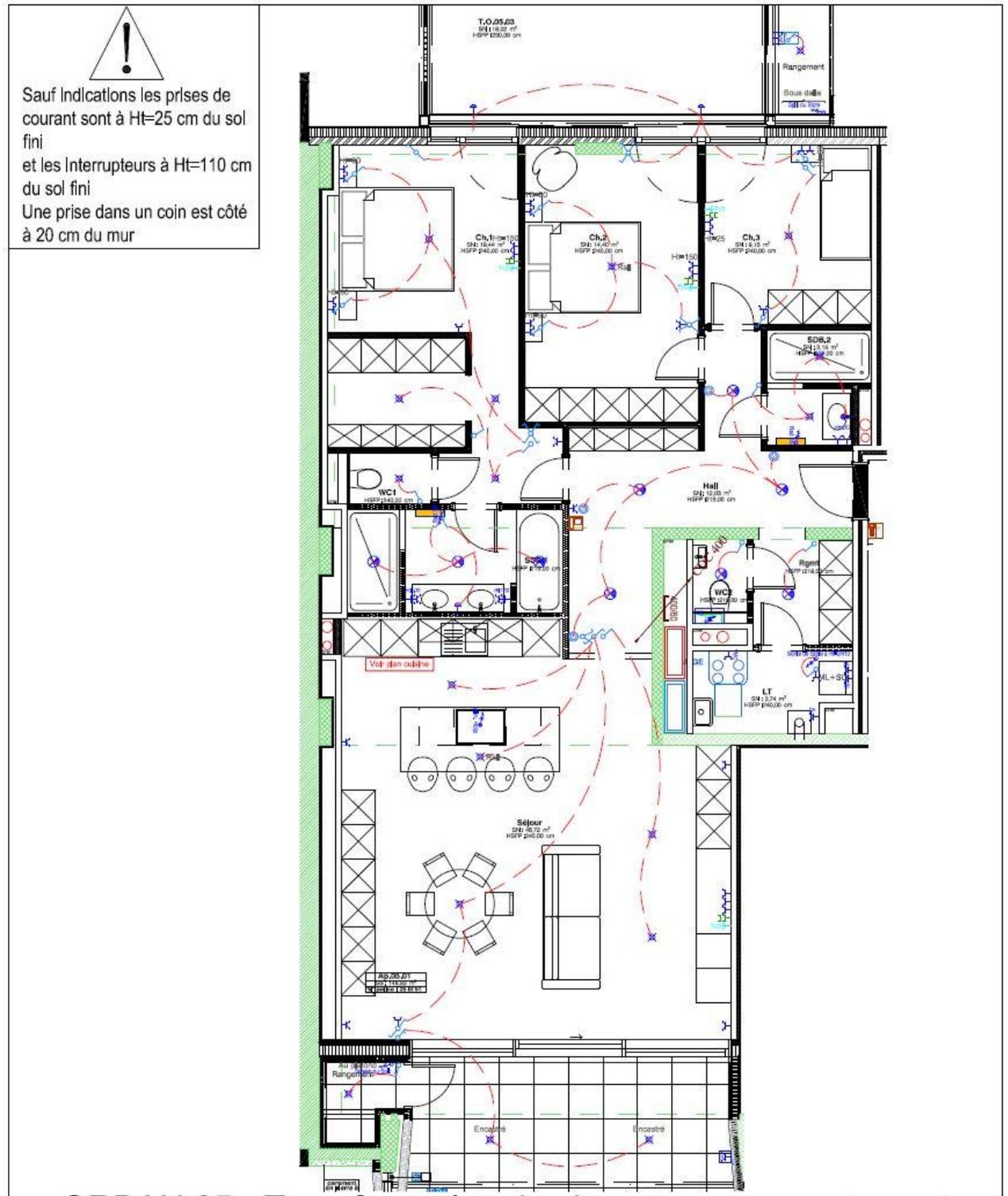
Le nombre et la disposition des équipements électriques, le nombre de points d'éclairage et d'interrupteurs peut varier suivant la localisation et la configuration au cas par cas des appartements. Le détail exact des installations électriques est repris sur les plans

L'emplacement des interrupteurs, points lumineux et prises est prédéterminé par l'Architecte et le bureau d'études. Si une modification intervient à la demande de l'acquéreur, elle fera l'objet d'un accord contractuel entre les parties et entraînera un coût supplémentaire pour l'acquéreur. Les interrupteurs sont placés à une hauteur de +/- 1.1 m et les prises à une hauteur de +/- 0.25 m du sol, sauf dans la cuisine où les prises se trouvent à 15 cm au-dessus de la tablette de travail.

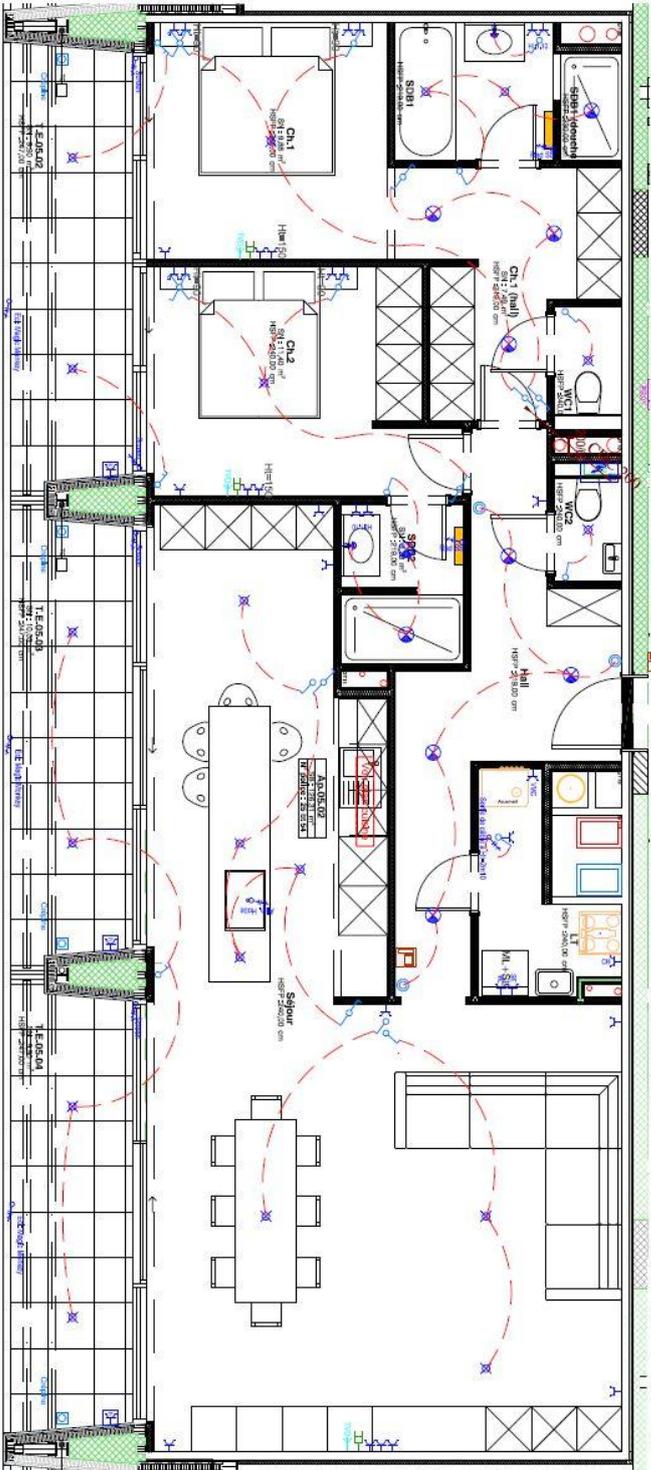
Et les prises pour les TV à une hauteur d'1.50m afin d'optimiser la vue de celle-ci.

### 8.3.1 Plans électrique par appartement

#### Traversant gauche



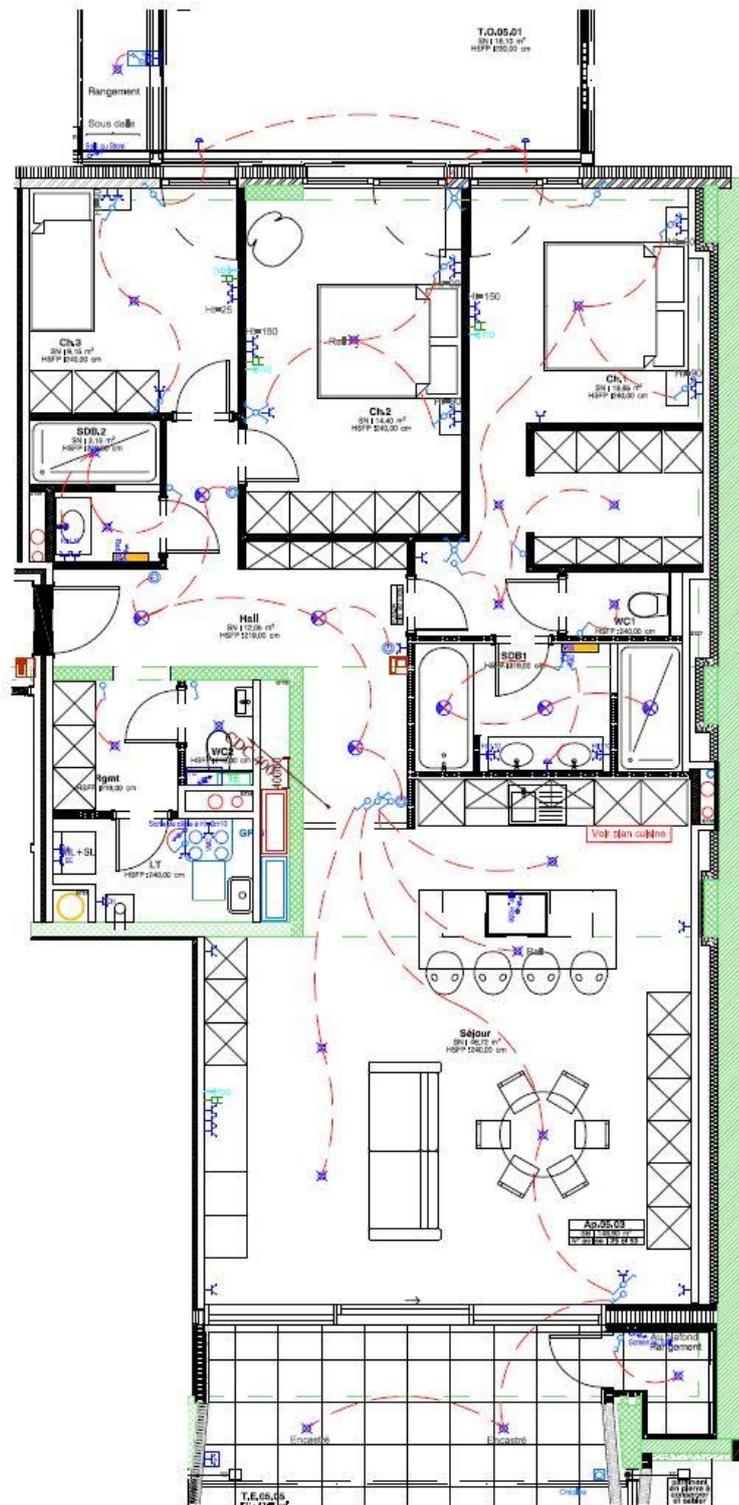
Façade



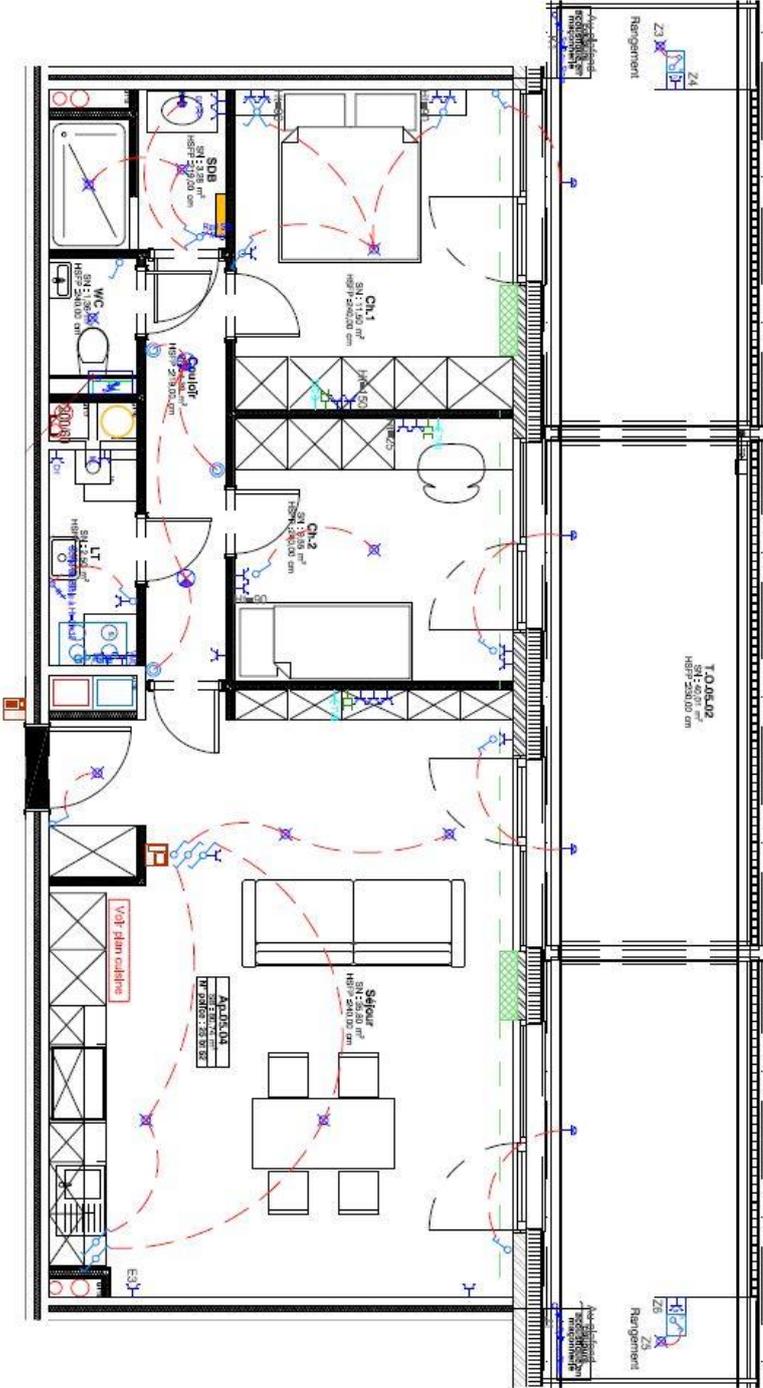
# Traversant droit



Sauf indications les prises de courant sont à Ht=25 cm du sol fini  
et les interrupteurs à Ht=110 cm du sol fini  
Une prise dans un coin est côté à 20 cm du mur



Compact arrière



## 8.4 RACCORDEMENT TÉLÉPHONIE, TÉLÉDISTRIBUTION

### 8.4.1 Téléphonie

Une arrivée téléphonique située dans la toilette à côté du tableau électrique sera en attente. Il est prévu une prise dans le séjour et dans toutes les chambres conformément au plan électricité. Le raccordement proprement dit (abonnement) au réseau public de téléphonie est à charge de l'acqureur.

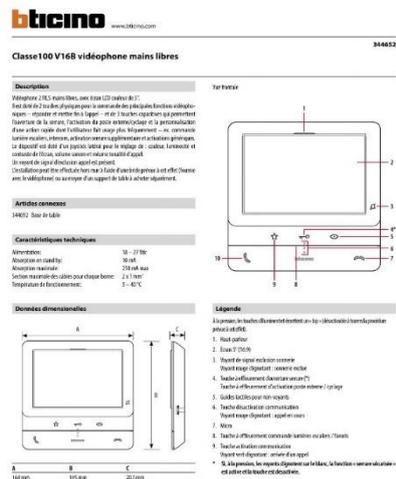
Des prises RJ45 sont prévues dans le séjour et dans chaque chambre.

### 8.4.2 Télédistribution

Les bâtiments bénéficient d'un réseau de distribution jusqu'au coupleur installé dans le WC à côté du tableau électrique. Une prise TV est prévue conformément au plan électricité. Le raccordement proprement dit (abonnement) à la télédistribution est à charge de l'acqureur.

### 8.4.3 EQUIPEMENT VIDÉOPARLOPHONIE

Le réseau de vidéoparlophonie est équipé d'un poste à rue et dans le hall d'entrée de type LEGRAND – Bticino Classe 100 V16B l'appel est relayé dans l'appartement désigné et le poste vidéo interne couleur permet de libérer les portes. La porte du sas à rue est verrouillée, un lecteur de badge permet de pénétrer dans le hall d'entrée.



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

## 8.5 COMMUNS

Un compteur et un tableau divisionnaire sont prévus dans le local compteur électrique pour les parties communes.

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

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

Les halls d'ascenseur et cages d'escaliers sont respectivement éclairés par plafonniers et/ou appliques commandés par détecteurs de mouvements.

Les sas d'entrée sont éclairés au moyen de plafonniers et/ou d'appliques murales commandées via un détecteur de mouvement.

L'éclairage extérieur commun est commandé par horloge astronomique.

## 8.6 PARKING ET LOCAUX TECHNIQUES

Un compteur et un tableau divisionnaire sont placés dans le local <compteurs électriques >.

Ce tableau divisionnaire alimente en outre le parking et les locaux techniques.

Les appareils d'éclairage sont des armatures semi- hermétiques équipés de LED. Un éclairage de secours par blocs autonomes est prévu dans les parkings et locaux techniques.

## 9 Installation sanitaire

### 9.1 GÉNÉRALITÉS

Le bâtiment est raccordé en eau potable sur le réseau CILE. Afin de satisfaire les besoins sanitaires. Le compteur général du bâtiment est fourni et posé par la CJ.LE.

L'eau de distribution passe par un adoucisseur et un surpresseur commun

Le réseau d'évacuation des eaux usées est conforme à la NIT200. Les colonnes de chute et les décharges sont prolongées séparément sans diminution de section en ventilation primaire jusqu'en toiture.

La distribution d'eau froide est prévue avec un compteur privatif individuel pour chaque appartement placé dans le local compteur d'eau. La distribution principale et dans les appartements en eau sanitaire est faites par des tuyauteries de type multiskin.

### 9.2 APPARTEMENT

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

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 raccords en attente sont prévus pour le raccordement d'une machine à laver et d'un séchoir.

#### **Appareils sanitaires (VAN MARCKE)**



WC TYPE :

- Villeroy & Boch WC suspendu soft closing, O.NOVO – hauteur niveau standard.



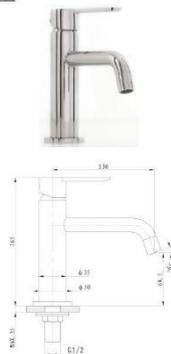
- Lave-mains Van MARCKE origine – KEYNA – 400 x 220 mm



- Robinet lave-mains Van Marcke Origine – LANA avec bec fixe – chromé

LANA - ROBINET LAVE-MAINS

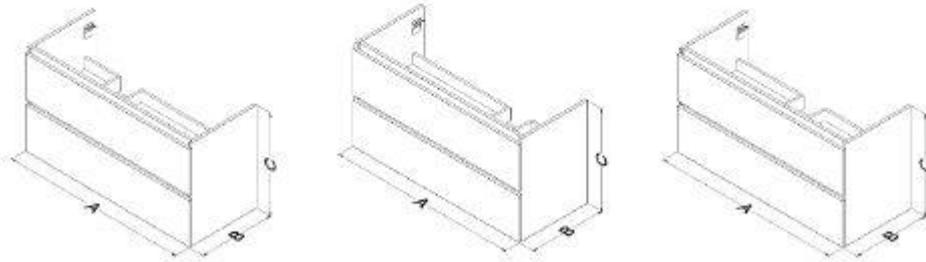
SKU 157148



### 9.3 SALLE DE BAIN TYPE :

- Meuble lavabo Van Marcke Origine L80 1.

*Onderkast met 2 lades*  
*Sous-meuble avec 2 tiroirs*  
*Unterschrank mitt 2 Schubladen*  
*Vanity with 2 drawers*

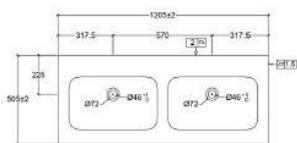
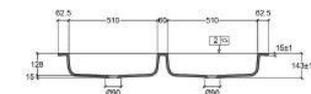


Coloris : Cosmos Grey

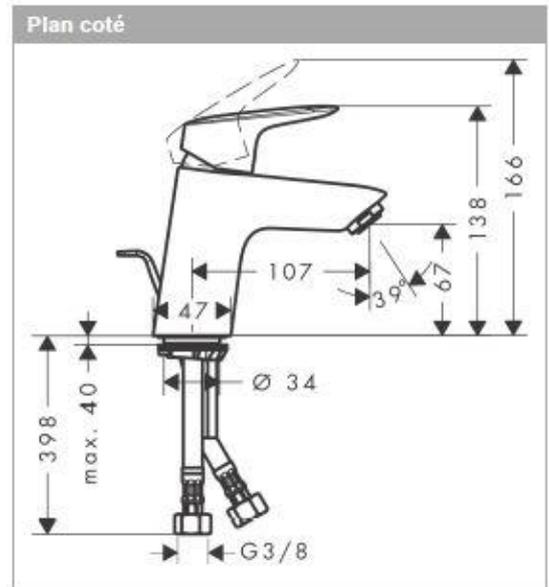
- Lavemain/L120 (2 lavabos) / L140 possible en option Tablette lavabo intégré VM Collection

**TABLETTE INTÉGRÉE AVEC 2 LAVABOS**

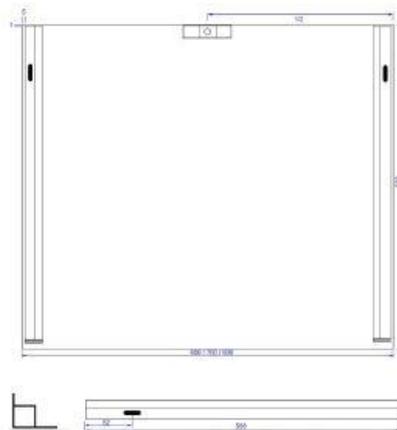
**SKU 933803**



- Mitigeur HansGrohe comfort zone



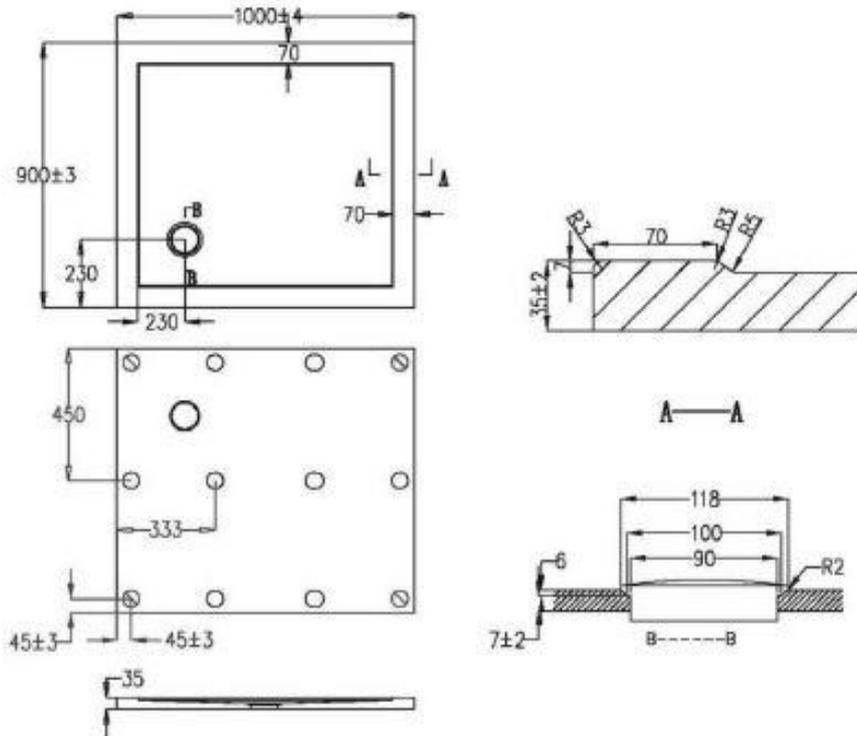
- Miroir standard\*



- Receveur douche (Tub) – modèle Van Marcke  
 Origine ESQU – acrylique blanc (Dimension en fonction du plan architecte)



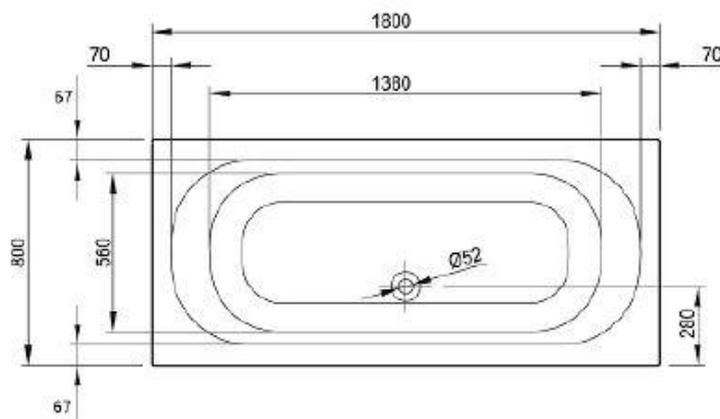
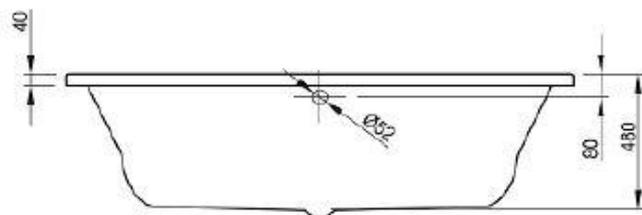
**DIMENSIONS:**      Longueur:    1000 mm  
                                   Largeur:      900 mm  
                                   Hauteur:     35 mm



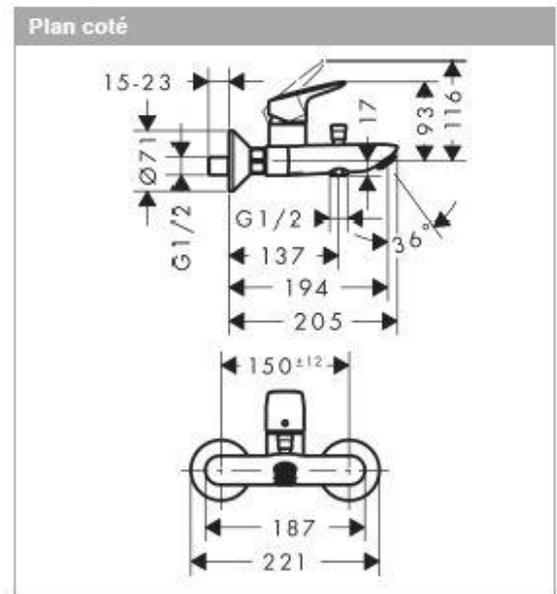
- Appareil de douche – Modèle : HANSGROHE  
Chroma select S240 chromé – hauteur niveau standard



- Baignoire à encastrer en acrylique Van Marcke  
Origine – London – 1800 X 800 X 480 mm 225L Blanc



- Mitigeur de bain hansGrohe –Logis– montage mural + set de bain



- Sèche serviette : MODELE ATLANTIC Doris électrique (en option)



## 9.4 Chauffage

- Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par des chaudières individuelles alimentées au gaz naturel. (Junkers)
- Chaque logement bénéficie de son propre compteur placé dans le local compteurs gaz en sous-sol.

Chaque appartement est équipé :

- D'un chauffage sol ;
- 2 thermostats d'ambiance programmable par appartement. Un pour la zone "jour" et un pour la zone "nuit"

Il est fait remarquer à l'acquéreur qu'une température minimale de 16°C est à maintenir à tout moment dans les appartements afin de garantir un confort global dans l'immeuble, éviter des dégâts de gel et maintenir la stabilité des revêtements de sol.

## ALIMENTATION EN GAZ

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

## 9.5 Ventilation

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

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

réchauffer l'air neuf et froid provenant de l'extérieur par la chaleur de l'air que l'on extrait de l'appartement.

A l'intérieur de l'appartement, l'air circule par fentes SOUS les portes et par des diffuseurs plafonniers ou murales.

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

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

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

## **10. Parties communes de l'immeuble**

L'ensemble des boîtes aux lettres se trouve à l'intérieur de l'immeuble

Dans les halls d'entrée est prévu le système de vidéoparlophonie.

Le projet prévoit un parking intérieur et extérieur de 50 places voitures et 70 places vélos (groupée + privatives).

L'entrée et la sortie du parking se font par une rampe à double sens.

Un marquage au sol délimite les emplacements de parking.

L'entrée du parking est équipée d'un volet motorisée actionnée par télécommande. Une télécommande est fournie par emplacement de parking

Une porte de sortie « piétons/vélos » est prévue dans la porte de garage

L'entrée du parking extérieur est équipée d'un volet motorisée actionnée par télécommande.

## 11. Parachèvements des communs

### 11.2 COMMUN

Seul les hall, sas, palier, couloir sont parachevé

Le hall d'entrée du rez-de-chaussée est parachevé de la manière suivante :

- Au sol un carrelage grand format imitation terrazzo 60/120
- Au plafond un faux plafond en plaque de plâtre
- Aux murs, certains pans seront parachevés à l'aide d'un carrelage grand format de type imitation pierre de ton beige et d'autres par un lambris en bois

Les couloirs et palier ascenseur des étages sont parachevé de la manière suivante :

- Au sol un carrelage 60/60
- Au plafond un faux plafond en plaque de plâtre
- Aux murs, une plinthe identique au revêtement de sol

### 11.3 Ascenseurs (KONE)

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.

Deux des ascenseurs ont une charge maximale de 630 kg, capacité 8 personnes. Le troisième, a une charge maximale de 1150 kg, capacité 15 personnes.

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, conformément à la réglementation par rapport aux personnes à mobilité réduite (PMR). Les portes cabines et portes palières sont de type coulissant automatique.

#### 11.4 Chauffage

Les parties communes et les sous-sols ne sont pas chauffés à l'exception du hall d'entrée commun dont l'air sera renouvelé et réchauffé par le groupe de ventilation électrique.

#### 11.5 Lutte contre l'incendie

Un réseau via une colonne sèche alimenté par le rez pour les pompiers. Là où le service incendie ou la législation l'impose, des extincteurs d'incendie sont installés.

Le parking est desservi par un réseau sous pression de la CILE et des RIA

Les étages sont desservis par une colonne sèche située sur le palier ascenseurs

#### 11.6 Ventilation

Dans le parking commun en sous-sol, une extraction de gaz CO est prévue, dimensionnée en fonction du nombre de voitures. Le rejet de cette extraction se trouve en toiture du parking

Le local gaz et la cabine haute tension sont pourvus d'une ventilation naturelle débouchant sur le trottoir.

Les locaux poubelles sont pourvus d'une ventilation mécanique.

Les cages d'escalier (de secours) sont pourvues d'un exutoire de fumée en haut de chaque cage. Chaque cage d'escalier bénéficie d'un apport d'air naturel en pied de cage d'escalier conformément aux impositions du service d'incendie.

## 12. Aménagement des abords

A l'extérieur, sur la toiture du parking, une toiture verte est installée au niveau des terrasses des appartements du 1<sup>er</sup> étage donnant sur l'arrière du bâtiment et au niveau du cabanon de sortie du parking.

### 12.1 Sécurité

#### 12.1.1 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 poubelles, locaux techniques et caves.

La signalisation du parking prévoit la numérotation des emplacements de parking, les sens de circulation, les sens d'évacuation pour les sorties de secours, les zones piétonnes et les identifications des différents halls du bâtiment.

#### 12.1.2 Un environnement sécurisé

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

En tant que résident, les différentes portes d'accès aux bâtiments sont libérées par la simple présence d'un badge personnel.

La porte d'entrée de chaque appartement est un bloc portes anti-effractions de classe 2.

Chaque immeuble à appartement sera équipé d'un vidéo parlophone à l'entrée, couplé à un lecteur de badge permettant de donner accès aux résidents. Chaque appartement sera équipé d'un vidéoparlophone client permettant de voir l'appelant et d'ouvrir la gâche des portes liées. Un vidéoparlophone se situe à rue et dans le hall d'entrée, permettant aux externes d'appeler leur hôte.

Les portes du hall d'entrée sont munies de lecteurs de badge. Finalement, une sonnette palière complète le système d'appel des occupants des immeubles.

Chaque acquéreur recevra 1 télécommande par emplacement de parking et 4 clefs de sécurité par logement. Une hiérarchisation des clefs est prévue. La clé des appartements permettra d'ouvrir chacun des locaux nécessaires à l'acquéreur.

Les clefs internes des portes des chambres dans les appartements seront fournies sur les portes concernées.

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

### 12.1.3 ACCES AU PARKING

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

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

### 12.2 Mesures contre l'incendie

Les bâtiments sont construits conformément aux indications et exigences des services de protection contre l'incendie et aux lois et normes en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme ainsi que les prescriptions particulières de l'I.I.LE. S.R.I. LIEGE.

L'ensemble des appartements possède deux évacuations de secours conformément à l'A.R. via les escaliers en béton à nez de marches antidérapant intégrant une main courante.

Le bâtiment est équipé d'une détection généralisée dans les parties communes. Toute la structure portante de l'immeuble a une résistance au feu RF2H. L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise au d'une coupole commandées électriquement au niveau d'évacuation.

**Tous les logements devront être équipés de détecteurs autonomes qui seront placés par l'acquéreur.**

### **13. Frais**

#### **13.1 Le prix de vente des logements comprend :**

- Les honoraires des architectes et des bureaux d'études, auteurs des plans de construction du logement vendu, à l'exclusion des modifications demandées par l'Acheteur ;
- Les droits à payer pour l'obtention du permis d'urbanisme ;

#### **13.2 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 étant relatifs ;
- Les droits d'enregistrement de 12.5 % sur la partie construction et terrain ;
- Les honoraires du géomètre-expert ;
- 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 ;
- Un montant forfaitaire de 3.500 €\* HTVA pour les frais de raccordement eau, gaz, électricité.
- Une quote-part pour les charges communes/fonds de roulement (varie en fonction des appartements – max 500 euros)

### **14. Mesurages et autres 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... sur les plans sont uniquement reprises à titre d'information afin d'illustrer un aménagement éventuel. À l'exception de ce qui est explicitement stipulé dans les présentes (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, à l'exception de l'éclairage des parties communes, des WC, des salles de bain et de douche et de certaines 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

#### **15. Assurance**

Durant les travaux de construction, une assurance TRC (Tous Risques Chantier) est conclue par le promoteur.

#### **16. Transfert des risques**

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

#### **17. 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 dégât ou remboursement est exclu.

## 17.1 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 indiqué. Son rôle est de limiter le risque qui existe suite à l'interaction de différents entrepreneurs. À la fin de sa mission, il doit mettre en place un plan de sécurité santé, un livre de coordination et 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 copropriétaire des communs, répondre aux impositions légales ci-dessus par cet ordre, ou par mandat au promoteur. Les frais y étant 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 sur le 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 imposée par le coordinateur sécurité santé. Toutes les visites s'effectueront aux risques et périls de ceux qui la 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 est interdite lors des visites de chantier.

## 18. Réceptions et planning

### 18.1 Réception provisoire

#### 18.1.1 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.

#### 18.1.2 Parties privatives :

La réception provisoire des parties privatives (appartements, terrasses, caves et emplacements de vélos 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. Le contrôle interne de pré-réception se fait sur base des plans de vente et des plans modifiés signés et approuvés par l'acquéreur et le maître d'ouvrage. 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'acheteur peut effectivement disposer de son bien. À la signature du procès-verbal de réception provisoire, l'acheteur reçoit les clés de son bien, sous réserve du paiement préalable du solde intégral du prix de vente et des éventuels travaux supplémentaires. Les parties privatives sont nettoyées « au balai ». Le nettoyage complet est à charge des acquéreurs. 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 émises 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 RP. Des fissures de rétrécissement et de tassement causés 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 exécutés 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...

## 18.2 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 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.

**Remarque :** Le cahier des charges a été composé minutieusement et avec le plus grand soin. Cependant, nous nous réservons le droit d'apporter certaines modifications au projet pour toutes modifications exigées par des demandes exceptionnelles émanant des Pouvoirs Publics, ainsi que toutes modifications éventuelles des mesures ou choix des matériaux s'imposant durant la préparation et/ou l'exécution des travaux. Les perspectives et les photos couleurs vous sont livrées à titre d'illustration, mais ne constituent aucunement un document contractuel.