

DESCRIPTIF COMMERCIAL

Conforme à l'article 7 de la Loi Breyné

LOUVREX/133



Livraison décembre 2025

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE

SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET	4
PERMIS D'URBANISME	5
LISTE DES INTERVENANTS	6
LISTE DES PARTENAIRES FOURNISSEURS	8

GENERALITES

DROITS DE BÂTISSE ET FRAIS DIVERS	10
ACCÈS AU CHANTIER	11
FINITIONS ET MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LES ACQUÉREURS	11
GESTION DES MODIFICATIONS ACQUÉREURS	11
TRAVAUX EFFECTUÉS PAR L'ACQUÉREUR	12
DIMENSIONS	12
NORMES	13
RÉCEPTION PROVISOIRE	17
SÉCURITE	19

DESCRIPTION DES TRAVAUX

GROS-OEUVRE	22
LES FACADES	23
ENDUIT DE FACADE	25
SEUILS DE PORTES, FENÊTRES ET TERRASSES	25
GARDE-CORPS	25
ÉCRANS DE SEPARATION	25
MENUISERIES EXTERIEURES	25
PORTE D'ACCÈS AUX PARKINGS	26
LES TOITURES	26
LES MACONNERIES INTÉRIEURES	27
LES ISOLANTS PHONIQUES ET THERMIQUES	28
L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE	30
L'INSTALLATION DE CHAUFFAGE	35
VENTILATION	36
SANITAIRES	38
CUISINES	41
ASCENSEUR	44
LES PARACHÈVEMENTS DES ZONES COMMUNES	45
LES PARACHÈVEMENTS DES ZONES PRIVATIVES	46
AMÉNAGEMENT DES ABORDS	48

PREAMBULE

SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET

Rue Louvrex 133 et rue Sainte Marie 21 à 4000 Liège.

Matrice cadastrale : Liège 5ème division, Section B n° D46z - D46a – B290d – D41a4

La résidence Louvrex 133 est située au coin de la rue Louvrex et la rue Sainte Marie, en face de la place Sainte-Marie.

L'immeuble se trouve dans un quartier dans lequel il fait « bon vivre » et est proche des lieux importants de la Cité ardente. À proximité des grands axes routiers, il vous permettra d'éviter l'engorgement du trafic présent dans le centre de la ville.

Le quartier est desservi par de nombreux transports en commun ainsi qu'à proximité de la gare des Guillemins. Vous y trouverez des parkings, des magasins et des restaurants.

Le projet Louvrex 133 se réalisera à la suite de la démolition d'un immeuble et à la réaffectation d'un espace « vide » au coin des 2 rues.

26 appartements confortables, spacieux et luxueux sont prévus pour 2 immeubles de 5 et 7 étages. La répartition des niveaux de l'immeuble se définit de la façon suivante :

- Le rez-de-chaussée destiné à accueillir une surface commerciale ou bureau et 9 emplacements parkings.
- Les étages du 1er au 7ème hébergeront des appartements à surfaces variées de 1, 2 ou 3 chambres
Les 5e et 7e étages seront réservés à la construction de 3 luxueux penthouses jouissants de grandes terrasses (2 au R+7 et 1 au R+5).

Réservé aux résidents, un spacieux parking souterrain privatif proposera 26 emplacements répartis de la façon suivante : 24 emplacements de voitures et 2 espaces vélos (R-1 et R+0).

Les appartements et les penthouses disposeront de caves privatives.

Pour assurer la sécurité dans tout le bâtiment, deux cages d'escaliers et deux ascenseurs spacieux desserviront les appartements. Un escalier de secours extérieur complète les voies d'évacuation à l'arrière du bâtiment, pour les étages R+2 et R+3.

La configuration du bâtiment se prête parfaitement à l'implémentation de techniques modernes conformément aux normes d'isolation thermique et acoustique optimales dans un espace de vie qui respecte l'environnement.

En 2021, tous les bâtiments neufs wallons devront être Q-ZEN, cela veut dire à consommation d'énergie quasi nulle. Ce qui signifie que les appartements du projet LOUVREX 133 sont conçus pour atteindre la norme :

- Le niveau Ew doit être $\leq Ew45$,
- Le niveau Espec doit être $\leq Espec85$.
- Le niveau global d'isolation thermique (K) doit être ≤ 35 .

- Les parties structurelles doivent répondre aux exigences spécifiques d'U_{max} :
 - Toits/murs extérieurs/sols : $\leq 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - Fenêtres : $\leq 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - Verre : $\leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - Portes et portails : $\leq 2 \text{ W/m}^2\text{K}$
- L'énergie nette requise pour le chauffage est $\leq 85 \text{ kWh/m}^2$.
- L'indicateur de surchauffe est $< 6.500 \text{ Kh}$.
- Les installations de ventilation sont obligatoires.

LOUVREX 133 sera supérieur à la norme sur 3 points :

- Niveau K : 32
- Niveau Ew : ≤ 45
- Niveau Espec : $\leq 85 \text{ kWh/m}^2\text{an}$

Le maître de l'ouvrage veillera donc à ce que le projet soit orienté d'une façon écologique, tout en respectant les normes et innovations récentes en termes de développement durable.

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.

PERMIS D'URBANISME

Un permis d'Urbanisme ayant la référence N° PU/86689C-L40332/203318 a été octroyé le 15 Octobre 2019. L'immeuble sera réalisé conformément aux documents contractuels des différents bureaux d'études et des permis d'Urbanisme et d'Environnement délivrés.

LISTE DES INTERVENANTS

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

LOUVREX 133 s.a.
Rue des Anglais, 6A - 4430 Ans
TVA. BE : 415.915.511
04/344.72.11
thaenen@gmoury.be
patrick.verraes@federale.be



ARCHITECTE

VALENTINY ARCHITECTES s.r.l.
Quai Timmermans, 14 - 4000 Liège
04/254.99.54
c.leen@valentinyarchitectes.com



BUREAU EN STABILITÉ

BUREAU CERFONTAINE
Rue de Herve, 250 - 4030 Liège
04/344.47.65
info@becerfontaine.be



RESPONSABLE PEB

BUREAU IMHOTEP
Rue de Heine, 99/A - 4340 Awans
04/372.03.00
info@i-eng.be



ARCHITECTE D'INTERIEUR

DF DELACROIX & FRIANT
Valérie DELACROIX
Rue de Wynants, 33 - 1000 Bruxelles
02/512.22.35
v.delacroix@delacroix-friant.be



LISTE DES INTERVENANTS

COORDINATEUR SÉCURITÉ-SANTE

BUREAU IMHOTEP

Rue de Heine, 99/A - 4340 Awans
04/372.03.00
info@i-eng.be



BUREAU EN ACOUSTIQUE

A.T.S.

Eric Bruyère
Rue des Sept Collines 1 - 4052 Beaufays
04/368.40.28
eric.bruyere@ats-acoustique.be



NOTAIRES

NOTABIS

Notaire Stéphane Delange
Caroline Toppet
Place de Bronckart, 17 - 4000 Liège
04/220.16.16
ct@notabis.be

ETUDE NOTARIALE

PHILIPPE LABÉ

Philippe Labé
Rue Hemricourt, 25 - 4000 Liège
04/252.30.60
philippe.labe@belnot.be

NOTABIS
NOTAIRES



COMMERCIALISATION

SOLICO s.a.

Bd d'Avroy, 19 - 4000 Liège
T.V.A.: 404.237.107
04/222.31.32

MOURY PROMOTION s.a.

Rue des Anglais, 6A - 4430 Ans
T.V.A.: 466.301.566
04/344.72.11



SUIVI DES TRAVAUX D'AMENAGEMENTS pour les acquéreurs

Gilles Moury s.a. - GM

Denis Collin
Rue des Anglais, 6A - 4430 Ans
04/344.72.11
thaenen@gmoury.be



LISTE DES PARTENAIRES FOURNISSEURS

Attention : Il est impératif de toujours prendre rendez-vous avec la personne de contact avant de vous présenter au showroom afin d'obtenir un service personnalisé.

SANITAIRES

DESCO

Personne de contact : Madame Justine DELSEMME
Rue de Laguesse 38, Zoning Bonne Fortune, 4430 Liège / Ans
T : 04/364.00.20
expo.liege@desco.be



PARQUET

A déterminer

CARRELAGES

CARO CONFORT

Personne de contact : Monsieur David HOUBEAU
Rue de l'Avenir, 17 à 4460 Grâce-Hollogne 20
04 364 2190
david.houbeau@caroconfort.be



PORTES INTERIEURES

MOSABOIS

Personne de contact : Monsieur Daniel BORMANS
Rue des Anglais 6A, à 4430 Liège / Ans
04/344 72 46
mosabois@moury-construct.be



CUISINISTE

CONSTANT Interieur & Design

Personne de contact : Pino GALLO
Rue de la Clef 20-22 à 4633 Melen-Soumagne
087/69.31.06
gallo@cuisines-constant.be



ELECTRICITE

ENERBEE

Personne de contact : Vincent DENIS
Rue des Trois Mêlées 23 à 4130 Esneux
0470/31 50 06
v.denis@enerbee.be



CHAUFFAGE - SANITAIRES

AMB Concept sprl

Personne de contact : Michaël CRUZ
Rue Basse des Chênes, 23 à 4450 Juprelle
04/248 39 34
info@ambconcept.be



SYSTEME DE VENTILATION

AMB Concept sprl

Personne de contact : Michaël CRUZ
Rue Basse des Chênes, 23 à 4450 Juprelle
04/248 39 34
info@ambconcept.be



GENERALITES

DROITS DE BÂTISSE ET FRAIS DIVERS

Sont inclus dans le prix de vente stipulé :

- Les honoraires des Architectes, auteurs des plans de construction du logement vendu à l'exclusion des modifications demandées par l'acquéreur ;
- Les honoraires des bureaux d'études qui sont intervenus dans le projet de construction à l'exclusion des modifications demandées par l'acquéreur ;
- Les frais de nettoyage de chantier avant la réception.

L'Acquéreur paiera et supportera les frais complémentaires suivants :

- Les frais, les droits, les honoraires et les taxes éventuels relatifs à la convention de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente.
- La taxe sur la valeur ajoutée (TVA au taux de 21%) due pour les constructions ou le taux réduit de TVA 6% pour la démolition-reconstruction sous certaines conditions. (*)
- Les droits d'enregistrement sur la valeur terrain (12,5 %).
- Les frais résultants de la conception par le notaire du règlement de copropriété et de l'acte de base au prix de 400 €/HTVA par appartement et 40 €/HTVA par parking, ainsi que la quote-part pour le fonds de roulement (250 €/HTVA) et honoraires du notaire est également payable par l'acquéreur à l'acte.
- Les honoraires du géomètre-expert seront de 350 € par logement.
- Les frais de raccordement et de pose, de location ou d'achat des différents compteurs d'eau, des compteurs d'électricité ainsi que tous les compteurs de passage pour le calcul des consommations d'eau et de chauffage. Ces frais seront établis préalablement à la réception provisoire et au coût réel au montant estimatif de 5000 € HTVA.
- Tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis.
- Les primes d'assurance à partir du transfert des risques à partir de la réception provisoire.
- Les raccordements individuels au téléphone et à la télédistribution, les équipements communs tels que container des poubelles, outillage et matériel d'entretien en général, même si certains de ces éléments ont été placés par le maître de l'ouvrage et les frais de passation de l'acte de vente.
- La taxe de bâtisse éventuelle.

(*) Cette mesure arrive à échéance le 31 décembre 2024, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

- Habitation unique et propre.
- Superficie limitée à 200 m².
- Achat en personne physique.
- Domicilié pendant au moins 5 ans.

ACCÈS AU CHANTIER

Les visiteurs, le futur propriétaire ou l'acquéreur ne pourront avoir accès au chantier qu'en compagnie d'un représentant du Maître de l'Ouvrage et sur rendez-vous. Toutes les visites s'effectueront aux risques et périls de ceux qui la demandent et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le Maître de l'Ouvrage ou l'Entrepreneur en cas d'accident survenu en cours de visite.

L'accès au chantier n'est pas autorisé pendant certaines phases de réalisation du gros œuvre.

Les visites de chantier ne pourront avoir lieu que sur rendez-vous, lors de l'achèvement des travaux et durant les heures de chantier.

FINITIONS ET MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUÉREURS

1. CHOIX DE FINITIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUÉREURS

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.

En raison du délai d'approvisionnement, pour assurer la continuité de fabrication de certains composants (l'utilisation de nouveaux matériaux) ou pour le respect des normes de sécurité et de dispositions réglementaires, d'amélioration fonctionnelle et/ou esthétique, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus dans la présente description ou figurant sur les plans par des matériaux équivalents ou supérieurs, moyennant l'accord de l'Architecte.

L'indisponibilité des matériaux est un cas de force majeure. Dans ce cas d'espèce, les acquéreurs sont prévenus et invités à opérer un nouveau choix.

2. « VALEUR COMMERCIALE »

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.

GESTION DES MODIFICATIONS ACQUÉREURS

Suite à la demande expresse et écrite de l'acquéreur, les travaux mentionnés dans le cahier des charges qui n'ont pas été exécutés seront crédités à son compte, sur base du prix de revient établi par le Maître de l'Ouvrage. Par contre, les travaux supplémentaires qui sont exécutés à la demande expresse et écrite de l'Acquéreur seront mis au débit de son compte au prix de vente établi par le Maître de l'Ouvrage.

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 l'entreprise générale G. MOURY des modifications souhaitées, afin de ne pas perturber le schéma de travail. Pour se faire, il devra se référer aux dates clés du planning décisionnel.

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

En cas d'ajout ou de modification d'éléments, à la demande de l'Acquéreur, par rapport au projet de base, pour ce qui concerne les parachèvements, mais sans incidence sur les plans relatifs aux travaux de gros œuvre, un montant forfaitaire de 500 € HTVA sera mis à charge de l'Acquéreur en vue de couvrir les frais administratifs ainsi que les honoraires que le Maître de l'Ouvrage aura à payer du fait de ces modifications.

Sur le montant des devis signés concernant les travaux supplémentaires (fourniture, main d'œuvre et honoraires) le maître de l'ouvrage 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.

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 à décompté du paiement final.

L'Acquéreur qui souhaiterait réaliser lui-même ou par un tiers des travaux des modifications est tenu de soumettre l'esquisse pour approbation au maître de l'Ouvrage et s'engage à ne les réaliser qu'après la réception provisoire. Tous travaux susceptibles de porter atteinte à la stabilité du bâtiment sont interdits.

Toutefois, si l'Acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou de déménager des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du maître de l'Ouvrage, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarque. En aucun cas, il ne sera fait droit aux demandes d'indemnité pour les dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires radiateurs et appareillage, tapis, peintures, parquet... Et ce, 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 qu'après la réception provisoire des lieux.

TRAVAUX EFFECTUES PAR L'ACQUÉREUR

Avant la réception provisoire, il n'est pas admis que l'acquéreur puisse exécuter lui-même, ou fasse exécuter des travaux de quelque nature que ce soit dans son appartement et/ou sa cave privative par des tiers ou directement par l'entreprise générale.

L'ensemble des modifications souhaitées par l'acquéreur doit être géré et coordonné par l'Entreprise Générale.

DIMENSIONS

Les dimensions indiquées dans la description du bien vendu ne sont pas garanties. Les dimensions données aux plans sont des dimensions « gros-œuvre ». Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre ; toute différence en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix. Il appartient à l'acquéreur d'effectuer les vérifications qu'il estimera nécessaires.

Les indications éventuelles d'armoires, de meubles ou d'appareils d'éclairage sur les plans sont uniquement reprises à titre d'information ; le mobilier n'étant pas inclus dans le prix de vente, sauf indication contraire reprise dans le présent document.

La hauteur sous plafond est de 270 cm et de 245 cm sous faux-plafond.

NORMES

1. CONSTRUCTION

LES TRAVAUX ET FOURNITURES S'EFFECTUERONT CONFORMEMENT :

- aux plans et aux détails dressés par les bureaux d'études ;
- aux plans d'exécution et aux détails dressés par l'Entrepreneur ;
- aux directives des bureaux d'études, lors du contrôle technique et artistique des travaux ;
- au cahier spécial des charges - clauses techniques constituées par la description des travaux ainsi que les normes citées dans l'ensemble de ce document ;
- au code de mesurage, NBN B06-001 ;
- aux normes NBN, EN et notes d'information technique (NIT) du CSTC ;
- aux règlements communaux et régionaux sur la bâtisse en vigueur dans les communes où s'érigent ces travaux ;
- aux conditions imposées par le Département Prévention des Pompiers de Liège Zone 2 ;
- au Règlement Général sur la Protection du Travail, ses errata et ses modifications ;
- au règlement des Services de Salubrité de la Ville de Liège ;
- aux informations techniques éditées par le CSTC et aux spécifications STS éditées par l'Institut National du logement ;
- aux règlements des Régies distributrices (eau, gaz, électricité, téléphonie, télédistribution...);
- au Règlement Général des Installations électriques (R.G.I.E.) ;
- à la réglementation PEB en vigueur lors du d.p.t du PU ;

L'ENTREPRISE DE GROS-OEUVRE EST SOUMISE AUX PRESCRIPTIONS DES DOCUMENTS SUIVANTS, DERNIERES EDITIONS :

- le Cahier des Charges-type Bâtiments 2022 approuvé par le Gouvernement wallon ;
- le Fascicule I en ce qui concerne les terrassements et fondations ;
- le Fascicule II en ce qui concerne les chaux, ciments, graviers, briquillons et sables ;
- le Fascicule VI en ce qui concerne les goudrons, bitumes et asphaltes ;
- le Code sur le bien-être au travail ;
- les Règlements d'hygiène de la Commune et du Royaume en vigueur ;
- les normes des compagnies distributrices d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et de télédistribution ;
- le Cahier des Charges n° 800 du Ministère des Travaux Publics (prescriptions en cas de gel);
- les normes en vigueur en ce qui concerne le béton armé ;
- toutes les normes citées dans l'ensemble de ces documents ;
- les tolérances sont celles communément admises.

2. ACOUSTIQUE

CRITÈRES ET PERFORMANCES ACOUSTIQUES :

Les normes et/ou réglementations suivantes sont d'application :

Le projet actuel concerne des logements. La norme d'application pour ce type de projet est la NBN S01-400-1 (2008) - Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, qui nous indique les exigences acoustiques d'application. On appliquera les normes belges comme exigences acoustiques. Il s'agit d'un projet de construction neuve. Dans ce projet, on cible le confort normal.

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. Cette norme détermine 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 le point de départ de l'élaboration d'un projet.

Du point de vue architectural, quelques démarches de base sont proposées, qui peuvent être importantes du point de vue acoustique :

- les calculs sont basés sur les propriétés des matériaux proposés par l'architecte et/ou l'entrepreneur.
- Pour le bruit d'impact, l'utilisation d'une chape flottante et acoustique est préconisée partout.
- Les exigences pour le bruit d'installations sont aussi d'application pour le résultat final de l'installation complète (donc complètement installée).
- Pour l'isolation acoustique de la façade, on doit tenir compte de l'ensemble de tous les éléments qui composent la façade (profiles, vitrages, connections...). A cette fin, la norme NBN S01-400-1 [2008] est prise en compte. Les bruits occasionnés par des fêtes ou autres événements ponctuels ne sont pas tenus en compte. Dans ce projet on utilise de vitrages acoustiques avec feuilletage acoustique (c.t. intérieur ET extérieur) afin de cibler une isolation acoustique accrue.
- L'impact de pluies ou autres phénomènes de la nature n'est pas tenu en compte.

Si l'acquéreur demande d'éliminer 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. Une amélioration de la situation par le placement d'un plafond absorbant est possible dans le hall d'entrée moyennant un complément financier.

L'ATTENTION DE CHAQUE COPROPRIETAIRE EST ATTIREE SUR LES POINTS SUIVANTS :

Le bâtiment a fait l'objet d'une réflexion acoustique et des solutions techniques sont mises en œuvre afin d'assurer le respect des critères acoustiques escomptés. À cet égard, des chapes flottantes sont prévues. Ces chapes flottantes ont pour fonction d'éviter que la transmission des bruits d'impact entre appartements voisins ne soit à la base d'une nuisance acoustique supérieure aux valeurs admises par les susdites normes.

LES CHAPES FLOTTANTES SONT EN PRINCIPE COMPOSÉES (DE BAS EN HAUT) :

- de la dalle de sol en béton armé ;
- d'une chape d'égalisation ;
- d'une isolation adéquate, formant la couche résiliente acoustique sous la chape avec une isolation périphérique assurant la désolidarisation complète entre la chape flottante et la construction ; l'isolation est supplémentaiement revêtue par le haut d'une voile en PE ;
- d'une chape flottante ;
- d'un revêtement de sol, selon le cas en matériau dur ou souple mis en œuvre selon les règles de l'art en particulier acoustique ; ceci entraîne que 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 (sauf en cas de revêtement parquet, le joint peut rester libre).

Les chapes flottantes sont conçues et mises en œuvre pour assurer l'isolement aux bruits de choc escompté. En plus de la bonne conception des chapes flottantes, la mise en œuvre joue un rôle primordial dans l'assurance d'un bon confort. Il est bien connu que le moindre contact dur, direct et/ou indirect entre les chapes flottantes et la structure du bâtiment non isolée peut mettre le résultat désiré en péril. À cet effet, on attire l'attention des propriétaires et/ou des utilisateurs qui réalisent tout travail sur les chapes flottantes, de prendre les précautions qui s'imposent en vue de ne pas perturber le bon fonctionnement de celles-ci. Cette remarque est valable pour l'ensemble des éléments de construction à intérêt acoustique.

Le Maître de l'Ouvrage étudie toute demande de modification de la nature des sols, des murs et des équipements techniques au regard des performances décrites, et, le cas échéant, il se réserve le droit de ne pas donner suite à une demande qui altérerait les performances de l'immeuble, sans que ceci soit préjudiciable à la poursuite de la vente aux conditions initiales prévues.

3. LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (PEB)

Q-ZEN (Quasi Zéro énergie) est la nouvelle norme pour les bâtiments neufs (pour les demandes de permis introduites à partir du 01/01/2021). Dès 2021, tous les bâtiments neufs devront être à consommation d'énergie quasi nulle. Cet immeuble répond déjà à cette norme bien que le permis ait été introduit avant le 01/01/2021.



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

Elle 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.

Que prescrit la réglementation PEB en 2021 ?

Le niveau K (isolation thermique globale du bâtiment) doit être inférieur ou égal à 35.

Plus le bâtiment est isolé, plus le niveau K est bas. Il est notamment calculé sur base des valeurs U (coefficient de transmission thermique d'une paroi) des différentes parois du bâtiment (mur, toit, plancher, fenêtre...).

Plus la valeur U est faible, plus la paroi est isolée.

La réglementation impose des valeurs U maximales à ne pas dépasser.

Niveau K : $\leq K35$
Niveau Ew : ≤ 45
Niveau Espec : $\leq 85 \text{ kWh/m}^2\text{.an}$
Surchauffe : $< 6500 \text{ Kh}$

Niveau K Louvrex133 : 32
Niveau Ew Louvrex133 : ≤ 45
Niveau Espec Louvrex133 : $\leq 85 \text{ kWh/m}^2\text{.an}$
Surchauffe : $< 6500 \text{ Kh}$

45 < Espec \leq 85

PEB

A

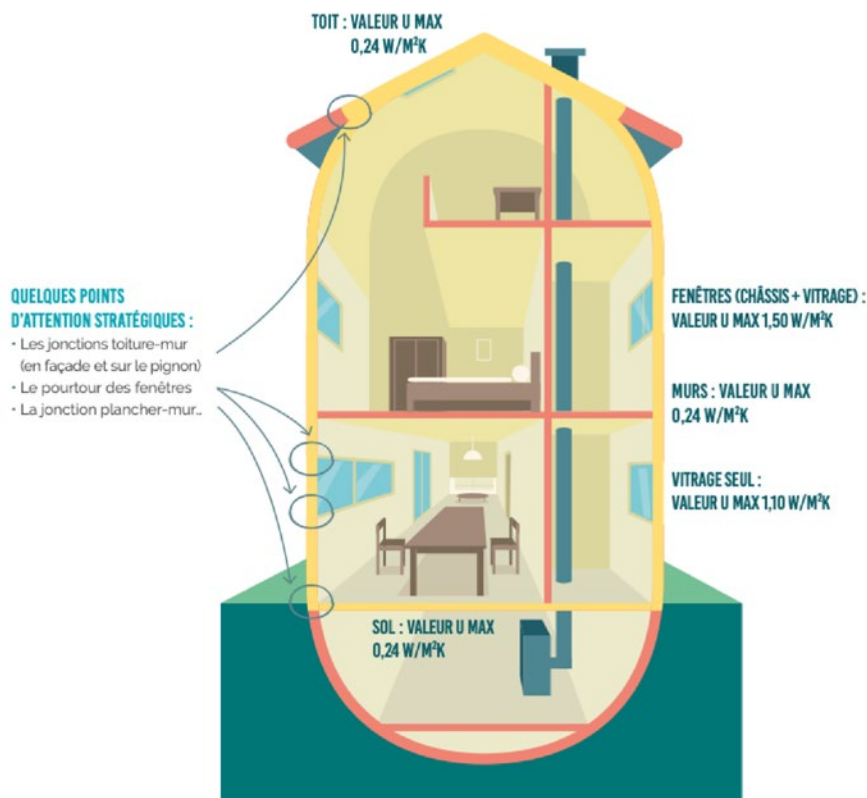
- Espec = consommation spécifique d'énergie primaire, résultant du rapport entre la consommation annuelle d'énergie primaire nécessaire pour le chauffage, le refroidissement et l'eau chaude sanitaire, déduction faite de l'énergie apportée par la cogénération ou le photovoltaïque et la surface de plancher chauffé ; Espec s'exprime en kWh/m².an
- Ew = niveau de consommation d'énergie primaire* du bâtiment, résultant du rapport entre la consommation primaire annuelle totale du bâtiment et celle d'un bâtiment de référence.

Plus les valeurs Ew et Espec sont faibles, plus le bâtiment est performant.

Au total, le logement doit présenter un niveau Ew inférieur ou égal à 45 et une consommation spécifique Espec inférieure ou égale à 85 kWh/m².an.

Isoler les parois.

Pour être efficace, l'isolation du logement doit être continue. Plus un appartement est isolé, plus il faut être attentif aux nœuds constructifs ; l'ensemble des endroits de l'enveloppe du volume protégé ou peuvent apparaître davantage de pertes de chaleur et des problèmes de condensation et de moisissures ; une absence d'isolation sur une paroi a encore plus d'impact si les autres parois sont bien protégées du froid.



Assurer une ventilation efficace.

Objectif : garantir la qualité de l'air en le renouvelant de manière continue, tout en limitant les pertes de chaleur dans le logement.

Ventilation Système D.

Le système D ou double flux permet en outre de récupérer la chaleur de l'air sortant pour préchauffer l'air entrant. Cet avantage compense largement la consommation électrique supplémentaire nécessaire pour faire fonctionner le système.

Il est complété par un «by pass » limitant la surchauffe en été.

RÉCEPTION PROVISOIRE

Réception des parties privatives :

a) 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 (les vendeurs, l'architecte et l'acquéreur), sauf dérogations prévues ci-après sous f) et g).

La réception définitive de l'appartement ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un délai d'un an depuis la réception provisoire des parties communes de ladite résidence.

b) La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

c) Les délais de garantie, y compris celui pr.vu par les articles 1792 et 2270 du Code Civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

d) Le vendeur invitera l'acquéreur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.

e) Le refus de réception par l'acquéreur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur.

f) Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acquéreur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

g) L'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement. Selon les cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception à une date déterminée, et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui aurait faite par exploit d'huissier de justice, et si, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception, les frais de sommation du constat et de la signification seront à la charge de l'acquéreur.

h) Ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire :

- les retouches éventuelles à exécuter aux enduits, plafonnage, réglage de la menuiserie intérieure, carrelage...
- les menus travaux encore à exécuter.

i) À défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Commerce de Liège, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre le promoteur et l'acquéreur.

La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

j) Au moment de la mise à disposition des biens, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement des bâtiments. En outre, ils sont soumis à une période de séchage accélérée ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie soient constatés.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris les microfissures, les plafonds et papiers peints ne peut être mise à charge du promoteur lors de la réception définitive, ni à aucun autre moment.

Réception des parties communes :

a) la réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive. La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater les fins des travaux, mais elle couvre également les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

L'immeuble entre en communauté à partir du moment où ont été réceptionnés provisoirement des biens privatifs possédant ensemble trente pour cent des quotités dans la copropriété.

b) Endéans le mois suivant, l'entrée en communauté, le vendeur convoquera une assemblée générale qui aura lieu au plus tard trente jours à dater de l'envoi de la convocation.

La convocation doit notamment mentionner à l'ordre du jour la désignation du ou des mandataire(s) chargé(s) de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble. Le ou les mandataire(s) sera/seront élu(s) parmi les copropriétaires (et non un tiers) le(s) quel(s) sera/seront désigné(s) parmi les membres figurant sur une liste jointe à la convocation.

c) Les réceptions provisoires et définitives des parties communes seront effectuées contradictoirement entre, les vendeurs et le mandataire désigné par la première assemblée dans ou en dehors de la communauté et aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait preuve des réceptions tant provisoires que définitives.

d) Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsque les parties communes sont terminées dans leur ensemble et permettent l'utilisation du bien vendu conformément à sa destination.

Ne peut faire obstacle à la réception provisoire des parties communes, le fait que les peintures ne sont pas encore effectuées. En effet, les travaux de finition des parties communes ne seront entrepris qu'après emménagement de la majorité des occupants de l'immeuble dans le but d'éviter des dégradations prématurées.

e) La réception provisoire des parties communes aura lieu dans les quinze jours qui suivent la notification écrite de l'achèvement des travaux faite par le vendeur au gérant préalablement désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, comme dit ci-avant.

f) Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties communes seront terminés, mais au plus tôt un an après la réception provisoire des parties communes, le vendeur convoquera le gérant par lettre recommandée, pour procéder en présence des parties, de leur mandataire et des architectes à la réception définitive des parties communes.

g) Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, dans les cinq jours par lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur.

h) À défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Commerce de Liège saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié par chacune des parties ;

La sentence de l'expert sera rendue au dernier ressort.

i) Si le mandataire désigné par la copropriété omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier de justice requérant sa présence à la réception provisoire ou définitive selon le cas, le tribunal de première instance de Liège statue sur la réception, à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la copropriété.

SÉCURITÉ

SIGNALISATION

La signalisation générale de sécurité de l'ensemble du bâtiment est réalisée suivant les normes et impositions des services prévention incendie et RGPT.

Une signalétique de sécurité est prévue au droit des sorties vers les zones d'interventions en toiture conformément aux exigences du coordinateur sécurité/santé.

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 ainsi que l'emplacement réservé aux PMR. Elle prévoit aussi le sens de circulation, les sens d'évacuation pour les sorties de secours, les zones piétonnes et les identifications des différents halls des bâtiments.

PORTE D'ENTREE DES APPARTEMENTS

La porte d'entrée de chaque appartement est un bloc porte anti-effraction de marque THEUMA IVE HPL avec menuiserie métallique :

- vantail acier stratifié à l'intérieur bâti acier.
- Cylindre de sécurité (3 clés fournies et carte de propriété), dégageant 3 points de fermeture côté serrure (dont 1 double point central et 2 pennes basculants à crochet), 2 paumelles invisibles intégrées dans le bâti et 2 panetons anti-dégondage.
- Judas optique
- Résistance au feu 1/2 H (EI1 30) selon norme Européenne (nouvelle construction), bloc porte certifiée anti effraction A2P BP1 (norme française) /EN1627 classe 3 (norme européenne)

Chaque appartement est équipé d'un câblage en vue de l'installation par l'acquéreur d'un système de détection intrusion. Ce câblage dessert le hall d'entrée des appartements, l'ensemble des pièces de vie donnant tant en façade avant et arrière.

Chaque acquéreur recevra 2 badges de type porte clef, 1 télécommande par emplacement de parking, 4 clés de sécurité Fichet par logement, 3 clés pour sa cave et 1 jeu de clés de boîte aux lettres.

Les clés internes des portes des chambres dans les appartements seront fournies sur les portes concernées. L'acquéreur aura accès au parking via sa télécommande. Son badge lui donne accès à l'ensemble des portes contrôlées dont il a l'usage : portes de son/ses halls communs de l'immeuble et de la porte du local poubelle qui lui correspond.

SECURISATION DES ACCES

Accès piéton par la porte d'entrée :

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

Chaque hall d'entrée est précédé d'un sas fermé par deux portes en aluminium à serrure motorisée.

Un vidéoparphone couleur permettant aux externes d'appeler leur hôte.



POSTE EXTÉRIEUR VIDÉO
BTICINO
SFERA

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

Les cylindres des portes d'accès aux logements sont tous munis de cylindres de sécurité.

Portes d'entrée des appartements

Porte anti-effraction 3 points de fermeture.

Blocs portes à chants plats acoustiques classe IVA THEUMA HPL.

Huisseries métalliques.

Panneau de porte 50 mm



Accès via parking :

L'accès au parking s'effectue uniquement via le badge et le lecteur de badges en entrée et sortie du parking. La temporisation sera réglée selon la commodité des acquéreurs, cela permettant une plus grande sécurisation des lieux.

La porte est de type porte sectionnelle, pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture/ la fermeture automatique.

Les éclairages de façades extérieurs seront allumés par séquences sur minuterie afin de gérer la sécurité des lieux et d'atténuer le degré d'éclairage durant la nuit, tout en garantissant l'éclairage d'orientation de confort en permanence. Certains luminaires seront équipés de détecteurs de présence.

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 ZONE 2, avec le numéro de dossier n° 01/11/0760/JFS/CME/11C.

Les paliers des étages sont équipés d'extincteurs, de dévidoirs et d'un éclairage de sécurité.

Le local poubelle est situé au rez-de-chaussée et est équipé d'un « sprinklage ».

Toute la structure portante de l'immeuble a une résistance au feu RF 1h.

L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise au moyen de fenêtres de toiture ou coupole commandées électriquement depuis le niveau d'évacuation.

Tous les logements devront être équipés de détecteurs de fumées autonomes qui seront fournis par le maître de l'ouvrage et placés par l'acquéreur (un détecteur par 80m² de surface).

DESCRIPTION DES TRAVAUX

GROS-ŒUVRE

1. TERRASSEMENTS

Les terrassements comprennent les déblais nécessaires à la réalisation du sous-sol enterré, des fondations, les remblais et la mise en forme générale du terrain. Les terres en excès après remblais sont évacuées hors du terrain.

2. FONDATIONS

Les fondations sont réalisées en béton armé. L'exécution et le mode de fondation mis en œuvre sont déterminés par l'ingénieur-conseil en fonction de la nature du sol. Ces études sont réalisées par un bureau d'ingénieurs en stabilité à partir des résultats des essais de sol réalisés par une firme spécialisée.

3. MAÇONNERIES ET BÉTON ARMÉ

Les éléments portants de l'immeuble sont exécutés en maçonneries de blocs silico-calcaires ou béton. La structure comprend les colonnes, poutres, voiles intérieures et extérieures, dalles et certains escaliers réalisés en béton armé. Certains éléments peuvent être préfabriqués. Les études, les prescriptions et la réalisation des plans d'exécution des bétons armés sont confiées à un bureau d'ingénieurs en stabilité.

La surcharge fixe (y compris cloisons, chape et murs) est de 400 kg/m., dont 150 kg/m. pour les murs mitoyens.

LA SURCHARGE MOBILE EST DE 200 kg/m².

4. ÉTANCHÉITÉ DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

L'étanchéité périmétrique du sous-sol est assurée par un rideau de pieux sécants.

S'agissant d'un sous-sol, il est acceptable et normal que des tâches d'humidité locales et ponctuelles apparaissent en période hivernale (condensation) et/ou lors de fortes pluies.

5. REMARQUE

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.

LES FAÇADES



- 1 ENDUIT DE FACADE
- 2 SEUILS DE PORTES, FENÊTRES ET BALCONS
- 3 GARDE-CORPS
- 4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

LES FAÇADES



- 1 ENDUIT DE FACADE
- 2 SEUILS DE PORTES, FENÊTRES ET BALCONS
- 3 GARDE-CORPS
- 4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

ENDUIT DE FACADE

Les façades sont réalisées en enduit sur isolant avec le système STO Lotusan présentant un ATG et une garantie décennale.

La maçonnerie portante des élévations est réalisée en blocs de silico-calcaire ; celle-ci a de meilleures performances acoustiques.

SEUILS DE PORTES, FENÊTRES ET TERRASSES

Les terrasses et balcons ont soit une finition en dalles céramique 60 x 60 aspect pierre bleue posée sur des plots préfabriqués évitant le poinçonnement de l'étanchéité, soit une finition béton architectonique. Le niveau fini des dalles sur plots sera identique au niveau fini du dormant inférieur des châssis afin d'éviter toute marche extérieure.

Les seuils des fenêtres sont réalisés en aluminium thermolaqué, dans le ton des châssis.

Les rives sont réalisées en aluminium thermolaqué.

L'acquéreur prendra soin de vérifier que l'utilisation de ces terrasses et balcons se fait en bon père de famille (surcharge d'utilisation, entretien des évacuations...).

GARDE-CORPS

Les garde-corps des terrasses et des toitures-terrasses sont réalisés, selon leur situation, en profils aluminium thermolaqués, vitrage feuilleté clair ou opalin suivant qu'il s'agisse d'un garde-corps ou d'un pare-vue.

ECRANS DE SÉPARATION

Les écrans de séparation des terrasses ou balcons sont composés d'un panneau de verre translucide dans un cadre métallique thermolaqué et sont fixés au sol.

MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les châssis de fenêtres de marque REYNAERS ou similaire sont en aluminium ou en PVC (en fonction de la façade) à coupure thermique et bi couleur.

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

Des garde-corps vitrés feuilletés sont fixés sur les châssis selon les indications des plans.

Les portes des halls d'entrée de l'immeuble sont réalisées en aluminium.

Ces portes sont munies d'une fermeture de sécurité et d'un cylindre de sécurité.

PORTE D'ACCÈS AUX PARKINGS

La porte est de type porte sectionnelle, pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture/la fermeture automatique. L'ouverture de la porte est actionnée par la télécommande et le lecteur de badge.

LES TOITURES

1. TOITURES PLATES

La composition des toitures plates sera réalisée comme suit :

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

Tous les accessoires tels que solins, avaloirs, profils de rive... sont également prévus.

La toiture plate est recouverte d'une toiture verte attenante au Rez +1 (au-dessus des parkings).

La toiture principale de l'immeuble (couvrant du 7ème étage rue Sainte Marie et couvrant du 5ème étage rue Louvrex) joue le rôle de bassin d'orage. En cas de forte pluie, l'eau est stockée provisoirement en vue de délester les égouts publics.

Les toitures sont exécutées suivant les plans de l'architecte et suivant l'étude de l'ingénieur en stabilité et est conforme au CSTC. Un soin particulier est consacré à l'écoulement des eaux, à l'étanchéité, à l'entretien et à la condensation.

Une fois les travaux exécutés, un contrôle approfondi de l'étanchéité à l'eau sera effectué.



LES ISOLANTS PHONIQUES ET THERMIQUES

1. ISOLATION PHONIQUE

L'isolation phonique de l'immeuble est conforme la NBN S01-400-1 (2008) — Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation nous indiquant les exigences acoustiques d'application. On cible le confort normal.

CLOISONNEMENT VERTICAL

Les murs de séparation entre appartements et les cloisons autour des noyaux ascenseur et escaliers sont exécutés conformément à la norme précitée.

Murs mitoyens entre appartements :

- 15 cm silicocalcaires + 5 cm isolation acoustique en laine de roche + 10 cm de blocs de plâtre.



CLOISONNEMENT HORIZONTAL

- planchers séparateurs (rez-de-chaussée) : 20 cm béton + isolation thermique 15 cm + chape flottante 8 cm + sous-couche acoustique.
- planchers séparateurs (étages) : 20 cm béton + isolation thermique 4 cm + chape flottante 8 cm + sous-couche acoustique.
- La chape flottante est toujours séparée par le mur mitoyen, et, pour la sous-couche on tient en compte une valeur de $\Delta L_w > 25$ dB.

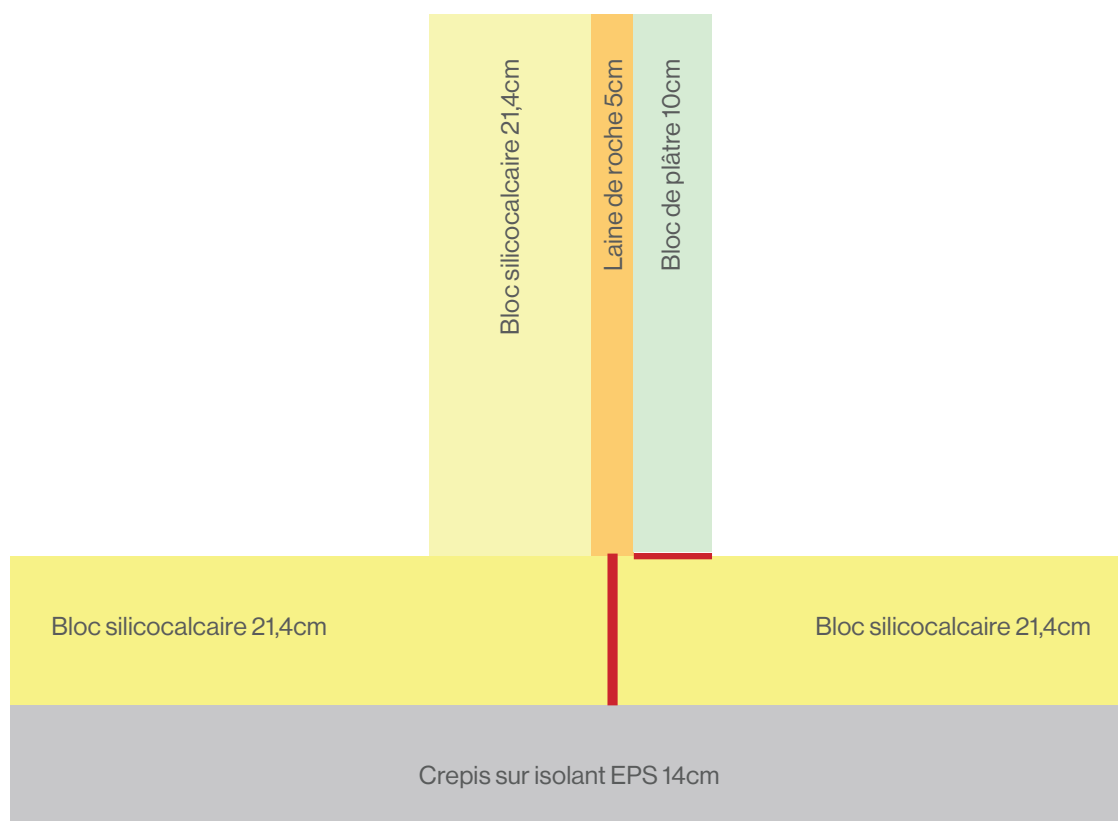
Remarque

Le revêtement sur la chape ne peut en aucun cas diminuer les performances acoustiques. Donc le revêtement ne peut en aucun cas être en contact direct avec les murs (même pas avec un joint de mortier ou de la colle pour carrelage). Si l'on utilise une plinthe, celle-ci ne peut en aucun cas être en contact direct avec le revêtement. On utilise donc un joint souple en dessous de la plinthe.

2. ISOLATION THERMIQUE

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

La valeur K : 32



L'INSTALLATION ELECTRIQUE

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 ;
- le réseau de distribution secondaire ;
- l'éclairage et prises de courant 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 pré-câblés pour la téléphonie et la télédistribution ;
- le système « BRINGME » intègre une caméra au niveau de la sonnette ;
- Pré câblage alarme

2. DESCRIPTION DES INSTALLATIONS

A. ALIMENTATION ELECTRIQUE

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 compteur triphasé pour les penthouses.
- 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.
- Ces compteurs se trouvent dans le local à compteurs électriques.
- Les communs sont alimentés à partir de compteurs indépendants.

B. COFFRETS INDIVIDUELS ET COMMUNS

Ils sont constitués de coffrets muraux apparents comprenant :

- un interrupteur d'arrivée, équipé d'un système de différentiel ;
- des disjoncteurs magnétothermiques de protection des départs, certains étant équipés de systèmes différentiels ;

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. APPARTEMENTS

Les appareils d'éclairage sont prévus :

- sur les terrasses et parties communes ;
- dans les faux plafonds dans hall de jour/nuit/WC et salles d'eau : spots selon le tableau ci-dessous.

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 présentés 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'installation peut comprendre, en option, la nouvelle technologie domotique « à la demande » de NIKO HOME CONTROL (incluant 6 appareils prise et/ou interrupteur à définir avec l'acquéreur).

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 cout supplémentaire pour l'acquéreur. Les interrupteurs sont places à une hauteur de +- 1,1 m et les prises à une hauteur de +- 0,2 m du sol, sauf dans la cuisine o. les prises se trouvent au-dessus de la tablette de travail.

	Point lumineux	Interrupteur	Point lumineux sur plan travail	Prise simple	Prise double	Prise triple	Prise circuit indépendant	Branchement TV	Branchement Data	Vidéophone	Thermostat	Déducteur autonome	Câblage claps coupe feu	Niko Home Control	Tableau général
Salon	1	2		3		1		1	1		1	1		1	
Coin à manger	1	2		1										1	1
Hall d'entrée	1	1		1						1				1	
Cuisine	4	2	1	3	1		3								
Chambre 1	1	2			3			1	1					1	
Dressing	1	1		1											
Chambre 2	1	2			3			1	1						
Chambre 3	1	2			3			1	1						
Hall de nuit	2	2		2											
Salle de bain 1	2	2			2									1	
Salle de douche 1	2	1	1		2										
WC 1	1	1	1												
Buanderie	1	1			1		3	1	1				1		1
Terrasse 1	1	1		1										1	
Terrasse 2	1	1		1										1	
Cave	1	1		1											

Votre appartement est Smart Ready

Les interrupteurs et les prises de Niko Home Control pour le câblage traditionnel communiquent sans fil avec un hub intelligent central. Vous pouvez ainsi commander votre éclairage, votre chauffage, votre ventilation, vos prises, votre musique, contrôler la consommation d'énergie avec votre smartphone par exemple ou tout commander en une seule fois avec une seule pression sur un bouton.

- plus de confort, de sécurité et des économies d'énergie.
- système est évolutif et adaptable à chacun et à chaque instant.
- gestion depuis une application depuis n'importe où dans le monde.

Le smart hub, les interrupteurs et prises incluses dans l'offre sont reprises dans le tableau électrique.

Un accompagnement sera effectué lors de la livraison de l'appartement.



Digital black,
écran de commande connecté
personnalisable

Niko Home Control



Interrupteur
simple connecté



Interrupteur
double connecté



Prise de courant connectée
commutable

RACCORDEMENT TELEPHONIE, TELEDISTRIBUTION ET SATELLITE

Téléphonie

Une arrivée téléphonique située dans la buanderie sera en attente.

Il est prévu une prise dans le séjour et dans toutes les chambres selon le tableau au point 3 « appartements ».

Le raccordement proprement dit (abonnement) au réseau public de téléphonie est à charge de l'acquéreur.

Télédistribution

Les bâtiments bénéficient d'un réseau de distribution jusqu'au coupleur installé dans le local buanderie.

Une prise TV est prévue selon le tableau repris au point 3 « appartements ».

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

Le bâtiment est pourvu de la fibre optique.

EQUIPEMENT VIDEO PARLOPHONIE

Le réseau vidéo-parlophonie est équipé d'un poste à rue de type «à menu déroulant» ou de sonnette individuelle. L'appel est relayé dans l'appartement désigné et le poste vidéo interne couleur permet de libérer l'accès des entrées extérieures.

La porte du sas à rue est verrouillée la nuit par l'intermédiaire d'une horloge se trouvant dans le tableau divisionnaire.

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



KIT VIDÉO COULEURS
BTICINO
Linea 3000 IK10

4. COMMUNS

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

Il est prévu des circuits pour les communs en sous-sol (caves) et des circuits pour les paliers et les cages d'escalier. 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.

Le hall d'ascenseur et cage d'escalier sont éclairés respectivement par plafonniers et/ou appliques commandés par détecteurs de mouvements.

Les sas d'entrées sont éclairés au moyen de plafonniers et/ou d'appliques murales commandés via une horloge astronomique et un détecteur de mouvement.

5. PARKING ET LOCAUX TECHNIQUES

Un compteur et un tableau divisionnaire sont placés dans le local à 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 ».

6. ACCÈS AUX PARKINGS

La porte est de type porte sectionnelle, pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture / la fermeture automatique. L'ouverture de la porte est actionnée par télécommande et par un lecteur de badge et/ou par bouton poussoir depuis le parking avec fermeture automatique.

7. DÉTECTION ET PROTECTION INCENDIE

Les étages sont équipés d'un système d'alerte/alarme comprenant des boutons poussoirs et des sirènes dans les communs.

Extincteurs, dévidoirs, coupoles de désenfumages, éclairage de secours, boutons poussoirs équipent l'immeuble conformément aux normes en vigueur.

L'INSTALLATION DE CHAUFFAGE

1. CALCUL DES DÉPÉDITIONS

Les calculs ont été effectués sur les bases suivantes :

- Les températures d'ambiance garanties dans les locaux sont :

Living 22°C

Cuisine 22°C

Chambres à coucher 18°C

Salle de bains et douches 24°C

2. CHAUFFAGE ET PRODUCTION CHALEUR

Les appartements sont équipés :

- d'une chaudière individuelle gaz de type Vaillant et/ou similaire.
- La chaudière alimente à la fois le circuit de chauffage sol et la production d'eau chaude.
- D'un thermostat d'ambiance.
- L'ensemble de l'installation est réalisée en chauffage sol.

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

3. COMMUNS

L'isolation performante du bâtiment permettra de ne pas chauffer les halls des communs, les parkings, les caves et le local poubelles. Sur les tuyauteries qui passent dans les parkings et qui peuvent geler, il est prévu de placer une isolation adéquate.

4. 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 (sauf penthouses).



VENTILATION

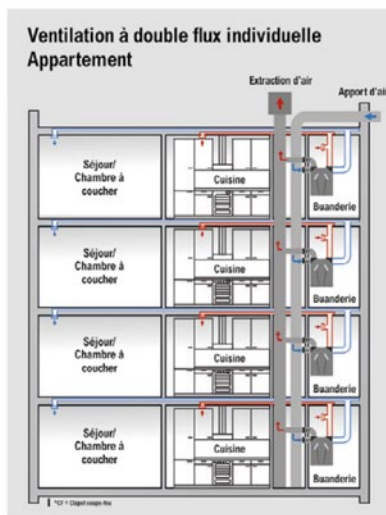
1. APPARTEMENTS

Les appartements sont ventilés par 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 grilles 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 le détalonnage des portes et par des diffuseurs plafonniers ou muraux.

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



L'ATTENTION DE CHAQUE COPROPRIETAIRE EST ATTIREE 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 des séchoirs classiques. Les séchoirs que les propriétaires utiliseront devront être à condensation.

La ventilation de l'immeuble est conforme à la réglementation PEB en vigueur à la date du dépôt du Permis d'Urbanisme.

2. LOCAL GAZ

Le local gaz est ventilé de façon statique.

3. LOCAL POUBELLES

Le local « poubelle » est ventilé de façon mécanique.

4. ESCALIERS DE SECOURS

Un exutoire de fumées est posé au-dessus de chaque cage d'escalier commune, il est commandé à l'ouverture et à la fermeture à partir des communs du rez-de-chaussée.

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 en eau sanitaire est en tuyauterie de type Alpex, polypropylène... Dans les appartements, les tuyauteries sont en polyéthylène réticulé posé en fourreau ou en polypropylène. Un ou plusieurs collecteurs de distribution sont placés, selon les types d'appartements.

2. APPARTEMENTS

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 est prévu un robinet double service et un siphon permettant le raccordement d'un lave-vaisselle.

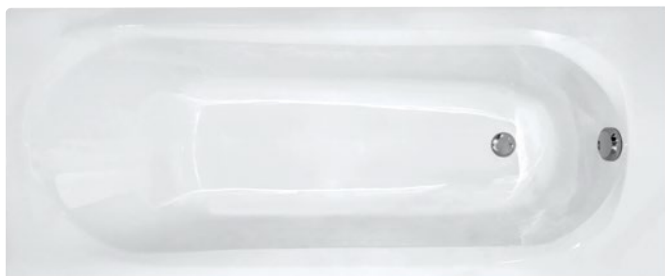
Dans la buanderie, des raccords en attente sont prévus, pour le raccordement d'une machine à laver et d'un séchoir.

Sur chaque terrasse, est prévu un robinet extérieur hors gel.

3. EQUIPEMENTS SANITAIRES

BAIN

- Bain NEWFORM D.C. ACRYL + PDS 170-75 Blanc
- Mit. bain EUROSMART New Complet Chrome



DOUCHE

- Plaque douche NEWFORCE 90-120-3,5 Blanc
- Therm. douche GROHTHERM 800 COSMO FG Chrome



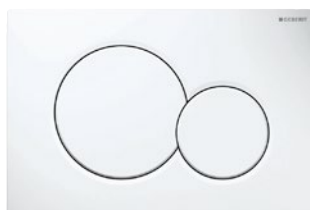
LAVABO 105 GAUCHE OU DROITE OU 140 DOUBLE VASQUE

- Tabl. marb. COMBO/MOLTO/PURO 90 x 50 - 1 Lav. Blanc OU 140 x 50 - 2 Lav. Blanc
- Mit. lavabo GROHE Eurosmart Chrome



WC SUSPENDU

- Système de suspension WC Systemfix GEBERIT + fixation
- Plaque de commande SIGMA 30 2-Touch noir mat-noir
- WC suspendu SFERA ECO Catalano Newflush Blanc
- Siège WC pour SFERA ECO Catalano Lift-off Soft-close



LAVE-MAINS

- Tabl. marb. COMBO/MOLTO/PURO 140 x 50 2 Lav. Blanc
- Rob. eau froid LIRA NOBILI Chrome



RADIATEUR SECHE-SERVIETTE ELECTRIQUE

- Sèche-serviette électrique VOLTA BLC 1000w



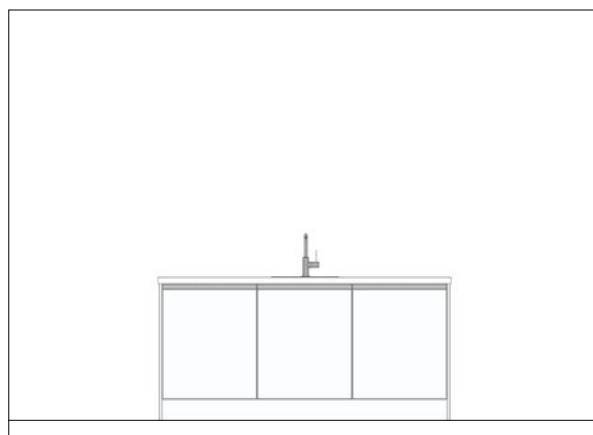
CUISINES

1 chambre - 7.500,00 €/htva

2 chambres - 10.500,00 €/htva

3 chambres - 12.500,00 €/htva

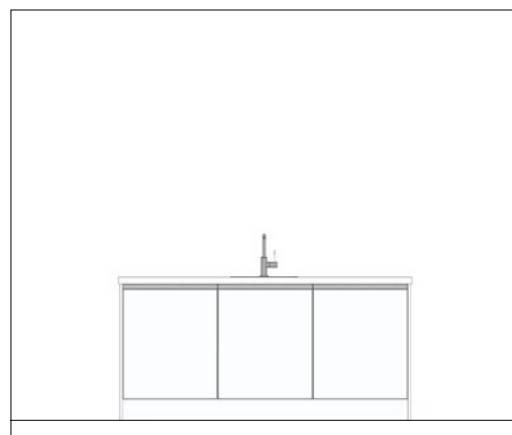
Appartement 2 ch.



* images sont non-contractuelles

CUISINES

Appartement 3 ch.



* images sont non-contractuelles

EQUIPEMENTS CUISINE



**RÉFRIGÉRATEUR
INTÉGRABLE**
SIEMENS
1 porte - 88 cm
Volume total : 119 L
Volume congélateur : 15 L
Volume réfrigérateur : 104 L
FreshBox - bac à légumes
Eclairage intérieur LED
(partie réfrigérateur)



FOUR ENCASTRABLE
SIEMENS
iQ100
60 x 60 cm
Inox
Air pulsé 3D Plus
Préchauffage rapide
Classe énergétique A



**MITIGEUR
HAUTE PRESSION**
BLANCO MILA
chrome

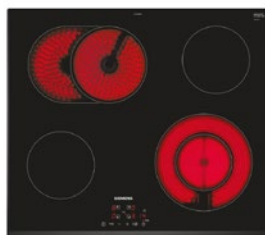


TABLE DE CUISSON
VITROCÉRAMIQUE
SIEMENS
60 cm, 4 zones (1 variable),
easytouch
u-facette



LAVE-VAISSELLE
SIEMENS
Full intég. - 60 x 81,5 - 87,5 cm
5 programmes,
48 db, Polinox



HOTTE TÉLESCOPIQUE
SIEMENS
60cm - 328m³/h
64 db
éclairage



EVIER
BLANCO
Dana 45
Type d'encastrement
= Encastré par dessus

ASCENSEUR

1. GÉNÉRALITÉS

L'ascenseur sera de la marque KONE ligne résidentielle 630 kg/8 personnes.

Les portes de l'ascenseur sont de type coulissant.

Les faces extérieures seront en acier finition électrozinguée peinte et intègrent un bouton d'appel distinguant la demande d'ascension ou de descente. L'indicateur situé au-dessus de la porte informe du niveau d'étage où la cabine se situe.

Le tableau de commande intérieur est en acier inoxydable intégrant les commandes à la hauteur réglementaire en termes d'utilisation par les personnes à mobilité réduite.

La finition de plafond est en acier inoxydable lisse intégrant des luminaires LED.

Le sol est en carrelage rectifié grand format.

La face extérieure sera en finition INOX.



2. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Spécifications :

- ils sont du type sans salle des machines. La machine d'entraînement électrique se trouve dans la trémie ;
- tous les niveaux sont desservis par l'ascenseur ;
- finition intérieure par panneaux stratifiés, plafond avec éclairage LED ;
- miroir toute hauteur sur le fond de la cabine ;
- porte de cabine coulissante en INOX ;
- un système d'appel téléphonique d'urgence avec numéro préprogrammé. La face extérieure sera en finition INOX.

LES PARACHÈVEMENTS DES ZONES COMMUNES

1. LE HALL D'ENTRÉE

Le revêtement de sol du hall d'entrée est réalisé en carrelage rectifié grand format.

Les plinthes sont assorties. L'aspect est au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.

Les murs sont couverts d'un miroir sur un des murs tandis que les autres sont revêtus d'un parement en bois et/ou peinture.

Les faux-plafonds sont de type acoustique équipés d'une gorge lumineuse et de spots.

L'entrée est réalisée par le bureau d'architectes d'intérieurs Delacroix-Friant.

2. LES PALIERS DES ÉTAGES

Le revêtement de sol est réalisé en carrelage 60x60 coll. sur la chape, les plinthes sont assorties aux revêtements de sol. Ton au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.

Les murs sont couverts de peinture.

Les plafonds sont revêtus d'un faux-plafond acoustique, type au choix de l'architecte, du maître de l'ouvrage et de l'ingénieur en acoustique.

3. LE PALIER DU SOUS-SOL

Les revêtements de sols seront en béton lissé.

Les murs et plafonds sont couverts d'une peinture acrylique.

4. LA CAGE D'ESCALIER

Les murs, en béton lisse ou en maçonnerie de blocs de béton ou en maçonnerie silico-calcaire sont fournis brut sans enduit mais recouverts d'une peinture, ton au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.

Les marches de l'escalier sont en béton lisse avec nez incorporé.

Les plafonds sont revêtus d'une peinture acrylique, ton au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.

Les garde-corps et mains-courantes sont en métal peint.

5. LES PARKINGS ET LES COMMUNS DU SOUS-SOL

Les murs : béton brut et/ou en maçonneries de blocs apparents, rejointoyés maçonnerie en blocs de béton.

Les plafonds : béton brut.

L'ensemble sera parachevé d'une peinture.

Les sols sont en béton et/ou chape lissée (non isolé).

Les emplacements de parkings sont délimités par des bandes de peinture et numérotés.

Les boxes privatifs seront pourvus d'une porte sectionnelle, pourvue d'un motorisée. L'ouverture de la porte et actionnée par télécommande.

6. LA SIGNALISATION

Dans les parties communes, la signalisation est prévue (indication locaux techniques, pictogrammes pour la sécurité, numérotation des portes d'entrée et caves, indication des étages, numérotation des sonnettes...).

LES PARACHÈVEMENTS DES ZONES PRIVATIVES

1. CHAPES

Une chape flottante au mortier de ciment posée sur une isolation phonique et thermique.

2. ENDUITS

Un plafonnage mono couche pour les murs en maçonnerie et béton et les plafonds.

3. PEINTURES

Les peintures dans les appartements ne sont pas prévues et sont à charge de l'acquéreur.

4. REVÊTEMENTS DE SOL

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.

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

Parquet semi-massif à larges planches (environ 18 cm) et environ 180 cm de longueur et de 14mm d'épaisseur, dont 4 mm de bois noble (chêne), finition chêne blanchi vitrifié d'usine avec chanfrein.

Les plinthes seront en MDF peint, elles auront une section de 40 mm de hauteur et une épaisseur de 20mm. Le bord intérieur contre le mur sera chanfreiné.

Il aura choix entre différentes teintes/finition - vernis transparent/blanchi/blanchi-gris

La valeur commerciale du parquet : 65,00 €/htva par m2.

SALLE DE BAIN, SALLE DE DOUCHE, BUANDERIE

La salle de bain sera revêtue d'un carrelage en grès cérame d'un format de 600x600mm rectifié (épaisseur 8mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3mm.

Les plinthes seront en grès cérame d'un format de 70x600mm.

WC

Le WC visiteur sera revêtu d'un carrelage en grès cérame d'un format de 600x600mm rectifié (épaisseur 8mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3mm.

Les plinthes seront en grès cérame d'un format de 70x600mm.

La valeur commerciale du carrelage : 35,00 €/htva par m2

La valeur commerciale des plinthes : 12,50 €/htva par m2

5. REVÊTEMENTS DE MUR

SALLE DE BAIN - SALLE DE DOUCHE

Une faïence est prévue dans les salles de bain et salles de douche sur les murs en contact direct avec la baignoire et/ou le receveur de douche. Ladite faïence est un grès cérame de format 600x600mm/300x600mm selon les dimensions des endroits pour optimiser les découpes des carrelages, rectifiés (épaisseur 8mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3mm.

WC

Une faïence est prévue derrière les WC jusqu'à une hauteur de 120 cm. Celle-ci est en grès cérame d'un format de 600x600 mm / 450x900 mm selon les dimensions des endroits pour optimiser les découpes des carrelages, rectifiés (épaisseur 8mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3mm.

La valeur commerciale de la faïence : 35,00 €/htva par m2

6. FAUX-PLAFONDS

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, halls d'entrée, halls de nuit, salles de bain, salles de douche, une des chambres à coucher...

7. TABLETTES DE FENÊTRES

Les tablettes de fenêtres sont exécutées en Pierre Bleue Belge

8. MENUISERIES

Les portes intérieures sont des blocs portes d'âme tubulaire.
Les portes de caves sont pré-enduites et détalonnées.

AMÉNAGEMENT DES ABORDS

LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS EN PARTIE AVANT :

Les élévations avant du bâtiment sont traitées de façon sobre et contemporaine. Le bâtiment comporte deux entrées. Chaque hall d'entrée dessert une cage d'ascenseur. Du point de vue de l'accès au bâtiment, un accès est aménagé pour la rampe de parking au sous-sol.

Aux penthouses, de spacieuses terrasses sont prévues.

LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS EN PARTIE ARRIERE :

Tous les appartements bénéficient d'une terrasse.

ACCESSIBILITE AUX BATIMENTS POUR LES VEHICULES DU SAMU ET DEMENAGEMENTS :

Chaque appartement est accessible pour des interventions éventuelles des services pompiers.

TOITURES PLATES VEGETALES :

La toiture est recouverte d'une finition végétale de type extensif.
Les tolérances sont celles communément admises, elles sont transmises sur simple demande de l'acquéreur.

ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE ET DES APPARTEMENTS

Le « guide » pratique pour l'entretien des bâtiments édité par le CSTC est mis à disposition des copropriétaires par le Maître d'Ouvrage. Il est obligatoire de suivre les instructions qui y sont reprises. Elles ont pour objet de favoriser une maintenance bien organisée et limiter le risque d'apparition de dégâts.

Remarque

Le cahier des charges a été composé minutieusement et avec le plus grand soin.

Cependant, nous nous réservons le droit d'apporter certaines modifications au projet pour toutes modifications exigées par des demandes exceptionnelles émanant des Pouvoirs Publics, ainsi que toutes modifications éventuelles des mesures ou choix des matériaux s'imposant durant la préparation et/ou l'exécution des travaux.

Les perspectives et les photos couleurs vous sont livrées à titre d'illustration, mais ne constituent aucunement un document contractuel.

www.louvrex133.be

Édition du 7 novembre 2024