



## RESIDENCES PONT D'YEU ET BELLE MAISON A JAMBES

**DESCRIPTIF COMMERCIAL DESTINE AUX ACQUEREURS**  
Conforme à l'article 7 de la Loi Breyne  
Version mise à jour le vendredi 23 février 2024

**Livraison Octobre 2025**



Image non contractuelle : Façade avant

## TABLE DES MATIÈRES

---

<b>1</b>	<b>PRESENTATION .....</b>	<b>4</b>
1.1	PRESENTATION.....	4
1.2	POINTS FORTS .....	4
1.3	CADASTRE.....	6
1.4	PERMIS D'URBANISME.....	6
1.5	INTERVENANTS & FOURNISSEURS .....	6
1.6	NOTAIRE .....	8
1.7	DROITS DE BATISSE ET FRAIS DIVERS .....	8
1.7.1	<i>Accès chantier .....</i>	<i>9</i>
1.8	MODIFICATIONS.....	9
1.8.1	<i>Modifications initiées par le vendeur.....</i>	<i>9</i>
1.8.2	<i>Modifications demandées par les acquéreurs.....</i>	<i>9</i>
1.9	DIMENSIONS .....	10
1.10	SÉCURITÉ.....	10
1.10.1	<i>Sécurisation des accès .....</i>	<i>10</i>
1.10.2	<i>Eclairage.....</i>	<i>10</i>
1.10.3	<i>Protection contre l'incendie.....</i>	<i>10</i>
1.11	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS .....	10
1.11.1	<i>Aménagement des abords, cour arrière et parkings .....</i>	<i>10</i>
1.11.2	<i>Trottoir.....</i>	<i>11</i>
1.12	LIMITES DE L'OBJET DE LA VENTE.....	11
1.13	PAIEMENT.....	11
1.14	LIVRAISON ET RECEPTION .....	11
1.14.1	<i>Réception provisoire .....</i>	<i>12</i>
1.14.2	<i>Réception définitive.....</i>	<i>12</i>
1.14.3	<i>Garanties pour vices cachés.....</i>	<i>12</i>
1.14.4	<i>Garantie décennale.....</i>	<i>13</i>
<b>2</b>	<b>DESCRIPTION TECHNIQUE.....</b>	<b>14</b>
2.1	PREAMBULE.....	14
2.2	DESCRIPTION DES TRAVAUX DE GROS-ŒUVRE ET DE FERMETURE.....	14
2.2.1	<i>Implantation .....</i>	<i>14</i>
2.2.2	<i>Fouilles et terrassements.....</i>	<i>14</i>
2.2.3	<i>Fondations .....</i>	<i>14</i>
2.2.4	<i>Parois verticales.....</i>	<i>14</i>
2.2.5	<i>Dalles de plancher .....</i>	<i>16</i>
2.2.6	<i>Toitures.....</i>	<i>17</i>
2.2.7	<i>Menuiserie extérieure.....</i>	<i>17</i>
2.2.8	<i>Ferronnerie extérieure - Garde-corps.....</i>	<i>19</i>
2.2.9	<i>Balcons/terrasses.....</i>	<i>19</i>
2.3	INSTALLATION SANITAIRES.....	19
2.3.1	<i>Distribution de l'eau.....</i>	<i>19</i>
2.3.2	<i>Evacuation de l'eau.....</i>	<i>20</i>
2.3.3	<i>Distribution de gaz .....</i>	<i>20</i>
2.3.4	<i>Appareils sanitaires.....</i>	<i>21</i>
2.4	INSTALLATION DE CHAUFFAGE SOL ET VENTILATION .....	24
2.4.1	<i>Chaufferie .....</i>	<i>24</i>
2.4.2	<i>VENTILATION régulée Simple flux C+ .....</i>	<i>25</i>
2.5	ELECTRICITÉ .....	27
2.5.1	<i>Généralités.....</i>	<i>27</i>
2.5.2	<i>Equipements des appartements .....</i>	<i>27</i>
2.5.3	<i>Equipements des parties communes .....</i>	<i>29</i>
2.5.4	<i>Equipements des parties privatives.....</i>	<i>29</i>
2.6	DETECTEUR INCENDIE .....	30
2.7	ASCENSEUR .....	31
2.8	APPAREILLAGE ET MOBILIER DE CUISINE .....	31
2.9	MENUISERIE INTÉRIEURE.....	32
2.9.1	<i>Portes.....</i>	<i>32</i>
2.10	REVETEMENT DE SOL.....	33
2.10.1	<i>Hall d'entrée, couloirs et palier ascenseur .....</i>	<i>33</i>
2.10.2	<i>Chambres, séjour et hall .....</i>	<i>33</i>
2.10.3	<i>Salle de bains .....</i>	<i>34</i>

2.11 PEINTURE DES PARTIES PRIVATIVES .....	34
2.11.1 Murs et plafonds.....	34
2.12 PARACHEVEMENTS DES PARTIES COMMUNES .....	35



Image non contractuelle : Aménagement d'un appartement deux chambres



Image non contractuelle : Façade avant

# 1 **PRESENTATION**

## 1.1 **PRESENTATION**

Dans le quartier résidentiel et très calme de « l'Enjambée », à proximité immédiate de tous les services et de la nouvelle passerelle, la srl **Archiplus** construit un nouveau projet exclusif à taille humaine et composé de 13 appartements de haut standing.

Une situation idéale, proche des commerces, des lieux de loisirs, des transports en commun et des écoles.

L'architecture résolument contemporaine du projet offre des logements traversants avec des séjours lumineux ainsi que tout le confort nécessaire afin de profiter pleinement de ce nouvel habitat.

L'accessibilité aux logements et la sécurité du bâtiment ont été soigneusement pensées afin de proposer un logement de grande qualité au sein d'une copropriété limitée.

Les **Résidences PONT D'YEU et BELLE MAISON**, implantées au cœur de la capitale wallonne, proposent des appartements de 1, 2 ou 3 chambres. Ils disposent selon les cas, d'une large terrasse ou d'un balcon exposé plein Sud offrant selon l'étage, de magnifiques vues vers la Citadelle de Namur,

Réservé aux acquéreurs avertis, nous vous invitons à découvrir ce magnifique projet proposant des finitions de très grande qualité dans un quartier fort prisé qui vous séduira par son calme et à la fois si proche du centre-ville.



Photos : La Sambre avec la rue des Brasseurs et le Delta à Namur

## 1.2 **POINTS FORTS**

### 1.2.1.1 **Implantation et qualité de construction**

Les plus grands atouts d'un investissement immobilier sont l'implantation du bâtiment et la qualité de construction de celui-ci.

Implantée à Jambes et à proximité de la Meuse, les **Résidences PONT D'YEU et BELLE MAISON** profitent d'une situation privilégiée alliant quiétude d'un quartier résidentiel très recherché, et proximité immédiate des centres-villes de Jambes et de Namur.

Les **Résidences PONT D'YEU et BELLE MAISON** sont uniques. Construites par des entreprises de qualité au moyen de matériaux de premier choix, elles proposent des finitions de grande qualité, portant en particulier sur l'isolation thermique et les performances acoustiques du bâtiment.

### 1.2.1.2 Projet personnalisé

Il est loisible pour chaque acquéreur de choisir ses finitions pour l'installation électrique, les revêtements de sol, les équipements sanitaires et la cuisine. Chaque logement est unique et dispose de compteurs individuels ainsi que d'une cavette en sous-sol et d'un parking éventuel à l'extérieur. Les **Résidences PONT D'YEU et BELLE MAISON** sont également conçues de manière à limiter au maximum les charges communes (chauffage individuel, entretien des abords limité, nettoyage des communs, etc...) afin de profiter d'une copropriété simple et abordable.

### 1.2.1.3 Performances énergétiques

L'isolation des **Résidences PONT D'YEU et BELLE MAISON** est irréprochable et respecte les critères actuels en matière de Performance Energétique des Bâtiments (PEB). Chaque logement est équipé d'un système de chauffage individuel à condensation de marque VIESSMANN ou similaire alimenté au gaz de ville et d'un système de ventilation double flux permettant une garantie de fonctionnement optimale et sans entretien. A chaque niveau, les planchers sont isolés grâce à un système de chape flottante améliorant l'isolation thermique et acoustique.

En conséquence, chaque appartement bénéficiera du meilleur label PEB possible, le label **QZEN - BASSE ENERGIE A**



#### **Construction Résidentiel : QZEN > Exigences :**

- Niveau K35 Max.
- Niveau Ew: 45 Max.
- Niveau Espec : 85Kwh/m2.an max.
- Surchauffe <6500Kh

### 1.2.1.4 Ecoute et conseils

Conçu et développé par un Architecte expérimenté, le projet des **Résidences PONT D'YEU et BELLE MAISON** permet à chaque acquéreur de bénéficier tout au long de la construction de l'écoute d'un concepteur apte à satisfaire les besoins et les envies des futurs propriétaires.

### 1.2.1.5 Garantie pour l'acquéreur

La vente des appartements est effectuée sous le régime de La Loi BREYNE, ce qui protège l'acquéreur dans le processus de « vente sur plans » et lui donne une garantie d'achèvement en cas de faillite du vendeur.

Cette garantie est assurée par un engagement bancaire afin de couvrir l'ensemble des frais et le coût total de la construction.

### 1.2.1.6 **Prix et paiement**

L'appartement est livré « clé sur porte » suivant les plans du permis d'urbanisme, en autorisant les choix des futurs acquéreurs et dans un délai convenu, **pour un prix ferme et définitif**, ce qui garantit à l'acquéreur un **achat en toute sérénité**.

La qualité des finitions est garantie par le promoteur **ARCHIPLUS** qui dispose de solides références en la matière.

Le paiement se fait par tranches successives suivant l'achèvement des travaux réellement exécutés. L'échéance de paiement est fixée à 15 jours après l'envoi de la facture concernée, suivant le planning suivant :

- Compromis : 5%
- Radier de fondation : 15%
- Dalle du couvrant rez-de-chaussée : 10%
- Dalle du couvrant deuxième étage : 10 %
- Réalisation de la toiture : 10%
- Menuiseries extérieures : 10%
- Encastres techniques : 10%
- Plafonnage : 10%
- Revêtements de sol : 10%
- Menuiseries intérieures : 5%
- Réception provisoire 5%

Afin de démontrer la parfaite exécution des travaux, des visites régulières de l'appartement peuvent être organisées, uniquement sur rendez-vous. Elles sont convenues entre l'acquéreur et le vendeur et sont effectuées aux risques et périls de l'acquéreur sans aucun recours possible contre le promoteur.

## 1.3 **CADASTRE**

Le présent document est un descriptif commercial, il décrit la réalisation d'un immeuble à appartements destiné à la vente, sur une parcelle située à 5100 Jambes, Rue des Coquelicots et cadastrée **NAMUR, 3<sup>ème</sup> Division Jambes, Section B, Parcelle 582**

Sous réserve du mesurage et bornage à venir, la superficie totale de la parcelle est de **8a 45ca** (845m<sup>2</sup>). Cette superficie est donc donnée à titre purement indicatif.

Le projet comprend deux corps de bâtiment appelés les **Résidences PONT D'YEU et BELLE MAISON**, l'ensemble est relié par un sous-sol commun. Chaque niveau du bâtiment est desservi par un ascenseur. A l'extérieur, la résidence comprend une cour extérieure et des parkings privés.

## 1.4 **PERMIS D'URBANISME**

Le bien précité a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Namur, en date du **02/05/2022** sous le n° **PUCODT/JAM/433/2022**

## 1.5 **INTERVENANTS & FOURNISSEURS**

**PROMOTEUR**  
ARCHIPLUS srl  
Rue de Poilvache 24  
5336 Courrière

**archiplus**  
développement immobilier

**ARCHITECTE**

ATELIER 33 - Nicolas PIERSON Architecte srl  
Rue du Plateau 12/01  
5100 Jambes



**STABILITE**

Ingénieur Cyrille JACOB  
Route de la Navinne, 94  
5020 Malonne (Namur)



**COORDINATION & SECURITE**

SECUND  
Rue du Hameau 25D  
5330 Assesse



**COMMERCIALISATION**

ARCHIPLUS srl  
Rue de Poilvache 24  
5336 Courrière



**ENTREPRISE GROS-ŒUVRE**

COLLIGNON Pierre  
Rue Al Basse, 61  
6900 Lignières



**FOURNISSEURS DESIGNES POUR LE CHOIX DES FINITIONS**

---

**SANITAIRES**

FACQ – Showroom de Jambes  
Rue d'Enhaive, 188  
5100 Jambes



**CARRELAGE**

SCHELFHOUT - Showroom  
Rue de l'Avenir, 18  
4530 Villers-le Bouillet



**MENUISERIE - PARQUET**

CARLIER BOIS - Showroom  
Rue du Fond du Maréchal, 29  
5020 Suarlée



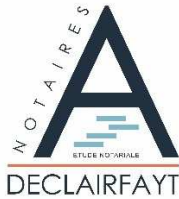
**CUISINE**

EGGO – Showroom d'Erpent  
Chaussée de Marche, 451A  
5101 Erpent



## 1.6 NOTAIRE

La vente des biens privatifs constituant cet ensemble est réalisée avec l'intervention des Notaires Associés **DECLAIRFAYT Antoine & Anne** Rue Jaumain à 5330 Assesse.



## 1.7 DROITS DE BATISSE ET FRAIS DIVERS

Sont compris dans le prix de vente :

- ◆ Les droits de bâtisse, les honoraires de l'architecte, des éventuels bureaux d'études et des bureaux de contrôle et de coordination sécurité-santé ;
- ◆ L'assurance "tous risques chantier" du promoteur - vendeur ;
- ◆ L'assurance garantie décennale dont bénéficie chaque acquéreur ;
- ◆ Le procès-verbal de mesurage du terrain ;
- ◆ Le câblage vertical reliant le répartiteur de l'immeuble depuis le sous-sol jusqu'aux appartements pour la fibre optique et la télédistribution à l'exclusion des frais d'installation du raccordement, d'abonnement et de location.

Ne sont pas compris dans le prix de vente :

- ◆ Les droits d'enregistrement sur la quotité de terrain relative à l'appartement, cave et parking ;
- ◆ La TVA sur la construction ;
- ◆ Les frais de raccordements au gaz, à l'électricité, la télédistribution, la fibre optique, l'eau, ainsi que l'égouttage (taxe communale) ;  
  
Les compteurs sont ouverts par le promoteur, un montant provisoire de 4500€/htva par logement est à prévoir. Un décompte précis sera transmis après les que les raccordements soient achevés ;
- ◆ Les frais d'ouverture, de location ou d'achat des différents compteurs ;
- ◆ Les frais de passation de l'acte de vente ; les honoraires du Notaire, frais de dossier et droit d'écriture, ainsi que la TVA relative à ces frais et frais de Transcription (voir tableau "Prix + frais d'acte") ;
- ◆ Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat ou tout organisme public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique ;
- ◆ Les frais d'établissement du règlement de copropriété et de l'acte de base, un montant provisoire de 700€/htva est à prévoir ;
- ◆ Les garanties exigées par les sociétés distributrices ;
- ◆ Les primes d'assurance à partir de l'acte de vente ;



- ◆ Les appareils d'éclairage privatifs ;
- ◆ La consommation d'électricité et de gaz de l'appartement dès la signature du compromis de vente ;
- ◆ Le mobilier dessiné sur les plans (mobilier divers, colonnes dans les salles de bain, placards, etc.) qui est représenté à titre d'exemple et ne fait donc pas partie de la présente vente.

### **1.7.1 Accès chantier**

L'accès au chantier par l'acquéreur ou son délégué ne sera uniquement autorisé que s'il est accompagné du promoteur ou de son représentant.

L'acquéreur veillera à assurer ses visites en responsabilité civile tant pour lui-même que pour des tiers. Les visites sont organisées **uniquement sur rendez-vous**. L'acquéreur s'interdit de donner des informations ou des instructions directement aux intervenants techniques (sous-traitants, ouvriers, etc.)

## **1.8 MODIFICATIONS**

### **1.8.1 Modifications initiées par le vendeur**

Le promoteur se réserve le droit de modifier sans préavis tout produit, matériaux ou marque décrits en la présente par un autre produit, matériaux ou marque de qualité et/ou de fonctionnalité équivalente ou supérieure. Il en va de même en ce qui concerne le respect des normes et réglementations en vigueur.

Ces modifications sont en général le fruit de contraintes techniques ne permettant pas la réalisation telle que prévue initialement (agrandissement ou adaptation des gaines techniques, etc.) Ces modifications ne pourront en aucun cas donner lieu à une indemnité ou un dédommagement en faveur de l'acquéreur.

### **1.8.2 Modifications demandées par les acquéreurs**

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs ne seront exécutées qu'après obtention de leur accord écrit sur le prix qui leur sera soumis par le promoteur ou son représentant et sur la prolongation du délai d'exécution des travaux qu'elles pourraient entraîner.

La demande de l'acquéreur sera analysée par le promoteur afin de connaître la faisabilité de celle-ci. Il est seul à décider de réaliser ou non la requête de l'acquéreur.

#### **1.8.2.1 Suppléments**

Toute demande de modification ou supplément souhaité par l'acquéreur fera l'objet d'un décompte précis et soumis à l'acquéreur préalablement.

Les éventuels suppléments seront payés lors de l'acte de vente.

#### **1.8.2.2 Suppression et modifications de certains parachèvements**

Certains parachèvements peuvent être supprimés à la demande de l'acquéreur moyennant accord du Promoteur et peuvent éventuellement être ristournés à l'acquéreur au prix mentionné dans le présent cahier des charges moins 30%.

Pour des raisons d'organisation de chantier, tous les travaux qui devraient être exécutés par l'acquéreur ne pourront être mis en œuvre qu'après avoir procédé à l'acte de vente de l'appartement et paiement intégral du prix des constructions plus TVA.

En ce qui concerne le choix des parachèvements, si l'acquéreur effectue un choix chez les fournisseurs prévus dont le prix de vente public est inférieur aux budgets repris dans le présent cahier des charges, la différence entre ces deux montants sera ristournée à l'acquéreur moins 30%.

Si une ristourne devait être due, elle serait imputée lors de l'acte de vente.

## **1.9 DIMENSIONS**

Les dimensions reprises aux plans sont les dimensions du gros œuvre, plafonnage non compris. Compte tenu des tolérances admises dans le bâtiment, elles ne sont pas garanties exactes au centimètre et s'entendent avec une tolérance de cinq pour cent (5 %) en plus ou en moins.

## **1.10 SÉCURITÉ**

Une attention particulière est portée sur la lutte contre l'intrusion et l'incendie :

### **1.10.1 Sécurisation des accès**

- ◆ Depuis le trottoir, la porte d'entrée principale est fermée par une serrure multipoints et motorisée.
- ◆ La commande d'ouverture de la porte d'entrée de la résidence se fait grâce à une clé de sécurité (clé à code) ou via le vidéo-parlophone depuis chaque logement.
- ◆ L'accès aux appartements depuis la cour arrière est limité à ses seuls occupants, l'ouverture se fait également grâce à une clé de sécurité.
- ◆ La porte d'entrée de chaque appartement est une porte anti-effraction de type classe 3 et est équipée d'un judas. Elle est résistante au feu 30 minutes et munie d'une serrure à cinq points.
- ◆ L'ouverture de la porte d'accès au parking est télécommandée, la fermeture est automatique.

### **1.10.2 Eclairage**

Le système d'éclairage des espaces communs est étudié de façon à éviter toute zone d'ombre. L'ensemble de ces espaces fonctionne sur détection automatique de présence et temporisation automatique.

### **1.10.3 Protection contre l'incendie**

Les dispositions légales et réglementaires suivant l'Arrêté Royal du 07.07.1994 qui fixe les normes de base sont observées, également en matière d'équipement (système d'extinction, éclairage de secours, évacuation des fumées, etc.) qu'en termes de chemins d'évacuation (conception, dimensionnement, pictogrammes, etc.).

## **1.11 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

### **1.11.1 Aménagement des abords, cour arrière et parkings**

L'aménagement du trottoir et de la cour arrière sera réalisé avec des plantations combinant basses tiges et arbustes, selon la conception et au choix de l'architecte. Les revêtements de sol des abords sont soignés et réalisés avec des pavés de béton, des dalles gazons et/ou des dalles graviers pour les parkings.

Afin de conserver ce lieu en bon état, sauf les parties privées, l'entretien des abords, de la cour avant, des parkings et des communs, même s'il est limité, sera supporté par la copropriété.

#### **1.11.2 Trottoir**

Le revêtement du trottoir à front de rue sera réalisé en dalles de béton et/ou selon les prescriptions de l'Administration Communale.

### **1.12 LIMITES DE L'OBJET DE LA VENTE**

Les éléments non repris dans la description (Point 2 « Description technique ») ne sont pas compris dans le prix et figurent sur les plans uniquement à titre purement illustratif. Il en va ainsi pour notamment le mobilier fixe ou mobile et les éventuels placards. Sauf stipulation contraire sur les plans ou dans la description et ses annexes, les appareils d'éclairage ne sont pas fournis dans les parties privées.

Les prix de vente renseignés sont ceux du fournisseur et sont par conséquent sujets à modifications.

### **1.13 PAIEMENT**

L'appartement est livré clé sur porte suivant les plans du permis d'urbanisme, l'acte de base annexé à l'acte de vente mais également avec les choix éventuels souhaités par l'acquéreur pour un prix ferme et définitif.

Afin de s'assurer que les travaux ont été parfaitement exécutés, une visite de l'appartement est organisée à la fin du chantier afin de contrôler et de réceptionner (réception provisoire) les travaux exécutés. La qualité des finitions est garantie par le promoteur jouissant d'une expérience solide et de nombreuses références en région namuroise, ce qui garantit à l'acquéreur un achat en toute sérénité.

Le paiement s'effectue conformément aux modalités décrites dans le compromis et l'acte d'achat.

La vente est soumise à la Loi Breyne qui vise à assurer une protection suffisante aux candidats à l'achat d'un bien, vis-à-vis des professionnels de la construction. La Loi Breyne protège l'achat d'un logement sur plan à construire.

La Loi Breyne prévoit, entre autres, une garantie obligatoire protégeant l'acheteur contre la possible insolvabilité du vendeur. Elle offre également une indemnisation en cas de mauvaise exécution des travaux. La garantie est fournie par le promoteur au profit du client.

### **1.14 LIVRAISON ET RECEPTION**

**Les réceptions provisoires et définitives des parties privées et communes s'effectuent conformément aux modalités et conditions décrites de façon complète et détaillée dans l'acte de base du Notaire ainsi que dans le compromis et l'acte de vente qui l'emportent en cas de contradiction et/ou contestation avec le présent descriptif.**

#### **1.14.1 Réception provisoire**

La **réception des parties privatives** comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive. Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal contradictoire signé par les parties concernées, il constate l'achèvement des travaux et transfère la responsabilité du bien.

La remise des clés s'opère lors de la réception provisoire ainsi que la remise du DIU (Dossier d'Intervention Ulérieur) qui est un document précieux et important à conserver par l'acquéreur jusqu'à l'éventuel revente du bien. Il permet également à l'acquéreur d'assurer le suivi et l'entretien de son bien.

Cette réception provisoire intervient après la réception provisoire des parties communes. La réception définitive de l'appartement a lieu un an après la réception provisoire.

La réception provisoire couvre les vices apparents au moment de la réception provisoire. Les délais de garantie, également prévus par les articles 1792 et 2270 du Code Civil, commencent à partir de la réception provisoire.

En cas de refus de réception par l'acquéreur, celui-ci est notifié et motivé endéans les cinq jours par une lettre recommandée adressée au promoteur. Cependant, l'acquéreur qui occuperait le bien est présumé accepté tacitement la réception provisoire.

Les petites retouches éventuelles à exécuter aux peintures, plafonnage et éventuel réglage de la menuiserie ainsi que les petits travaux qui resteraient à exécuter ne peuvent interdire ou s'opposer à la réception provisoire.

En cas de désaccord concernant la réception des travaux effectués, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties.

La **réception des parties communes** comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

#### **1.14.2 Réception définitive**

La réception définitive a pour objet de constater que toutes les remarques de la réception provisoire ont bien été levées. En temps opportun, soit un an à dater de la réception provisoire, l'entrepreneur adressera un courrier au promoteur et à l'acquéreur lui demandant d'organiser la réception définitive.

La réception définitive, à défaut de remarque du promoteur ou d'un acquéreur, est tacitement acquise au profit de l'entreprise concernée.

#### **1.14.3 Garanties pour vices cachés**

La garantie pour vices cachés est, de manière générale, d'un an à dater de la réception provisoire de l'appartement. Les garanties contractuelles couvrent les vices cachés pouvant affecter les travaux réalisés ou les matériaux livrés et non les vices apparents décelables lors de la réception provisoire.

En aucun cas, les fissures et/ou fendillements dus au retrait ou au tassement de l'immeuble ne peuvent être considérées comme vices cachés.

#### **1.14.4 Garantie décennale**

La réception provisoire constitue le point de départ de la garantie décennale. Pendant 10 ans, l'entrepreneur est responsable des vices graves mettant en péril la construction de l'immeuble au niveau de sa stabilité et de son étanchéité.

Les acquéreurs bénéficient d'une **attestation de couverture en garantie décennale** de l'entrepreneur. Celle-ci sera remise par le promoteur le jour de l'acte de vente.

La responsabilité décennale des entreprises et de l'architecte prévue aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, prendra cours le lendemain de la réception provisoire pour chaque corps d'État concerné.

Cependant, le promoteur ne peut pas garantir dans le temps les joints de silicone assurant l'étanchéité entre les divers éléments de la construction. Il appartient à la copropriété ou aux acquéreurs de faire procéder régulièrement à une visite d'entretien des joints par une firme spécialisée.

La durée de garantie pour vices cachés, octroyée pour l'entrepreneur est de 10 ans sur les travaux de stabilité, et de deux ans pour tous les travaux de plomberie, chauffage, électricité et carrelage. La garantie couvre le remplacement de matériaux défectueux, main-d'œuvre comprise, aucune autre forme de dédommagement n'est prévue.

Des microfissures ou fendillements dans les travaux de maçonnerie, peinture ou de plafonnage dus au tassement du bâtiment ne font pas l'objet d'une quelconque garantie.



Image non contractuelle : Perspective avant

## **2 DESCRIPTION TECHNIQUE**

### **2.1 PREAMBULE**

Le promoteur **ARCHIPLUS**, représenté par son Administrateur et Architecte, s'entoure d'entreprises et de fournisseurs de grande qualité afin de vous proposer des logements dont le niveau de finition fait la renommée de la société.

Le descriptif ci-dessous vous permettra d'apprécier le niveau de finition proposé, tout en sachant que l'acquéreur pourra modifier son logement selon ses goûts en étroite collaboration avec le promoteur.

Les documents tels que STS, les NBN, le cahier des charges général pour travaux de construction privé et les publications du CSTC servent de référence pour les présents travaux. En cas de contradictions entre ceux-ci, le document avec les contraintes les moins sévères prévaudra. Dans le cas de proposition avec des performances différentes, ce sont les performances les plus adaptées au type de bâtiment construit qui sont retenues.

### **2.2 DESCRIPTION DES TRAVAUX DE GROS-ŒUVRE ET DE FERMETURE**

L'ensemble des travaux est réalisé suivant les normes belges en vigueur.

#### **2.2.1 Implantation**

L'implantation des constructions sera conforme au permis d'urbanisme et aux indications données sur les plans ainsi qu'aux éventuelles prescriptions complémentaires requises par les services de la Ville de Namur.

L'implantation est réalisée par l'entreprise avec l'aide d'un géomètre expert agréé par la Ville de Namur. Le rapport d'implantation sera approuvé par le Collège de la Ville de Namur avant tout démarrage des travaux de construction.

#### **2.2.2 Fouilles et terrassements**

L'entreprise comporte tous les travaux de terrassements et la mise à niveau du terrain. Les déblais sont intégralement évacués ou remis en place suivant les profils établis aux plans de l'architecte et conformément au nouveau décret Walterre du 1<sup>er</sup> mars 2018, décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

#### **2.2.3 Fondations**

Les fondations sont exécutées suivant l'étude du bureau d'étude en stabilité, en béton, selon des techniques et à des profondeurs compatibles avec les résultats des sondages de sols et en fonction des charges et surcharges de l'immeuble.

#### **2.2.4 Parois verticales**

##### **2.2.4.1 Murs de fondations**

Les parois portantes sont réalisées en voiles de béton armé de type prémurs. Localement, ils sont réalisés en bloc de béton.

Les murs intérieurs de séparation dans le sous-sol sont en blocs de béton apparents et proprement rejointoyés en montant.

#### **2.2.4.2 Murs porteurs en infrastructure et superstructure**

Ces murs sont réalisés soit en voiles de béton armés, soit en maçonnerie de bloc de béton, selon les calculs de descente de charges établis par le bureau d'étude en stabilité ou l'entreprise d'exécution soumissionnaire.

#### **2.2.4.3 Murs de façade**

Ces murs sont décomposés de la manière suivante, depuis l'extérieur vers l'intérieur :

- ◆ Un mur de parement extérieur réalisé en brique de terre cuite de chez VANDERSANDEN ou NELISSEN ou similaire de ton beige/brun clair ou similaire suivant le choix de l'Architecte
- ◆ Un bardage en aluminium de ton gris moyen de type ALINEL assurant au bâtiment un caractère unique et contemporain
- ◆ Un isolant rigide en polyuréthane type EUROWALL de chez RECTICEL ou similaire d'une épaisseur de 12cm minimum
- ◆ Un mur porteur en bloc de béton lourd de 19cm ou voile de béton
- ◆ Un enduit de plafonnage de minimum 1 cm d'épaisseur

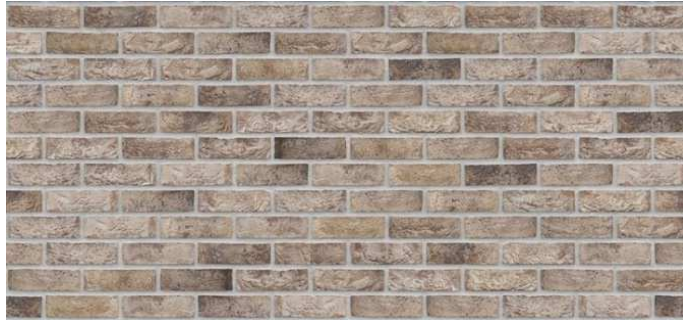


Photo : A titre d'exemple, brique IMPERIA de chez VANDERSANDEN



Photo : A titre d'exemple, châssis aluminium noir et bardage vertical de type ALINEL

#### **2.2.4.4 Cloisonnement**

Les murs porteurs sont réalisés en bloc de béton recouvert de plâtre.

Le cloisonnement intérieur est constitué de carreaux de plâtre haute densité à emboîtement de marque ISOLAVA ou similaire, de 10 cm d'épaisseur, lissés après la pose. La première rangée ainsi que les cloisons des locaux humides recevant de l'eau projetée par les douches et baignoires sont réalisées en blocs hydrofuges.

#### **2.2.4.5 Isolation acoustique verticale**

Pour un meilleur confort acoustique, les cloisons séparant les gaines techniques des espaces intérieurs privés, les cloisons de doublage, etc. sont réalisées avec des double parois en bloc de plâtre haute densité de 10 et 7 cm séparé par un vide dans lequel est inséré un matelas isolant spécifique de 5cm.

Les cloisons sont posées sur une bande acoustique horizontale et verticale afin d'améliorer le confort acoustique entre appartements.

De plus, le promoteur ARCHIPLUS outrepassa la norme acoustique en doublant verticalement et **de chaque côté** les murs avec une contre cloison et un isolant phonique entre les appartements afin d'assurer et d'augmenter le confort acoustique (voir plans).



Photos : Réalisation soignée des cloisons, doublage acoustique d'un mur porteur et isolation acoustique d'une gaine technique avec une cloison doublée et isolée (réalisation ARCHIPLUS srl)

### **2.2.5 Dalles de plancher**

#### **2.2.5.1 Dalles de plancher des étages**

Les dalles des planchers porteurs sont réalisées en béton armé d'environ 20cm minimum avec une large utilisation de prédalles armées.

#### **2.2.5.2 Isolation thermique et acoustique**

Les dalles de plancher de chaque appartement seront revêtues d'un complexe composé :

- D'une première chape acoustique et isolante projetée de type TREMBLEX de marque ISOTRIE ou similaire de 4 cm qui assure un confort acoustique amélioré selon la NBN S01-400-1 (32dB).



L'atténuation finale des bruits de contact est rendue possible grâce à l'ensemble de la structure.

- D'une deuxième chape de mousse projetée en polyuréthane type Isotrie 240 de marque ISOTRIE ou similaire qui garantit une résistance à la compression et augmente l'isolation du plancher sur laquelle sera mis en œuvre le chauffage par le sol.
- La chape de finition en sable et ciment armée sera ensuite mise en œuvre sur le chauffage sol pour une épaisseur totale du complexe de de 15cm.

**isotrie**



Photos : Images ISOTRIE, projection d'une mousse sur plancher béton

### **2.2.6 Toitures**

Le bâtiment est couvert par une toiture isolée avec un matelas de laine minérale de 24cm (W/mK de 0,032 minimum). Cette isolation est utilisée en combinaison avec un revêtement en ardoises et une sous-toiture renforcée et respirante.

Un exutoire de fumée est placé au sommet de la cage d'escalier conformément au règlement d'incendie en vigueur. Il sera équipé d'un système d'ouverture et de fermeture à distance.

Les évacuations de gaz et les sorties d'air vicié du système de ventilation seront réalisées en toitures par des sorties de toitures adaptées, discrètes et dimensionnées par le bureau d'étude ou l'entreprise d'exécution.

### **2.2.7 Menuiserie extérieure**

#### **2.2.7.1 Châssis et portes-fenêtres**

Les profilés des châssis des portes et fenêtres des façades seront réalisés en aluminium thermolaqué en façade avant de type SCHUCO ou ALU K, ils sont de

couleur anthracite intérieur et extérieur. Les châssis en façade arrière sont réalisés en PVC de type Deceuninck.

Les profilés sont fins, élégants et à coupure thermique, ils répondent aux exigences écoénergétiques actuelles.

Les châssis coulissants sont encastrés dans le sol afin de garantir la continuité du revêtement intérieur avec la terrasse ou le balcon, ils sont de type levant-coulissant afin d'assurer une bonne étanchéité.

Ces menuiseries extérieures à hautes performances sont étanches à l'eau ainsi qu'au vent et sont équipées de quincaillerie adaptée dans le ton des menuiseries. Chaque châssis est soit coulissant ou oscillo-battant.

Les vitrages transparents des façades extérieures sont exécutés en double vitrage avec  $U_g = 1.0W/m^2K$  et ils sont sablés dans les salles de bain (translucide – non transparent).

L'épaisseur et le type des vitrages seront étudiés en fonction de leur future position afin de répondre à toutes les performances acoustiques, d'étanchéité à l'eau, à l'air et au vent.

La porte d'entrée au rez-de-chaussée est également de couleur anthracite, elle constitue un ensemble vitrée esthétique et sécurisée tout en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Chaque appartement possède dès lors une grande baie vitrée en façade avant qui orientée plein sud. Afin d'éviter tout phénomène de surchauffe, le châssis est équipé d'une protection solaire extérieure motorisée et télécommandée (screen solaire). Elle est commandée depuis l'intérieur grâce à une télécommande individuelle.



Photos : Images RENSON, screen invisible motorisé et télécommande

Les châssis du rez-de-chaussée en façade avant sont équipés de volets extérieurs en lamelles de pvc discrètement intégrés dans la maçonnerie et sont motorisés individuellement.

### **2.2.7.2 Porte du parking**

La porte d'entrée du parking est une porte sectionnelle en panneaux d'aluminium isolés, elle est manœuvrée par un moteur électrique avec une fermeture souple.

Cette porte d'accès à la cour arrière est télécommandée pour l'entrée et la sortie. Deux télécommandes sont prévues pour chaque propriétaire d'un emplacement de parking.

### **2.2.8 Ferronnerie extérieure - Garde-corps**

Les garde-corps des balcons sont réalisés en verre feuilleté de sécurité fixés sur des poteaux en aluminium peints de ton gris anthracite qui sont assortis à la menuiserie extérieure.

Les garde-corps sont conformes à la norme en vigueur et le dessin de ceux-ci sont soumis à l'architecte pour approbation.



Photos : Réalisation ATELIER33, balcons avec garde-corps vitrés sur poteaux en aluminium laqué

### **2.2.9 Balcons/terrasses**

Orientés vers la Citadelle de Namur, les **Résidences PONT D'YEU et BELLE MAISON** offrent des grands balcons profitant d'une exposition idéale. Chaque balcon mesure environ 400cm pour une profondeur de 180cm.

Les balcons sont réalisés en béton architectonique préfabriqué sans revêtement supplémentaire. Ils sont étanches dans la masse et munis d'un système d'évacuation des eaux de pluie.

La conception des balcons assure une coupure thermique limitant au maximum les problèmes de pont thermique.

## **2.3 INSTALLATION SANITAIRES**

### **2.3.1 Distribution de l'eau**

#### **2.3.1.1 Distribution d'eau froide**

Les compteurs se situent dans les sous-sols et la distribution privative d'eau froide se fait depuis un compteur individuel de passage situé dans le local technique.

Tous les appareils sanitaires sont alimentés en eau froide, y compris la machine à laver.

Avant et après les compteurs, il sera placé un robinet d'arrêt pour faciliter l'intervention sur l'installation. La colonne d'alimentation est réalisée en tuyauteries d'acier galvanisé ou similaire assemblées par raccord fileté jusqu'au local chaufferie.

Des collecteurs sanitaires sont placés dans la buanderie ou chaufferie pour l'eau froide et l'eau chaude, ils sont intégrés discrètement dans des armoires métalliques.

Du collecteur aux appareils sanitaires, l'installation privative est réalisée au départ de la colonne d'alimentation, en tube en polyéthylène réticulé sous gaine protectrice et ce jusqu'aux robinets d'arrêts des différents appareils décrits ci-dessous.

### **2.3.1.2 Production et distribution d'eau chaude**

La distribution d'eau chaude se fait depuis une chaudière individuelle de type VISSMANN ou BULEX ou similaire à condensation et raccordée au gaz de ville via un compteur individuel. La production d'eau chaude sanitaires est instantanée.

La tuyauterie sera réalisée en acier galvanisé jusqu'aux collecteurs de répartition. Le collecteur est relié aux appareils sanitaires par des tuyauteries en polyéthylène réticulé.

Les baignoires, les douches, les lavabos et l'évier de la cuisine sont alimentés en eau chaude.

### **2.3.2 Evacuation de l'eau**

Le réseau des eaux usées est intégralement séparé du réseau des eaux fécales. Les colonnes pour eaux usées sont ventilées en toiture afin d'assurer un parfait écoulement et éviter tout désiphonnage et remontée d'odeur.

La tuyauterie utilisée est en PVC ou en polyéthylène de marque GEBERIT assemblée par soudure pour tous les appareils sanitaires. Les colonnes de décharges sanitaires sont fixées par des colliers à joint souple améliorant le confort acoustique.

La plupart des tuyauteries sont encastrées dans les appartements ou dissimulées dans les gaines verticales. Elles peuvent être apparentes à proximité immédiate des appareils et sont visibles dans les locaux techniques et non plafonnés.

Toutes les précautions seront prises pour réduire au maximum tous les bruits de frottement des tuyaux, d'écoulement d'eau à l'intérieur des tuyaux ou de coups de bélier.

### **2.3.3 Distribution de gaz**

Chaque chaudière individuelle est alimentée en gaz de ville.

La distribution de gaz se fait depuis le compteur de la compagnie situé dans les sous-sols par l'intermédiaire de canalisations et accessoires en acier de couleur jaune. Chaque appartement possède un compteur individuel.

### **2.3.4 Appareils sanitaires**

La fourniture et la pose des appareils repris aux plans sont compris à concurrence du budget alloué.

Si l'acquéreur opte pour un équipement sanitaire hors standard, outre la différence de prix des appareils choisis par rapport à ceux proposés, le promoteur se réserve le droit de demander un supplément de prix couvrant les frais de garantie et de pose complémentaire.

Le choix des équipements sanitaires s'effectuera auprès d'une personne désignée par le promoteur dans le showroom de la société FACQ à Jambes (Namur).



**Photos : FACQ, Images d'illustration (non contractuel)**

L'implantation des différents appareils peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques ou d'amélioration des espaces. Les robinets d'arrêts Schell et un siphon sont prévus par appareils.

Tous les appareils sont blancs. Les machines à laver et les sècheurs ne sont pas fournis par le promoteur. Le sècheur sera impérativement à condensation.

### **Meuble et Armoire de toilette**

La salle de bain est livrée avec un ensemble meuble et armoire de toilette constitué de :

- Meuble MUNDO de marque SANIJURA de 60cm (simple vasque) ou 120cm (double vasque) disponibles avec 7 coloris différents
- Vasque blanc brillant en marbre de synthèse (60 ou 120cm)
- Mitigeur TALIS 80 (chrome) de marque Hansgrohe
- Meuble de toilette MUNDO (60 ou 120cm) de marque SANIJURA qui comprend du rangement derrière le miroir et un éclairage supérieur



Photo non contractuelle : FACQ, Meuble MUNDO avec armoire de toilette (colonne non comprise)



Photos : Robinet TALIS 80 chrome (compris) et choix de coloris pour les meubles de la série MUNDO

### **Douche**

Suivant les plans, la salle de bain est livrée avec un ensemble douche, mitigeur et paroi vitrée :

- Tub de douche *Easystep* (90cm de largeur) de marque HUPPE encastré de au niveau carrelage et de longueur 90cm à 160cm selon les cas
- Mitigeur thermostatique *Ecostat* de marque *Hansgrohe*, un flexible et un pommeau réglable
- Une paroi pivotante D-MOTION pour les douches de 90 à 120cm ou une paroi vitrée fixe WALK-In pour les douches de 140 à 160cm de longueur selon le cas



Photos : Mitigeur *Ecostat* et tub de douche EASYSTEP 90x90cm blanc brillant

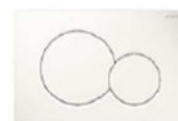


Photos : A titre d'exemple, deux réalisations ARCHIPLUS avec du mobilier similaire (FACQ)

### **Toilette**

Cuvette O'NOVO suspendue en porcelaine de ton blanc brillant, de marque VILLEROY & BOCH avec siège "soft close" et réservoir SYSTEMFIX de marque GEBERIT. Plaque à double commande SIGMA01 de marque GEBERIT.

L'habillage du support est compris autour du caisson qui est carrelé et assorti au carrelage du sol de la toilette.



### **Lave-Mains**

Un lave-mains en porcelaine blanche est également compris, il est muni d'un robinet d'eau froide de type NORDICA de marque PAFFONI ou similaire.



Photos : Lave-mains D-CODE de marque DURAVIT et robinet eau froide NORDICA

## 2.4 INSTALLATION DE CHAUFFAGE SOL ET VENTILATION

L'ensemble du chauffage sol (plancher chauffant) est calculé pour obtenir en fonctionnement continu et à une température extérieure de base suivant la NBN B002, en tenant compte des températures suivantes :

Séjour.....	22°C
Cuisine.....	20°C
Salle de bain.....	24°C
Chambres et wc.....	18°C
Halls et dégagement.....	16°C

### 2.4.1 Chaufferie

#### 2.4.1.1 Chaudière

Chaudière murale à condensation sans veilleuse de marque VIESSMANN ou similaire alimentée en gaz de ville. La puissance de la chaudière est adaptée au logement, elle est éventuellement équipée d'un boiler intégré (option non confirmée).

La puissance de chaque chaudière est déterminée en priorité pour les besoins d'eau chaude sanitaire.



Photos : Aménagement type avec chaudière, armoire métallique pour collecteurs et coffret électrique (Photo d'illustration, non contractuel)



#### **2.4.1.2 Radiateur salle de bain**

Dans les salles de bains, un radiateur électrique sèche-serviette avec un boost complémentaire (air chaud) est compris.

Le modèle Flores ET complète parfaitement la salle-de-bains, il est équipé d'un Boost pour une diffusion instantanée de la chaleur.



Photos : Radiateur sèche-serviette Flores ET de marque RADSON avec Boost

#### **2.4.1.3 Régulation**

La régulation de l'installation est assurée par un thermostat d'ambiance électronique à programmation journalière situé dans le séjour.

### **2.4.2 VENTILATION régulée Simple flux C+**

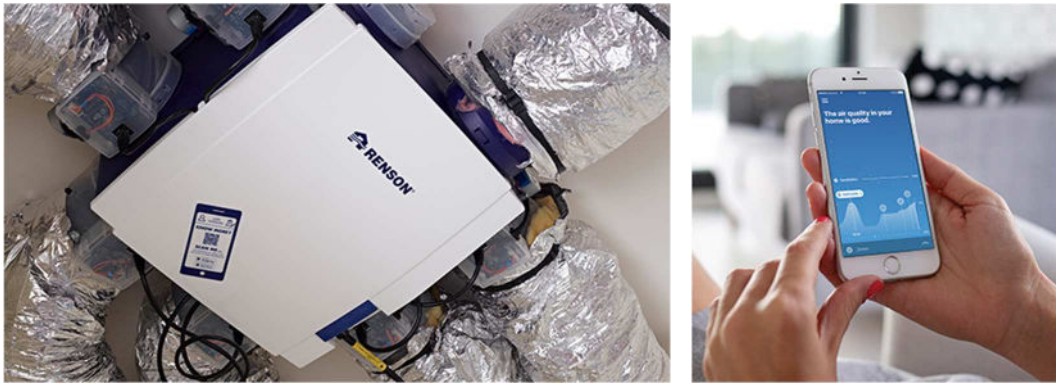
#### **2.4.2.1 Système C+ de chez RENSON**

Le système de ventilation C+ est central et très compact, il s'intègre dans la buanderie ou le local technique, contre le plafond et il permet de gagner de la place précieuse.

La HEALTHBOX 3.0 **SmartZone** est un système d'extraction centrale contrôlée de l'air vicié de l'appartement et fait partie intégrante du système de ventilation **économe en énergie** C+. Elle garantit la bonne qualité de l'air **en fonction de la pièce** : détection de l'humidité, du CO2 et des COV.

Le système C+ protège l'habitation contre un excès d'humidité mais c'est également un système de ventilation qui réagit **automatiquement** en fonction du taux de CO2 dans l'appartement et garantit une qualité de l'air intérieur encore meilleure.

L'air vicié est extrait dans les pièces humides et un capteur central dans l'unité de ventilation mesure également le taux de CO2 dans l'appartement de façon intelligente dans les pièces sèches comme les chambres à coucher et/ou le bureau. Si celui-ci devient trop élevé, le niveau de ventilation dans le logement augmente automatiquement.



Photos : Renson, unité de ventilation simple flux Healthbox 3.0

L'air frais est amené naturellement par les aérateurs discrètement intégrés dans les châssis et l'air vicié est évacué mécaniquement en toiture. Dans les pièces où aucune augmentation de l'humidité, du CO2 ou des COV n'est détectée, le système revient entièrement automatiquement au niveau de ventilation de base.

Ce système intelligent permet d'obtenir une meilleure qualité de l'air sans augmenter la complexité de l'utilisation (peu d'entretien) pour au final obtenir la meilleure qualité d'air possible de manière intelligente et économique en chaleur.

Le système HEALTHBOX 3.0 **SmartZone** propose également une Fonction *Breeze* automatique qui permet de ventiler temporairement au débit nominal à des périodes où se manifeste un besoin de refroidissement.

Le système est commandé manuellement via une commande murale multi position ou grâce à l'application Renson Ventilation qui permet notamment d'activer un boost temporaire afin d'augmenter l'extraction si besoin.

Dans les différentes pièces de l'appartement, des grilles d'extraction sont discrètement intégrées au-dessus des portes ou dans les faux-plafonds.

Peu énergivore grâce à la régulation automatique en fonction de la demande et au réglage par pièce, il est la solution la plus silencieuse du marché et à une longue durée de vie.

Grâce au système de ventilation C+, votre appartement bénéficiera toujours d'un air sain.



Image non contractuelle : Aménagement d'un appartement deux chambres

## 2.5 ELECTRICITÉ

### 2.5.1 Généralités

L'installation électrique est conforme au RGIE ainsi qu'aux prescriptions et réglementations actuellement en vigueur.

La distribution se fait sous tension 220V d'une puissance compatible avec l'utilisation des appareillages ménagers courants.

Les interrupteurs et prises sont de couleur blanche et de marque NIKO. L'installation privative débute au coffret divisionnaire, situé dans la réserve ou la buanderie. Dans ce tableau général, la protection des circuits est réalisée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et par des disjoncteurs différentiels.

Les liaisons équipotentielle sont réalisées, reliant à la terre les canalisations de chauffage, les chaudières, les tuyauteries d'eau et tout autre élément nécessitant une mise à la terre.



L'ensemble de l'installation est réceptionné par un organisme agréé, la réception électrique est remise à l'acquéreur lors de l'acte de vente.

Les plans spécifiques de l'installation électrique sont établis par l'architecte, ils sont adaptés en fonction du type d'appartement et ils priment sur les descriptions reprises ci-après.

Les câbles, exclusivement sous tube, sont encastrés dans les murs et les planchers de locaux plafonnés, l'installation sera apparente pour les locaux non plafonnés (sous-sol, caves, buanderie et locaux techniques).

### 2.5.2 Equipements des appartements

Liste de l'équipement prévu généralement par appartement :

#### Hall et dégagement :

- 2 à 4 points lumineux au plafond (spots encastrés compris)
- 2 ou 3 interrupteurs deux ou trois directions
- 2 prises simples

#### Séjour :

- 2 points lumineux au plafond
- 2 interrupteurs deux directions
- 1 prise triple
- 1 prise double

- 1 prise simple
- 1 prise téléphone
- 1 prise télédistribution
- 1 prise data (tv + tel)

Cuisine :

- 1 point lumineux au plafond
- 1 point lumineux meuble cuisine
- 2 interrupteurs deux directions
- 1 alimentation cuisinière (taque induction et four)
- 1 alimentation hotte
- 1 alimentation frigo et congélateur
- 1 alimentation lave-vaisselle
- 2 prises (simple ou double) sur le plan de travail
- 1 prise simple

Chambre 1 :

- 1 point lumineux au plafond
- 2 interrupteurs deux directions
- 2 prises doubles
- 2 prises simples
- 1 prise data (tv + tel)

Chambre 2 et 3 :

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur une direction
- 3 prises simples
- 1 prise data (tv + tel)

Salle de bains :

- 1 point lumineux au plafond
- 1 point lumineux miroir
- 2 interrupteurs une direction
- 1 prise double

Buanderie :

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur une direction
- 1 alimentation ventilation
- 1 alimentation chaudière
- 1 prise machine à laver
- 1 prise sèche-linge
- 1 prise double
- tableau divisionnaire
- arrivée fibre optique depuis le sous-sol
- arrivée télédistribution depuis le sous-sol

Terrasse ou Balcon :

- 1 point lumineux au plafond ou sur la façade
- 1 interrupteur une direction depuis le séjour

WC :

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur une direction

**2.5.3 Equipements des parties communes**

**2.5.3.1 Eclairage**

Toutes les parties communes (hall, couloirs, locaux techniques, escaliers, cour arrière, parkings, etc.) sont équipées de luminaires munis de détecteurs de présence. L'extinction est assurée par une temporisation automatique.

Des luminaires de secours sont prévus en suffisance afin d'assurer une meilleure sécurité et permettre aux occupants une circulation plus aisée en cas de panne de courant.

**2.5.3.2 Prises**

Les halls communs et les locaux techniques sont équipés d'une prise de courant avec terre, uniquement destinés à l'entretien de ceux-ci. Un ou plusieurs tableaux divisionnaires des communs rassemblent toutes les protections et minuteries nécessaires.

**2.5.4 Equipements des parties privatives**

Chaque point lumineux est fourni avec un soquet et une ampoule suivant le descriptif ci-dessus (Point 2.5.2 – Equipements).

Les appareils d'éclairage ne sont pas compris, sauf dans le hall d'entrée (spots encastrés).

Moyennant un accord préalable avec le promoteur, les appartements pourront faire l'objet d'une étude spécifique et de la fourniture d'un éclairage soigné.

Le cas échéant, l'acquéreur sera mis en relation avec le fournisseur du promoteur afin de bénéficier d'une étude d'éclairage personnalisée, un devis clair et détaillé sera établi.



Photos : A titre d'exemple, images d'équipements lumineux de marque DELTALIGHT, non compris et non contractuel.

#### **2.5.4.1 Prises**

Chaque appartement est muni d'un tableau divisionnaire équipé de différentiels et de fusibles automatiques suivant la norme en vigueur.

Les plans spécifiques d'implantation électrique sont établis par l'architecte suivant le descriptif ci-dessus (Point 2.5.2 – Equipements). Ceux-ci sont éventuellement adaptés en fonction des particularités de chaque appartement.

Les appartements sont bien équipés avec de nombreuses prises, le séjour et les chambres sont équipés d'une prise data (téléphone et télédistribution).

Toutes les caves privées et les parkings extérieurs sont équipés d'une prise de courant individuelle reliée au tableau électrique de l'appartement concerné.

#### **2.5.4.2 Vidéoparlophonie**

Une installation complète de vidéoparlophonie de marque BTICINO ou similaire est réalisée, généralement intégrée avec l'ensemble mobilier des boîtes aux lettres, elle comprend :

- Depuis l'extérieur, un ensemble de vidéoparlophonie avec caméra, parlophone, bouton d'appel par appartement et étiquetage.
- Dans le séjour de chaque appartement, un vidéo parlophone mural muni d'un écran en couleur et d'une commande de gâche.
- Des sonneries délivrant une sonorité différente pour les appels venant du sas d'entrée ou du palier.
- Sur le palier, un bouton-poussoir d'appel avec porte-étiquette



Photo : Ecran de contrôle type Class 100 de 5 pouces compris en pose murale dans le séjour

## **2.6 DETECTEUR INCENDIE**

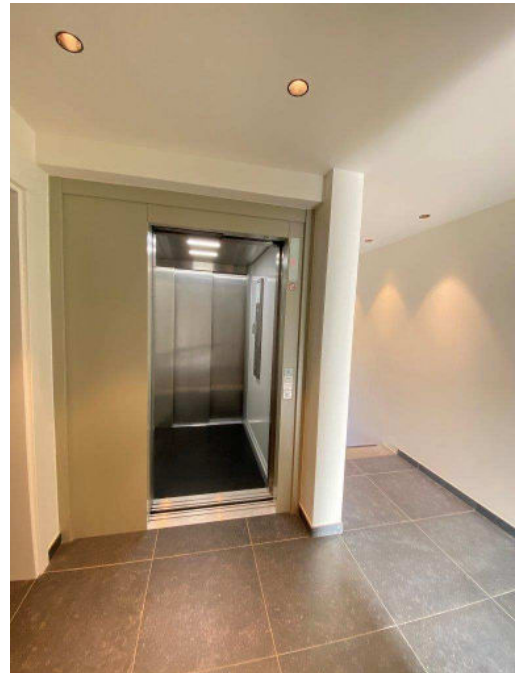
Suivant la surface du logement, l'appartement est équipé d'un ou de plusieurs détecteurs incendie à piles en parfait état de fonctionnement. Ces équipements sont des détecteurs de fumée optique conformes aux normes belges et européennes.

La fourniture et la pose de ces détecteurs dans les parties privatives est réalisée par le promoteur. L'entretien et le renouvellement des piles sont à la charge de l'occupant.

## 2.7 ASCENSEUR

L'ascenseur est conforme aux normes en vigueur et d'une capacité de 630 kg ou 8 personnes, il est équipé de portes automatiques télescopiques. Un système de surveillance est prévu en cas de panne, en liaison téléphonique directe depuis la cabine vers la centrale d'intervention du fabricant. Evacuation automatique vers le niveau le plus proche en cas de coupure du courant.

L'ascenseur est de marque SCHINDLER, KONE, OTIS ou similaire.



Photos : A titre d'exemple, un ascenseur type SCHINDLER (Réalisation Archiplus srl à Jambes)

## 2.8 APPAREILLAGE ET MOBILIER DE CUISINE

Chaque logement est fourni avec une cuisine complètement équipée suivant un budget défini qui est compris dans le prix de l'appartement.

Le choix s'effectuera chez EGGO à Erpent afin que l'acquéreur puisse réaliser la cuisine selon ses choix, accompagné par un responsable de projet désigné par le promoteur.

Les cuisines sont fournies avec une taque à induction, une hotte à recyclage, un four, un frigo et un congélateur à plusieurs compartiments, un évier en inox avec mitigeur et un lave-vaisselle intégré au mobilier.

Le budget compris (prix public) pour un appartement une chambre est de 8.000€ tvac et de 9.000€ tvac pour un appartement 2 chambres.

L'acquéreur devra se conformer au plan suggéré par le promoteur qui devra marquer son accord sur le choix de l'acquéreur en cas de changement souhaité.



Photo : Cuisine type EGGO (Réalisation Archiplus srl)

## 2.9 MENUISERIE INTÉRIEURE

### 2.9.1 Portes

#### Porte d'entrée des appartements

Une porte d'entrée anti effraction est comprise, de type THEUMA *Steel Secure* avec un cadre métallique et résistant à l'effraction selon les normes belges, porte de **classe3** avec 13 points de verrouillage.

Elle a une résistance au feu Ei30 et une valeur acoustique de 42dB. La finition de la porte est stratifiée, de ton blanc, résistante aux rayures et aux coups.

La porte mesure 70mm d'épaisseur, elle est munie d'un cylindre de sécurité et de clés à clé avec code, d'une rosace anti-effraction et d'un œilleton pour augmenter la sécurité. Les clés sont comprises avec combinaison pour permettre l'ouverture de l'appartement et de la cave avec une seule et même clé.



Photo : Porte *Steel Secure* de marque THEUMA avec 13 points de fermeture (classe 3)



### Portes intérieures des appartement et portes des caves

Les portes intérieures des appartements sont des portes THEUMA Woodflex tubulaires avec une finition laquée *Morning White*. Elles sont montées sur des ébrasements et chambranles à battées (joint acoustique) également laqués en blanc. Les portes intérieures d'un appartement sont munies de serrure à clé ordinaire.

Les portes des caves sont à peindre et équipées d'une serrure à cylindre. Elles ont une résistance au feu de ½ heure et sont agréés BENOR.

### Porte vitrée intérieure

Dans certains cas, une porte vitrée est comprise (suivant le plan) entre le séjour et le hall d'entrée. La porte est en verre et est installée dans un ébrasement laqué avec des charnières inox va-et-vient. Un tirant en aluminium est fixé sur le verre de la porte.

### Portes des communs

Les portes des parties communes (escaliers) sont des portes à âme pleine. Suivant le rapport du Service Incendie, ces portes ont une résistance au feu de ½ heure (Ei30). Elles sont agréées BENOR et munies d'un ferme-porte automatique. Les feuilles de portes sont stratifiées, le ton est au choix de l'architecte

## **2.10 REVETEMENT DE SOL**

### **2.10.1 Hall d'entrée, couloirs et palier ascenseur**

Les revêtements de sol des parties communes sont réalisés avec du carrelage en grès cérame pleine masse de format 60/60 et de format 30/30 dans les caves et locaux techniques, les plinthes sont assorties. Cet aménagement fera l'objet d'une étude détaillée de l'architecte.

Les escaliers des communs sont en béton préfabriqués, gros-œuvre propre, et chaque marche est munie d'un nez anti-dérapant.

### **2.10.2 Chambres, séjour et hall**

Dans le **séjour** (sauf la cuisine) et les **chambres**, le revêtement prévu est en **parquet** semi-massif, en finition chêne de marque MEISTER d'une épaisseur de 13mm et verni ultra-mat. Il est collé sur chape et des plinthes prélaquées de ton blanc sont comprises, le parquet est au choix de l'acquéreur ou de l'architecte le cas échéant.

Un budget de 50€/M<sup>2</sup> htva (prix public) pour la fourniture du parquet est compris. Le choix est à effectuer dans le showroom du fournisseur CARLIER BOIS qui est désigné par le promoteur.



Dans la **cuisine** et le **hall**, le revêtement prévu est en **carrelage** de format 60/60. Le carrelage est en grès cérame rectifié de marque allemande ou italienne. Un budget de 40€/M<sup>2</sup> htva (prix public) pour la fourniture du carrelage est compris.

Le choix est à effectuer dans le showroom du fournisseur SCHELFHOUT qui est désigné par le promoteur.

Moyennant un décompte préalable, l'acquéreur pourra choisir éventuellement un autre parquet, un autre format ou du carrelage "imitation parquet" ou de format supérieur (80/80, 90/90...).

### **2.10.3 Salle de bains**

Le sol des salles de bain est entièrement carrelé (format 60/60) et des faïences murales assorties (format 30/60) sont prévues sur toute la hauteur des murs autour de la douche et des meubles sanitaires (voir photo ci-dessous).

Un budget de 40€/M<sup>2</sup> htva (prix public) pour la fourniture du carrelage 60/60 et 35€/M<sup>2</sup> htva (prix public) pour la fourniture du carrelage 30/60 est compris.

Le choix est à effectuer dans le showroom du fournisseur SCHELFHOUT qui est désigné par le promoteur.



Photo : Showroom SCHELFHOUT à Villers-le Bouillet

## **2.11 PEINTURE DES PARTIES PRIVATIVES**

### **2.11.1 Murs et plafonds**

Dans chaque appartement, la préparation du mur et la pose d'une première couche de propreté de teinte blanche sur les murs et les plafonds est comprise.

A la demande éventuelle de l'acquéreur, un décompte sera établi afin de proposer une peinture de finition suivant les choix et coloris de l'acquéreur.

## 2.12 PARACHEVEMENTS DES PARTIES COMMUNES

### Hall d'entrée et halls communs aux étages

Le hall d'entrée est étudié par le bureau d'architecture, il est soigné et intègre un éclairage adapté.

Le sol est recouvert par un carrelage en carrelage de grès cérame pleine masse de format 60/60 avec paillason intégré suivant un plan de calepinage de l'Architecte. Les plinthes sont en harmonie avec le sol et les murs sont plafonnés et peints.

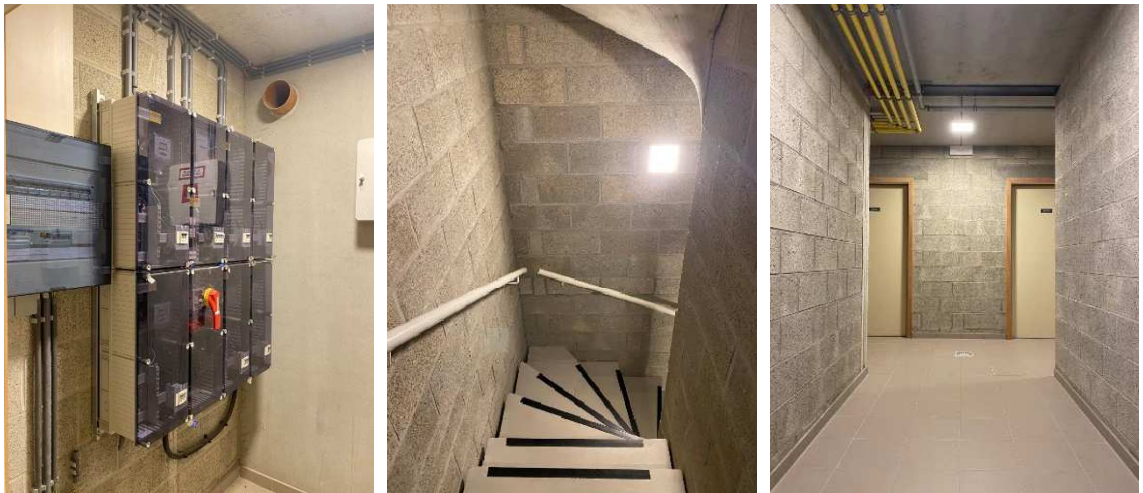
Au plafond, des spots encastrés dans un faux-plafond fonctionnent grâce à des détecteurs de présence, l'éclairage de secours est indépendant.

### Sous-sol, locaux techniques et couloirs des caves

Les couloirs communs et les locaux techniques sont proprement finis et entièrement carrelés avec des carrelages en grès cérame pleine masse (ton et format au choix de l'architecte). Les murs sont en maçonneries de blocs proprement rejointoyés.

L'éclairage est étudié afin d'éviter les zones d'ombre et réalisé avec des luminaires hermétiques fonctionnant sur détecteurs de présence.

Dans les locaux techniques, les conduites sont parfaitement alignées et exécutées dans les règles de l'art. Des avaloirs avec siphon sont prévus dans les couloirs carrelés afin d'entretenir les espaces communs.



Photos : A titre d'exemple, une réalisation Archiplus : LE CHATELET à Jambes, gros-œuvre propre, local technique, escalier préfabriqué et couloir des caves.

### Escaliers vers étages

Les volées d'escaliers sont en béton coffré et préfabriqué, les marches sont munies d'un nez antidérapant.

La cage d'escaliers est parfaitement éclairée par des plafonniers et/ou des appliques murales afin d'éviter les zones d'ombre. Les murs sont en maçonneries de blocs béton proprement rejointoyés.



Image non contractuelle : Façade avant



Image non contractuelle : Façade avant, vue sur les balcons