TRIANON

VIVRE LA SAUVENIÈRE

ESPACE TRIANON S.A.
(KAIROS – GALERE)

Conforme à la Loi Breyne - Janvier 2021

bam galère | Kairos

PROJET TRIANON

Vivre la Sauvenière

CAHIER DES CHARGES

ESPACE TRIANON S.A.
(KAIROS – GALERE)

Liste des intervenants

ESPACE TRIANON S.A.
Rue Joseph Dupont 73- 4053 Chaudfontaine
www.letrianon.be

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

KAIROS
Avenue Antoon Van Oss 1 bte 2
1120 Bruxelles

BAM GALÈRE
Rue Joseph Dupont 73
4053 Chaudfontaine

ARCHITECTES

DDS+ PARTNERS
Avenue Louise 251 bte 7
1050 Bruxelles

ARCHITECTES DES JARDINS ET DU PAYSAGE

EOLE
Avenue Emile van Becelaere 28b
1170 Bruxelles

INGÉNIEUR STABILITÉ

BUREAU D'ÉTUDES LEMAIRE
Route du Condroz 404
4031 Liège

INGÉNIEUR TECHNIQUES SPÉCIALES ET CONSEILLER PEB

BUREAU D'ETUDES PIERRE BERGER
Voie de l'Air Pur 6
4052 Chaudfontaine

BUREAU D'ÉTUDES ACOUSTIQUE

ATS

Rue des Sept Colinnes 1
4052 Beaufays

COORDINATION SANTÉ ET SÉCURITÉ

PS2

Rue A. Lannoye 43/201
1435 Mont Saint-Guibert

ORGANISME DE CONTRÔLE

SECO

Rue d'Arlon 53
1040 Bruxelles

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

BAM GALÈRE

Rue Joseph Dupont 73
4053 Chaudfontaine

ARCHITECTE D'INTÉRIEUR

DELACROIX & FRIANT

Rue de Wynants 33
1000 Bruxelles

COMMERCIALISATION

PV

Chemin des Garmilles19
1380 Ohain

Table des matières

1. TABLE DES MATIÈRES

2. GÉNÉRALITÉS 7

2.1 Description du projet 8

2.2 Historique du site 9

2.3 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite 10

2.4 Développement durable et performance énergétique 10

2.5 Permis d'urbanisme 12

3. CONSTRUCTION 13

3.1 Généralités 14

3.1.1 ENTREPRISE 14
3.1.2 MATÉRIAUX 14

3.2 Gros-œuvre 14

3.2.1 INSTALLATION DE CHANTIER 14
3.2.2 TRAVAUX DE TERRASSEMENT 14
3.2.3 FONDATIONS 14
3.2.4 STRUCTURE PORTANTE 14
3.2.5 PROTECTION HYDROFUGE 14
3.2.6 ÉGOUTTAGE ET ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES 14
3.2.7 MURS ET PAROIS 15

3.3 Façades 16

1. PAREMENT 16
2. SEUILS DE PORTES, FENÊTRES, TERRASSES ET COUVRE-MURS 17
3. GARDE-CORPS 17
4. MENUISERIE EXTÉRIEURE 17

3.4 Toitures 18

3.5 Parachèvements des parties privatives 19

3.5.1 CRITÈRES ET PERFORMANCES ACOUSTIQUES 19
3.5.2 FINITION DES PLAFONDS, MURS ET SOLS 20
3.5.3 MENUISERIE INTÉRIEURE 21
3.5.4 CUISINE 22
3.5.5 ÉLECTRICITÉ 24
3.5.6 INSTALLATION SANITAIRE 25

3.5.7 CHAUFFAGE 28
3.5.8 VENTILATION 28
3.6 Parties communes des immeubles 29
3.6.1 PARACHÈVEMENTS 29
3.6.2 ÉLECTRICITÉ 29
3.6.3 INSTALLATION SANITAIRE 30
3.6.4 ASCENSEURS (KONE) 30
3.6.5 CHAUFFAGE 30
3.6.6 LUTTE CONTRE L'INCENDIE 30
3.6.7 VENTILATION 30
3.6.8 AMÉNAGEMENT DES ABORDS 30
4. SÉCURITÉ 32
4.1 Signalisation 33
4.2 Un environnement sécurisé 33
4.3 Installation caméra – TV en circuit fermé 34
4.4 Mesures contre l'incendie 34
5. POSSIBILITÉS DE CHOIX ET MODIFICATIONS 35
5.1 Général 36
5.2 Gestion des modifications acquéreurs 36
6. FRAIS 38
7 MESURAGES ET AUTRES MENTIONS SUR LES PLANS 39
8 PRESCRIPTIONS ET CONSIGNES 40
8.1 Assurance 40
8.2 Transfert des risques 40
8.3 Responsabilité décennale 40
8.4 Coordination Sécurité Santé 40
9. RÉCEPTIONS ET PLANNING 41
9.1 Réception provisoire 42
9.1.1 PARTIES COMMUNES 42
9.1.2 PARTIES PRIVATIVES 42
9.2 Réception définitive 42

DESCRIPTIF COMMERCIAL

2. GÉNÉRALITÉS

2.1 Description du projet

SITUATION

Boulevard de la Sauvenière 12-14 à 4000 Liège

MATRICE CADASTRALE

Section F, 13e division, parcelles 109 s et 60a

Le projet Trianon est situé en plein centre de Liège, au cœur de la ville, le long du boulevard de la Sauvenière, sur les ruines d'une partie de la rue Basse Sauvenière, du théâtre Trianon-Pathé et du cinéma Crosly. Le projet s'inscrit dans le maillage historique de la ville. A deux pas de la place de l'Opéra, de la place Saint-Lambert et de l'îlot Saint-Michel, le projet Trianon se développe dans une commune aux riches patrimoines culturel, architectural et naturel. Ses parcs et édifices classés sont une invitation à la balade.

Le quartier est desservi par de nombreux transports en commun, jouit de nombreux parkings, à proximité de la gare des Guillemins, des grands axes autoroutiers, des magasins, des hôtels, des restaurants. De plus, l'arrêt « OPERA » du nouveau tram liégeois, véritable nouvelle colonne vertébrale de transport, se situera en face du projet TRIANON.

Dotée d'une esplanade privée et d'une architecture contemporaine, la résidence est composée de 5 immeubles desservant chacun un nombre restreint d'appartements. Au total, 68 appartements confortables, spacieux et lumineux sont proposés, variant de 35 m² à 165 m² et disposant chacun d'une terrasse ou d'un jardin.

Le rez-de-chaussée du bâtiment A est, quant à lui, destiné à accueillir une surface commerciale ou un centre médical.

Tous les studios, appartements et penthouses disposent d'une cave privative en sous-sol et ce, inclus dans le prix de vente. Le parking est accessible depuis le boulevard de la Sauvenière via une rampe d'accès et intègre 95 emplacements de parking voiture, 3 emplacements motos, les locaux poubelles ainsi que les locaux techniques.

Les 5 immeubles déploient leurs façades claires et s'implantent autour d'une esplanade privée dont les qualités urbaines et paysagères ont été murement réfléchies en collaboration avec les bureaux d'architecture « DDS+ » et de paysage « Eole ». Ces façades sont revêtues de briques, ce qui leur confère un aspect noble et durable.

Les appartements offrent une économie d'énergie conséquente. Le niveau de performance énergétique (Niveau Ew) est inférieur à 65, tandis que le niveau d'isolation thermique global (Niv. K) est inférieur à 35. Ceci se traduit par une valeur PEB A ou B selon l'appartement.

Une réflexion a été fournie afin de parvenir à un confort acoustique de chaque appartement en collaboration avec le bureau d'études acoustiques ATS.

Une attention particulière a également été apportée à la sécurisation des personnes résidentes du projet lors de l'accès au site via les différentes entrées. (Badges d'accès, vidéophones, portail…)

Le présent descriptif commercial vise à permettre à l'acquéreur d'apprécier la qualité générale de la construction et du service. Elle se rapporte aux gros-œuvre, parachèvements et techniques des parties communes et privatives de l'immeuble.

2.2 Historique du site

La Sauvenière était un important accès fluvial au centre de la ville pendant tout le Moyen Âge qui a été aménagé au Xe siècle à partir d'un bras de la Meuse. Devenu insalubre à la fin du XVIIIe siècle, il est progressivement comblé à partir de 1808, notamment avec les matériaux provenant de la démolition de la cathédrale Notre-Dame-et-Saint-Lambert.

Canalisé et transformé en promenade dans les années 1820, le canal de la Sauvenière est définitivement comblé en 1844, quelques années après le comblement du canal d'Avroy en 1835.

Dès 1871, une partie de la voie est consacrée à la circulation des tramways dans les deux sens. Cette ligne n° 1 est assurée par des véhicules à traction chevaline reliant la place Saint-Lambert aux Guillemins.

C'est en 1874 que le journal La Meuse s'est installé au boulevard de la Sauvenière dans l'ancien hôtel de Grady de la Neuville.

En 1893, la ligne de tramways est électrifiée.

Le Trianon-Pathé est ouvert en 1908 et est alors destiné aux projections cinématographiques, juste à côté du Petit Trianon, café-restaurant très réputé à l'époque où

la bourgeoisie avait l'habitude de dîner.

Le boulevard était essentiellement résidentiel mais quelques commerces s'y sont installés progressivement.

Par la suite, de 1960 à 62, le nouvel immeuble du journal La Meuse fut construit.

Petit à petit la structure du boulevard est modifiée pour s'adapter au remplacement des trams électriques par des autobus.

En 1980 est construit un tunnel qui permettra aux bus d'accéder en sous-sol de la place Saint-Lambert en totale mutation.

Le Trianon et le Crosly sont voués à la destruction en 1976. L'immeuble « La Meuse » est, quant à lui, démoli en 2013.

En 2021, débute la construction du projet Trianon et 2023, verra le retour du tram de Liège qui desservira, sur un tracé de 11,7 km, pas moins de 21 stations.

L'histoire est un éternel recommencement.

2.3 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, les parents avec landau, etc.

Tous les bâtiments ont leurs entrées situées sur l'esplanade intérieure. Ces entrées sont accessibles soit de plain-pied, soit via plateforme élévatrice. Les accès des bâtiments A et B sont dédoublés et sont ainsi implantés, de plain-pied également, le long du boulevard de la Sauvenière. L'esplanade centrale, véritable cœur du projet, est reliée aussi bien aux différents bâtiments de la copropriété qu'au tissu urbain existant.

L'accès principal vers l'esplanade se situe entre les bâtiments A et B, le long du boulevard de la Sauvenière. Dans cet espace se dévoile un large escalier, accueillant et confortable – équipé de bandes permettant de l'emprunter avec poussettes ou vélos – qui mène à l'esplanade. Celle-ci peut aussi être accessible – pour les personnes à mobilité réduite notamment – via les ascenseurs des bâtiments A et B.

L'entrée principale du projet se situe entre les bâtiments A et B le long du boulevard Sauvenière. On accède à l'esplanade au moyen d'un escalier accueillant.

Les autres accès vers l'esplanade sont situés de part et d'autre de la rue Basse Sauvenière. Celui à l'Est étant réservé aux véhicules d'intervention ou de déménagement. Sauf en cas d'intervention majeure, seule la mobilité « douce » (piéton, cycliste…) est tolérée sur l'esplanade.

De nombreux emplacements couverts pour vélos sont prévus au pied des immeubles C et D.

L'ensemble du projet est entouré par des grilles d'entrée qui sont ouvertes la journée et qui se referment le soir afin d'assurer un contrôle d'accès aux visiteurs.

2.4 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 ESPACE TRIANON 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 ;
- le recours aux énergies renouvelables.

« L'Arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 et ses 8 annexes déterminent les procédures administratives, la méthode de calcul et les exigences, les agréments, les sanctions applicables en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments. Il est entré en vigueur le 1er mai 2015 et a été modifié par les arrêtés du 18 décembre 2014, du 19 novembre 2015 et du 28 janvier 2016. »
Les exigences PEB dépendent, d'une part, de la nature des travaux et, d'autre part, de l'affectation des locaux.

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 E détermine la consommation d'énergie d'une habitation et peut depuis 2010 atteindre une valeur de 65 maximum. C'est pour cette raison qu'il est impératif de veiller à une habitation économe en énergie, bien isolée et bien ventilée. L'habitation est de plus en plus économe en énergie quand le niveau E est de plus en plus bas.

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 pour les projets dont le permis est déposé à partir du 02/07/2011 ;

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 Ew sera inférieur à 65, ce qui se traduira en une valeur PEB A ou B selon l'appartement. Dès lors, les appartements seront peu énergivores.

La production de chaleur pour l'ensemble des appartements est centralisée et située aux sous-sols. Elle est constituée de 2 chaudières au gaz à condensation. La distribution se fait par un système « combilus » privatif. Ce système résulte d'une optimalisation des consommations. La consommation privée se divise par des compteurs individuels digitaux.

Les éclairages des communs et du parking sont prévus en appareillages LED écologiques.

Des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture afin d'alimenter les communs.

Pour autant que les panneaux photovoltaïques, les installations techniques et les toitures-terrasses le permettent, les toitures plates des bâtiments A, B, D et E sont équipées d'une toiture verte extensive qui améliore les propriétés acoustiques et thermiques de la toiture ainsi que la gestion des eaux de pluie. Le bâtiment C offre, quant à lui, une toiture-terrasse accessible aux propriétaires et aménagée de larges bacs-jardinières.

Toutes les toitures sont stockantes (excepté le bâtiment C) et permettent de retenir temporairement les eaux pluviales et de diminuer ainsi les débits de pointe. Les toitures vertes contribuent à la biodiversité en ville et au maillage écologique.

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 Espace Trianon, 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.

2.5 Permis d'urbanisme

Un Permis Unique (permis d'urbanisme et permis d'environnement intégré) ayant la référence 86016 a été octroyé le 21/12/2018.

L'ensemble sera réalisé conformément aux documents établis par les différents bureaux d'études et respectant les conditions du permis délivré.

De la même manière, un permis d'urbanisme a été déposé en date du 19/05/2020, nécessaire à la réalisation des travaux de consolidation du mur de soutènement. Ce dossier de permis d'urbanisme a été effectué en collaboration avec l'agence wallonne du patrimoine (AWAP), la ville de Liège, ingénieurs stabilité et architectes.

Ce permis d'urbanisme relatif au mur de soutènement a été octroyé le 05/01/2021 (réf: PU/89300C).

DESCRIPTIF COMMERCIAL

3. CONSTRUCTION

3.1 Généralités

3.1.1 ENTREPRISE

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

3.1.2 MATÉRIAUX

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

3.2 Gros-œuvre

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.2.3 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)

3.2.4 STRUCTURE PORTANTE

→ La structure portante est exécutée en voiles de béton et/ou en maçonnerie portante ;

→ Les murs périphériques du sous-sol sont réalisés en pieux sécants ;

→ Les murs portants, les dalles de sol et les escaliers sont exécutés suivant les directives de l'ingénieur en stabilité (Bureau d'étude LEMAIRE) ;

→ La surcharge mobile est de 200 kg/m^2.

3.2.5 PROTECTION HYDROFUGE

Tous les radiers et murs de sous-sol en contact avec la terre sont exécutés en béton armé, de façon à obtenir la classe d'étanchéité 3 définie par le CSTC.

Dans les murs et les radiers, des micros-fissures peuvent apparaître à la suite du retrait du béton, sans mettre en péril l'étanchéité et la stabilité de l'ensemble.

N.B.

Tous les ouvrages de stabilité sont exécutés selon les prescriptions des normes en vigueur. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il existe une possibilité de léger tassement général ou partiel et de fluage de certains matériaux dû au séchage, ce qui peut faire apparaître de légères fissurations pour lesquelles ni le Maître de l'Ouvrage, ni l'Architecte, ni les ingénieurs-conseils, ni l'Entreprise Générale ne peuvent être tenus pour responsables.

3.2.6 ÉGOUTTAGE ET ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Le réseau d'égouttage à l'intérieur des bâtiments 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 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

Les eaux pluviales provenant de l'esplanade sont récupérées dans des citernes enterrées.

Celles provenant du bâtiment C également, de telle manière à réutiliser les eaux pour les entretiens des parties communes, arrosage ou nettoyage.

Les eaux pluviales des bâtiments A, B, D et E seront stockées via un dispositif de toitures « stockantes » conformes aux exigences du CSTC.

Ces systèmes servent de tampon et sont reliées à l'égout public.

3.2.7 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 silicocalcaire ou en blocs de béton, selon les directives de l'ingénieur en stabilité.

→ Les cloisons non portantes aux étages supérieurs sont réalisées en blocs 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 : 21,5 cm silicocalcaires + 1 cm vide + 4 cm de laine de roche + contrecloison de 10 cm en blocs de plâtre.

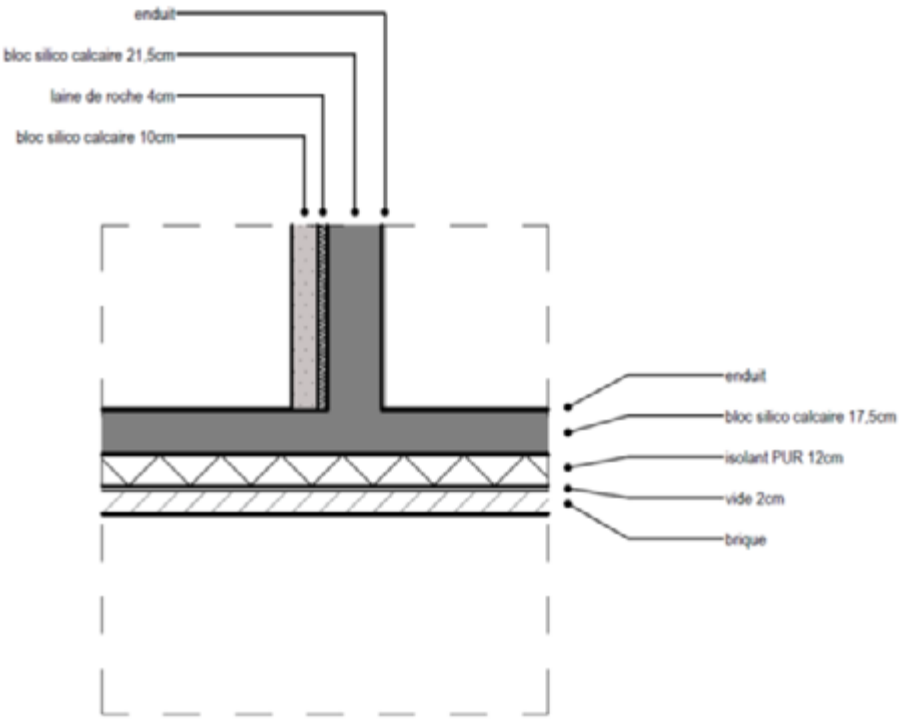
3.3 Façades

1. PAREMENT

Les parements des façades sont exécutés en briques de parement.

L'isolation thermique du bâtiment est réalisée en polyuréthane 12 cm d'épaisseur ou similaire.

L'isolation thermique globale de l'immeuble est conforme à la règlementation PEB en vigueur à la date du dépôt du Permis d'Urbanisme.



2. SEUILS DE PORTES, FENÊTRES, TERRASSES ET COUVRE-MURS

Les rives et les couvre-murs des étages supérieurs sont prévus en aluminium thermolaqués.

Les seuils aux entrées des bâtiments sont prévus en pierre bleue.

Aux étages, les balcons en porte-à-faux sont exécutés en béton préfabriqué et sont ancrés à la structure portante par un système à rupture thermique.

3. GARDE-CORPS

Les garde-corps des terrasses sont exécutés suivant les plans et détails de l'architecte, en aluminium anthracite thermolaqué ou en vitrage feuilleté.

4. MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les châssis des fenêtres sont en aluminium thermolaqué, à coupure thermique, de ton anthracite.

Les vitrages sont conformes à la norme NBN S23-002. Les châssis sont soit fixes, soit ouvrants, soit oscillos battants, soit coulissants, selon les indications des plans.

Ils sont munis de quincailleries en alliage léger, 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 vitrage est de couleur claire ayant une valeur d'isolation thermique de U = 1,1 W/m^{2}K. L'ensemble châssis – vitrage comporte une valeur maximale de U 1,5 W/m^{2}K.

Au rez-de-chaussée, les fenêtres des appartements et les portes d'accès des communs sont équipées de vitrage feuilleté et elles sont de type anti-effraction. Ces portes sont également munies d'une fermeture avec contrôle d'accès via des badges.

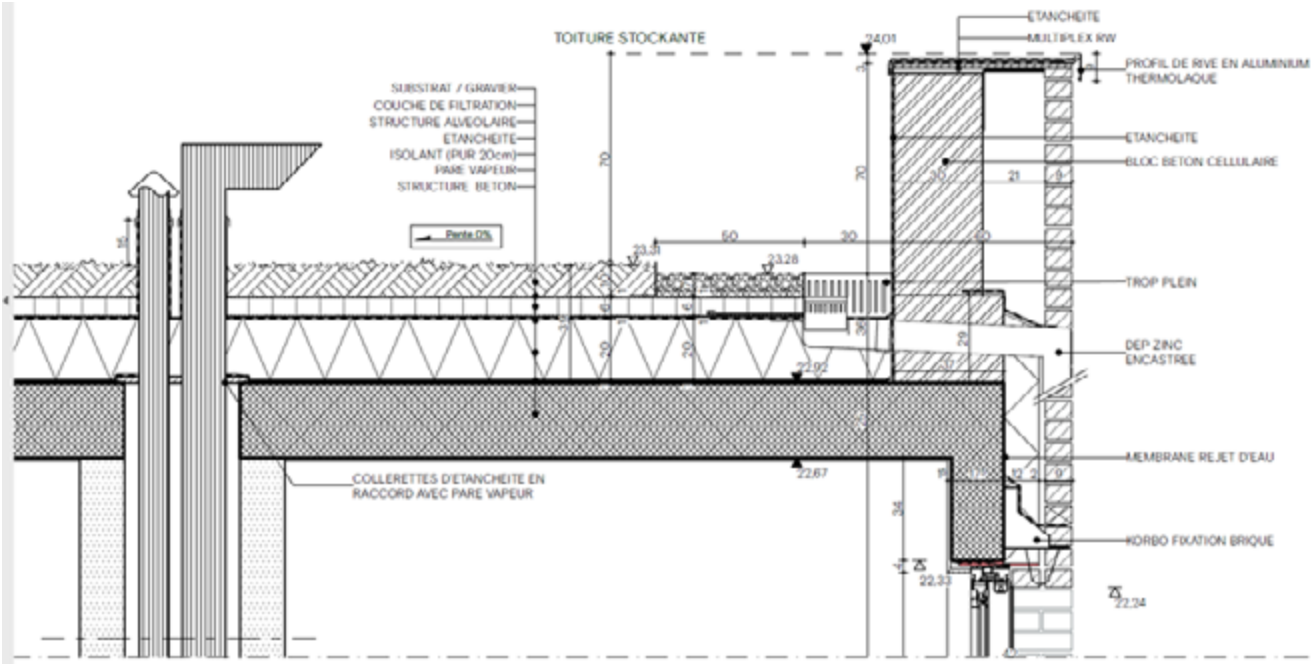
Une isolation adéquate et conforme au calcul PEB est placée, lorsque nécessaire, autour des châssis pour assurer la continuité de l'enveloppe protégée.

Les poignées, rosaces et charnières des ouvrants sont prévues en aluminium, du même ton que les châssis.

À l'intérieur, les champs des baies sont plafonnés ou terminés en plaque de plâtre.

L'étanchéité à l'air de l'ensemble, conforme au calcul PEB, est prévue par moyen de bandes et de films pare-vapeur autour des menuiseries extérieures.

3.4 Toitures



Les toitures plates (stockantes) se composent comme suit :

- Un structure béton (hourdis ou dalles BA) ;
- Une couche de bitume assurant la fonction de pare-vapeur ;
- L'isolation de la toiture est réalisée en isolant rigide (PUR/PIR) d'une épaisseur variable (16 à 20 cm) déterminée par les études techniques et suivant les normes PEB ;
- Une étanchéité bitumineuse répondant aux exigences du CSTC ;
- Système de rétention d'eau en structure alvéolaire ;
- Couche de filtration permettant l'évaporation de l'eau ;
- Substrat végétal.

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

À l'exception des espaces des toitures-terrasses et pour autant que les panneaux photovoltaïques et les installations techniques le permettent, chaque toiture plate (sauf bâtiment C) est équipée d'une toiture verte extensive.

Des avaloirs et trop-pleins sont prévus et indiqués sur les plans d'architecte.

3.5 Parachèvements des parties privatives

3.5.1 CRITÈRES ET PERFORMANCES ACOUSTIQUES

Il y a lieu d'identifier à quel type de bruit on fait face. Les solutions à mettre en œuvre sont fonction de ses caractéristiques.

Dans le bâtiment, on rencontre deux types de bruits :

- Les bruits aériens ;
- Les bruits de contact.

Un bruit aérien est produit par une source sonore dont l'énergie est transmise sous forme de vibrations à l'air qui l'entoure (voix, télévision, musique). Il se propage d'un espace à l'autre principalement par la paroi de séparation entre les deux (mur, plancher, vitrage) et se traite indifféremment par un côté ou par l'autre.

Un bruit de contact est produit par un choc ou un contact direct entre une source sonore et un élément constitutif du bâtiment (bruits de pas, déplacements d'objets, vibrations émises par des machines…).

Le traitement se fait en interposant un matériau souple de désolidarisation entre la source d'émission du bruit et le bâtiment, qui supprime le contact rigide et amortit les vibrations sonores.

La solution la plus efficace que nous avons préconisée est la mise en place d'une chape flottante.

NORME ACOUSTIQUE

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.

Dans ce projet le confort normal est d'application.

Cette norme stipule les méthodes de caractérisation de l'isolation aux bruits aériens et aux
bruits de choc, du niveau sonore des installations et de la réverbération dans les bâtiments.

Elle détermine également les exigences à remplir en matière d'isolation aux bruits aériens et de choc, d'isolation de façade, de bruit des installations techniques et de maîtrise de la réverbération de locaux spécifiques.

La présente norme 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.

Du point de vue architectural, des démarches sont proposées en collaboration avec le bureau d'étude acoustique « ATS ».

Les calculs sont basés sur les propriétés des matériaux proposés par l'Architecte ou l'entrepreneur.

Pour le bruit d'impact, l'utilisation d'une chape flottante et acoustique est appliquée sur l'ensemble du projet.

Pour l'isolation acoustique de la façade, la méthode de caractérisation doit prendre en compte l'ensemble de tous les éléments qui composent la façade (profiles, vitrages, connections, grilles de ventilations si d'application…).

L'impact de pluies ou autres phénomènes naturels ne sont pas pris en compte.

Seuls les studios ne possèdent pas de sas d'entrée. L'isolation acoustique entre ces studios et les communs ne correspond pas à la norme stipulée ci-dessus.

Pour les autres appartements, si l'acquéreur désire supprimer la porte entre le hall d'entrée et le séjour, il n'est plus en droit d'exiger d'atteindre le seuil des niveaux acoustiques des normes précitées.

Par ailleurs, le système de ventilation double flux est systématiquement équipé d'un silencieux et de flexibles acoustiques, de manière à réduire les éventuelles nuisances sonores liées au fonctionnement du groupe.

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

→ Dalle de sol en béton armé ;

→ Couche isolante (PUR) qui couvre les différentes tuyauteries techniques, d'une isolation adéquate ;

→ Isolation périphérique (membrane 2 x 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.

3.5.2 FINITION DES PLAFONDS, MURS ET SOLS

FINITIONS MURALES

Plafonnages

Les plafonnages sont exécutés selon les règles de l'art. Tous les coins extérieurs sont pourvus de profils de coin métalliques.

Les murs en silicocalcaire ou en blocs de plâtre ou de béton 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.

Les SDB et SDD sont partiellement revêtues de carrelage (30 x 60 cm) grès cérame autour de la baignoire et/ou des receveurs de douche.

→ La valeur commerciale du carrelage mural : 35,50 €/m²

Les plafonds sont enduits.

La hauteur libre est de minimum 2,60 m dans les pièces de vie, et de minimum 2,30 m dans les halls, salles de bain et toilettes.

Certains espaces (suivant plans) reçoivent un faux-plafond en plaques de plâtre, permettant de dissimuler les ventilations intérieures aux appartements. Il s'agit en général des pièces sanitaires, (une partie des) halls d'entrée, halls de nuit, salles de bain, salles de douche.

Dans la buanderie, il n'y a pas de faux-plafond.

Revêtements de sol

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

Un parquet semi-massif à larges planches (environ 19 cm) et environ 180 cm de longueur et de 15 mm d'épaisseur, dont 4 mm de bois noble (chêne), finition chêne blanchi vitrifié d'usine.

Les plinthes seront en MDF peint.

→ La valeur commerciale du parquet : 52,00 €/m² HTVA ;
→ La valeur commerciale des plinthes : 5,00 €/m HTVA.

SALLE DE BAIN

La salle de bain sera revêtue d'un carrelage en grès cérame d'un format de 600 x 600 mm rectifié (épaisseur 8 mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

SALLE DE DOUCHE

La salle de douche sera revêtue d'un carrelage en grès cérame d'un format de 600 x 600 mm rectifié (épaisseur 8 mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

WC

Le WC sera revêtu d'un carrelage en grès cérame d'un format de 600 x 600 mm rectifié (épaisseur 8 mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

BUANDERIE

La buanderie sera revêtue d'un carrelage en grès cérame d'un format de 600 x 600 mm rectifié (épaisseur 8 mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

→ Les plinthes seront en grès cérame d'un format de 53 x 600 mm ;

→ La valeur commerciale du carrelage : 38,50 €/m² HTVA ;

→ La valeur ccommerciale du carrelage mural (30 x 60 cm) : 35,50 €/m² HTVA ;

→ La valeur commerciale de fourniture des plinthes : 5,00 €/m HTVA.

Dans le cas où l'Acquéreur souhaite une modification dans le choix des revêtements et pour autant que le planning l'autorise, il devra obligatoirement effectuer le choix dans le show-room indiqué par le Maître d'Ouvrage. Le prix de la fourniture et la pose sera étudié en conséquence (cfr. Chapitre 5).

Tablettes

Les tablettes des fenêtres sont exécutées soit dans la prolongation du parquet, soit en MDF peint.

3.5.3 MENUISERIE INTÉRIEURE

Porte d'entrée de chaque appartement est un bloc porte blindée de type FICHET FOXEO BN EI1 30 :

→ Vantail acier laqué RAL au choix suivant brochure intérieur et extérieur, bâti acier, ébrasement extérieur réglable Fichet RAL idem porte ;

→ Cylindre de sécurité ORIO avec cache cylindre sécurisé (4 clés fournies et carte de propriété), dégageant 3 points de fermeture côté serrure (dont 1 double point central et 2 pennes basculant à crochet), 3 paumelles réglables et 3 pannetons anti-dégondage ;

→ Résistance au feu ½ H (EI1 30) selon norme Européenne (convient pour nouvelle construction) ;

→ Bloc porte certifié anti effraction EN1627 classe 3 (norme européenne) ;

→ Affaiblissement acoustique de 43 dB avec barre seuil et acoustique renforcée (33dB en classique avec kaltefeind) ;

→ Isolation thermique 1,6 W/m² avec isolation renforcée (2,1 W/m² en classique) ;

→ Béquille sur plaque intérieure, Aileron ou Béquille sur plaque extérieure (au choix) en Platine ou chromé velour (argenté) ;

→ Microviseur et balai automatique de série ;

→ Microviseur - Judas numérique.

Les portes de caves sont prêtes à peindre et détalonnées.

PORTES INTÉRIEURES

Les portes intérieures sont prêtes à peindre.
Les chambranles seront en MDF et alignés aux plinthes.
Elles sont équipées de paumelles, de béquilles et de rosaces en acier inoxydable.

Les portes intérieures sont soit :

- Coulissantes en bois
- Tubulaires à peindre

QUINCAILLERIE

Les béquilles, boutons et rosaces sont en acier inoxydable brossé.

Les béquilles sont en forme de L.

Les portes des chambres et de la buanderie possèdent une serrure pour clef à gorge.

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

3.5.4 CUISINE

La réalisation des cuisines est confiée à Bulthaup «Espace Neuf». Les meubles de cuisine sont fabriqués par la société Bulthaup dans la gamme B1 — finition stratifiée blanche. Les cuisines sont équipées d'appareils électroménagers «SMEG» comprenant une table de cuisson vitrocéramique, une hotte à charbon, un four intégré, un frigo encastré avec congélateur et un lave-vaisselle.

L'évier est équipé d'un robinet mitigeur.

La hotte est de type «à recirculation avec filtre à charbon actif». Les cuisines du projet sont étudiées afin d'offrir un maximum de rangements et une disposition des éléments cohérente selon la taille et la disposition au cas par cas de la cuisine par entité.

La finition des portes du mobilier est en stratifié blanc, tous les resserrages entre mobilier et parois murales sont prévus.

Le budget d'aménagement de chaque cuisine varie en fonction de la taille des appartements et de l'implantation des cuisines.

Prix public :

- Studio 4.000 € HTVA (1) – LEICH – Fournisseur : Cuisine CONSTANT ;
- 1Chambre 4.500 € HTVA (1) – LEICH – Fournisseur : Cuisine CONSTANT ;
- 2 chambres 10.000 € HTVA – BULTHAUP – Fournisseur : ESPACE Neuf ;
- 3 chambres (avec ilot central) 12.000 € HTVA – BULTHAUP – Fournisseur : ESPACE Neuf ;
- Penthouses (avec ilot central) 12.000 € HTVA – BULTHAUP – Fournisseur : ESPACE Neuf.

Un plan détaillé conforme au budget d'aménagement sera fourni pour chaque cuisine de base par appartement (perspectives, vues en plan, élévations).

(1) L'acquéreur peut également choisir la cuisine de la marque Bulthaup (« Espace Neuf »). Le cas échéant, la différence de prix est estimée à 3.500€ HTVA pour un studio et 4.000€ HTVA pour un 1 chambre. Cette différence de prix sera facturée à charge de l'acquéreur.

(2) Les plans des cuisines sont dessinés à titre indicatif et pourront faire l'objet de modifications.

Exemple de cuisine pour un appartement 2 chambres (électroménagers) :

- Réfrigérateur Congelateur intégrable 178 cm Smeg C317OP1;
- Four 60 cm Smeg SF64M3VX ;
- Taque vitro sensitive 60 cm Smeg SE264TD ;
- Lave vaissselle full integrable Smeg ST 649 ;
- Hotte décorative inox recyclage 90 cm Smeg KATE900CEX ;
- Robinet KVR Typo chrome D 10 352521;
- Évier Bulthaup intégré dans la plan de travail.

En concertation avec le cuisiniste, l'entrepreneur et le promoteur, l'acquéreur a la possibilité de modifier l'aménagement de sa cuisine ou d'y rajouter des appareils. Les frais y afférents seront à sa charge (cfr. Chapitre 5).

Cuisine Bulthaup

3.5.5 ÉLECTRICITÉ

3.5.5.1 GÉNÉRALITÉS

Sont compris dans la partie électrique :

- l'alimentation électrique ;
- le réseau de terre et protection conformément au Règlement Général des Installations Électriques (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 les noyaux communs (cages d'escaliers, halls), ainsi que dans les locaux techniques (entretien, compteurs, poubelle) ;
- les interrupteurs, prises de courant et points lumineux non équipés dans les appartements ;
- les tubages précâblés pour téléphonie, télédistribution et alarme (possible en option) ;
- l'installation de vidéophonie dans les appartements et côté rue des halls d'entrée.

DESCRIPTION DES INSTALLATIONS

A. 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 un endroit discret et accessible (vestiaire, toilette, buanderie…). Le disjoncteur différentiel général de 300 mA 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.

B. COFFRETS INDIVIDUELS ET COMMUNS

L'ensemble des différentiels et disjoncteurs nécessaires au bon fonctionnement de l'appartement avec une réserve de 20 %.

Parties privatives

Un tableau individuel par appartement est alimenté via les trémies. 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.

Parties communes

Alimentation à partir du ou des tableaux « communs » situés en sous-sol.

3.5.5.2 APPARTEMENTS

Les appareils d'éclairage sont prévus :

Sur les loggias et en parties communes.

Les interrupteurs sont du type à bascule, les prises et tout autre appareil de commande sont assortis, de marque NIKO série Intense en coloris blanc.

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 sont présents ci-dessous à titre d'exemple, 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 +- 0,2 m du sol, sauf dans la cuisine où les prises se trouvent à 15 cm au-dessus de la tablette de travail.

RACCORDEMENT TÉLÉPHONIE, TÉLÉDISTRIBUTION

Téléphonie

Une arrivée téléphonique située dans la buanderie 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'acquéreur.

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

Télédistribution

Les bâtiments bénéficient d'un réseau de distribution jusqu'au coupleur installé dans le local buanderie. Une prise TV est prévue conformément au plan électricité.

Le raccordement proprement dit (abonnement) a la télédistribution est à charge de l'acquéreur.

EQUIPEMENT VIDÉOPARLOPHONIE

Le réseau vidéoparlophonie est équipé d'un poste à rue de type «à menu déroulant». L'appel est relayé dans l'appartement désigné et le poste vidéo interne couleur permet de libérer l'accès de l'entrée extérieure. La porte du sas à rue est verrouillée, un clavier à code et un lecteur de badge permettent 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.

COMMUNS

Un compteur et un tableau divisionnaire sont prévus dans le local/l'armoire 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 détection de mouvement et horloge astronomique.

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.

Il est prévu une prise de courant dans les locaux «entretien» et «poubelles».

3.5.6 INSTALLATION SANITAIRE

1. GÉNÉRALITÉS

Le bâtiment est raccordé en eau potable sur le réseau C.I.L.E. afin de satisfaire les besoins sanitaires et de chauffage. Le compteur général du bâtiment est fourni et posé par la C.I.L.E.

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 la cave. La distribution principale et dans les appartements en eau sanitaire est faites par des tuyauteries de type multiskin.

Un ou plusieurs collecteurs de distribution sont placés selon les types d'appartements.

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

Sur la toiture du bloc C est prévu un robinet extérieur hors gel.

3. 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 – LAMA avec bec fixe – chromé

SALLE DE BAIN TYPE :

- Meuble lavabo Van Marcke Origine L90 1 Lavemain/ L120 (2 lavabos) / L140 possible en option

- Tablette lavabo intégré VM Collection by Falper

- Mitigeur Grohe Essence S-Size

- Miroir standard*

- Paroi de douche standard 90 x 200 cm ou 60 x 200 cm pour les douches de profondeur 120 cm*

*Miroir et paroi de douche sur mesure chez un vitrier possibles en option

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

- Appareil de douche – Modèle : HANSGROHE CROMETTA 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 Grohe – Essence – montage mural + set de bain

- Sèche serviette mixte : MODELE ATLANTIC Doris Mixte (851133) ou similaire

3.5.7 CHAUFFAGE

Le chauffage et la production d'eau chaude sont alimentés par le gaz de Ville.

Le système est composé comme suit :

- Une chaufferie en sous-sol comprenant deux chaudières principales en cascade alimentant une boucle d'eau générale de transfert de chaleur.

- Des sous-stations de chauffage privatives : sous-station murale pour logements avec séparation hydraulique, échangeur ECS et échangeur chauffage alimentant à la fois en eau chaude et en chauffage chaque appartement.

- Un comptage informatisé privatif et individuel de consommation d'eau chaude et de production de chaleur, avec relevé globalisé pour faciliter la gestion du syndic.

Chaque appartement est équipé :

- D'un chauffage au sol ;

- D'un thermostat d'ambiance programmable par appartement ;

- De vannes d'arrêt d'alimentation pour les chambres peuvent être prévues en option ;

- D'un sèche serviette complémentaire de type mixte pour chaque salle d'eau.

Il est fait remarquer à l'acquéreur qu'une température minimale de 15 °C est à maintenir a tout moment dans les appartements afin de garantir un confort global dans l'immeuble, éviter des dégâts de gel et maintenir la stabilité des parquets.

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.

Il n'est pas prévu d'alimentation en gaz dans les cuisines.

3.5.8 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 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.

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

Étant 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.

3.6 Parties communes des immeubles

L'ensemble des boîtes aux lettres se trouve à l'extérieur, accessible depuis le Boulevard de la Sauvenière.

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

Le Projet prévoit un parking de 95 places voiture en sous-sol et 3 places motos.

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 clé et par télécommande. Une télécommande est fournie par emplacement de parking.

3.6.1 PARACHÈVEMENTS

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

Aux étages, les sols des communs reçoivent également un revêtement en carrelage avec plinthes en grès cérame.

Les murs des halls d'entrée et des sas ascenseurs sont plafonnés et peints.

Les murs et plafonds des cages d'escaliers sont réalisés en gros-œuvre soigné. Les murs sont parachevés par une couche de peinture structurée au choix de l'architecte.

Les escaliers sont en béton apparent, nez antidérapant intégré.

Pour les parties communes en sous-sol, le sol est exécuté en polybéton. Les murs et plafonds sont en béton et/ou maçonnerie brute, non peints. Les portes et les huisseries sont peintes.

Les paliers des ascenseurs des sous-sols, les caves privatives, les locaux techniques, les parkings, etc. sont livrés en gros-œuvre soigné, et ne sont donc ni plafonnés ni peints.

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

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

3.6.2 ÉLECTRICITÉ

Les parties communes disposent d'une installation électrique pour l'éclairage des halls d'entrée, des paliers ascenseurs, des cages d'escaliers et des parkings, ainsi que pour l'alimentation des ascenseurs, des systèmes de ventilation, etc.

L'éclairage des parties communes se fait de manière combinée par des détecteurs de mouvement, des minuteries ou des boutons-poussoirs (ces derniers dans les locaux techniques du sous-sol uniquement).

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

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

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

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

3.6.3 INSTALLATION SANITAIRE

Dans les abords (l'esplanade) et la toiture du bâtiment C, des points d'eau (robinet antigel + avaloir) alimentés par l'eau de pluie récupérée sont prévus pour l'entretien des abords.

3.6.4 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.

Les ascenseurs ont une charge maximale de 630 kg, capacité 8 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, selon le choix de l'architecte et conformément à la réglementation par rapport aux personnes à mobilité réduite (PMR). Les portes cabines et portes palières sont de type coulissant automatique. La finition intérieure adhère parfaitement à l'aménagement des communs du projet. Ainsi, le sol est en relation avec les sols des communs, le plafond est décoratif, et des spots ou de l'éclairage indirect assurent une ambiance agréable. Un miroir augmente le sentiment d'espace.

3.6.5 CHAUFFAGE

Les parties communes et les sous-sols ne sont pas chauffés.

3.6.6 LUTTE CONTRE L'INCENDIE

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

3.6.7 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 des bâtiments.

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

Les locaux poubelles sont pourvus d'une ventilation mécanique.

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

3.6.8 AMÉNAGEMENT DES ABORDS

L'espace collectif central est conçu comme un morceau de ville recomposée, qui assure les liaisons entre les nouveaux immeubles, le boulevard de la Sauvenière, la rue Basse Sauvenière, et l'ascenseur privatif reliant les immeubles de logement aux n° 11-23 de la rue Saint-Hubert.

Cet espace piétonnier est générateur de rencontres et de vie sociale, à l'échelle de la copropriété. L'espace est clos le soir afin d'assurer la sécurité et le confort des habitants du projet et accessible le jour de façon à assurer la perméabilité du site aux flux de piétons.

Un escalier en deux volées donne accès à cet espace depuis la rue Basse Sauvenière. Cet escalier est traité de la même manière que celui de la rue de la Montagne : contremarche en pierre bleue et giron en pavés de pierre naturelle. Une rampe latérale en pierre bleue permet d'aborder l'escalier avec un accessoire sur roue ou roulettes (vélo, caddie, poussette, etc.). Une main courante est implantée dans l'axe de l'escalier.

Les terrasses et jardinets privatifs sont séparés de l'espace collectif par un muret surmonté d'une grille en ferronnerie. Celle-ci sert également de support à la végétation grimpante.

En limite EST du jardin, une grande jardinière ferme l'espace, dont le muret périphérique offre un linéaire d'assise bien orienté vers le soleil couchant. Cet espace planté sur la dalle du parking crée un fond de perspective arboré et une zone d'assise collective orientée vers le cœur du quartier.

Deux autres bancs sont installés au cœur du jardin, ainsi que des petits mobiliers d'assise disposés sous forme de salons de discussions.

Les franges OUEST et NORD du site sont aménagées

en jardin d'agrément, logé entre les hauts murs de soutènement du Mont Saint-Martin et les bâtiments C, D et E. Cet espace, partiellement en pleine terre est conçu comme un jardin secret, décliné en strates horizontales (plantes tapissantes de sous-bois) et verticales (arbres et plantes grimpantes).

L'opulence végétale de l'espace contrastera avec l'omniprésence des parois minérales et offrira une ambiance naturelle agréable depuis les appartements des bâtiments C, D et E.
Ce jardin est conçu comme un jardin d'agrément, à regarder. Il est clôturé et uniquement accessible aux services d'entretien et aux habitants des immeubles D et E.

Le jardin périphérique au bâtiment C accueille des abris vélos, accessibles via le passage sous le bâtiment qui assure dès lors un rôle de « terrasse couverte » vis-à-vis du jardin.

DESCRIPTIF COMMERCIAL

4. SÉCURITÉ

SÉCURITÉ

4.1 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, vélo…

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.

4.2 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.

Les zones d'entrée et les halls d'entrée ainsi que la rampe d'accès au parking sont contrôlées par caméra jour et nuit (infrarouge). Au total, 3 caméras extérieures et 6 caméras intérieures dans chaque hall sont prévues.

En tant que résident, les différents contrôles d'accès aux bâtiments sont libérés par la simple présence d'un badge personnel.

L'esplanade est clôturée et verrouillée à la tombée de la nuit.

Les fenêtres des appartements sont équipées de vitrages feuilletés.

La porte d'entrée de chaque appartement est un bloc porte blindée de type FICHET.

Chaque immeuble à appartement sera équipé d'un vidéoparlophone 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 dans le hall d'entrée, permettant aux externes d'appeler leur hôte.

Les portes des halls d'entrée sont munies de digicodes et de systèmes de badges. 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 clés 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 parking.

ACCÈS 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 du sous-sol sont éclairés par détecteurs de présence.

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

4.3 Installation caméra – TV en circuit fermé

L'installation en circuit fermé est destinée au contrôle des accès.

Des caméras de type dôme anti-vandale, mode jour et nuit automatique sont placées à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble en vue d'enregistrer :

- L'entrée du parking ;
- Les halls d'entrée communs ;
- L'esplanade.

Ladite installation comporte :

- Les caméras de surveillance ;
- Un PC de contrôle ;
- Le switch caméras ;
- Le serveur d'enregistrement.

Ces caméras enregistrent en permanence les allées et venues des zones précitées sur le serveur. En cas de nécessité, les enregistrements peuvent être visionnés.

4.4 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.L.E. S.R.I. LIEGE.

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

Le bâtiment est équipé d'une détection.

Toute la structure portante de l'immeuble a une résistance au feu RF2h en sous-sol et RF1h en hors-sol. L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise au moyen de fenêtres de toiture ou coupole commandées électriquement au niveau d'évacuation.

Tous les logements devront être équipés de détecteurs autonomes qui seront fournis par le maître d'ouvrage et placés par l'acquéreur.

DESCRIPTIF COMMERCIAL

5. POSSIBILITÉS DE CHOIX ET MODIFICATIONS

5.1 Général

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

Le Maître de l'Ouvrage, en accord avec l'Architecte et les bureaux d'études, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs et pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur.

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

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

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

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

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

5.2 Gestion des modifications acquéreurs

Dans le cahier des charges, la dénomination « valeur commerciale » apparaît à plusieurs reprises. Par valeur commerciale, il faut entendre les prix de vente aux particuliers des matériaux livrés ou posés sur le chantier, TVA non comprise.

Si l'Acquéreur souhaite modifier les plans des parties privatives, ou s'il désire d'autres matériaux que ceux décrits dans le cahier des charges qui lui a été remis, il sera tenu d'avertir par écrit à temps le Promoteur des modifications souhaitées, afin de ne pas perturber le schéma de travail et les contraintes techniques. Il devra se référer pour se faire aux dates clés du planning décisionnel.

Si l'Acquéreur commande des travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat, le Promoteur se réserve le droit de proroger le délai de livraison initialement prévu.

Les travaux supplémentaires et les modifications, dérogeant aux plans et/ou au présent descriptif, demandés par les acquéreurs ne sont exécutés qu'après accord écrit de ceux-ci et du Maître de l'Ouvrage. Un forfait de 750 € HTVA pour ouverture de dossier et mise à jour des plans sera demandé dans la limite de deux plans par modification et deux indices.

Toutefois, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de refuser ces travaux si ceux-ci interfèrent avec l'état d'avancement du chantier, impactent la stabilité de l'immeuble, dérogent au permis d'urbanisme ou pour toute autre raison jugée pertinente par le gestionnaire du projet.

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

Après le délai fixé par le Maître de l'Ouvrage, plus aucune demande de changement ne pourra être

introduite. Si aux dates imposées dans le planning décisionnel, les ultimes décisions n'ont pas été validées par l'acquéreur, et ce malgré les décomptes en cours, les travaux seront exécutés conformément au descriptif de base. Les frais d'ouverture des dossiers restant dus.

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

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

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

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

Dans le cas de suppression d'éléments, ou de choix d'éléments dont les prix publics du fournisseur sont inférieurs à ceux précités (hors TVA), le montant équivalent à la différence par rapport au montant prévu au cahier des charges diminué de 25 % (soit prix public x 0,75 = moins-value) sera décompté au paiement final.

Toutefois, si l'Acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou déménager des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du Maître de l'Ouvrage, ceci sera considèré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire.

Cette réception sera tacite et sans remarque.

En aucun cas il ne sera alors fait droit aux demandes d'indemnité pour les dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires radiateurs et appareillage, tapis, peintures, parquet, etc. après l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

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

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

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

DESCRIPTIF COMMERCIAL

6. FRAIS

6 FRAIS

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 ;
- La pose de l'ensemble du réseau de distribution (égouts, eau, gaz, électricité, téléphone et télédistribution) ;
- Le coût des consommations eau, gaz, électricité… jusqu'à la réception provisoire ;
- L'achat, l'installation, le raccordement et la location des compteurs individuels, les garanties exigées par les sociétés de distribution et les frais d'abonnement jusqu'à la réception provisoire ;
- Les frais de nettoyage de chantier avant la réception provisoire.

Ne sont pas inclus dans le prix de vente :

- Les frais d'honoraires du notaire ;
- Les frais de passation de l'acte de vente ;
- Les frais de rédaction de l'acte de base et des documents y étant relatifs fixés à 600 € HTVA par appartement et 75 € HTVA par emplacement de parking ;
- La TVA de 21% sur la partie construction et terrain ;
- Les honoraires du géomètre-expert fixés à 150 € HTVA par appartement et 30 € HTVA par emplacement de parking ;
- Les primes d'assurance incendie à partir de la réception provisoire ;
- Les frais d'abonnement et/ou les raccordements individuels aux réseaux de téléphonie, internet, télédistribution ;
- La taxe de bâtisse éventuelle ;
- La provision de 4.000 €* HTVA pour les frais de raccordement eau, gaz, électricité.
- Une quote-part pour les charges communes/fonds de roulement de 500 € par logement

* Une facturation (décompte détaillé) sera effectuée à frais réels après le placement et au plus tard à la réception provisoire.

7 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

Les normes et directives suivantes sont d'application :

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

8.1 Assurance

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

8.2 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.

8.3 Responsabilité décennale

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

8.4 Coordination Sécurité Santé

Suite à l'AR du 25/01/2001 concernant les lieux de construction, les mesures de sécurité doivent être prises. Ainsi, un coordinateur de sécurité et santé doit être 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 co-propriétaire 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.

DESCRIPTIF COMMERCIAL

9. RÉCEPTIONS ET PLANNING

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

9.1 Réception provisoire

9.1.1 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.

9.1.2 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 payement. 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…

9.2 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.

bam galère | Kairos

Boulevard de la Sauvenière 12 – 4000 Liège
Infos & visites : 0475 73 67 87 | pascal@letrianon.be
www.letrianon.be