

Odyssee

CAHIER DES CHARGES DE VENTE

Version du 10 mai 2022

BASTOGNE

38 APPARTEMENTS + 2 MAISONS + 1 ESPACE DE BUREAUX

WWW.ODYSSEE-BASTOGNE.BE

A. CLAUSES ADMINISTRATIVES

1. OBJET

Le présent descriptif se rapporte au gros-œuvre et au parachèvement des parties communes et privatives du nouvel ensemble résidentiel dénommé «Odyssee». Ce développement immobilier sis à l'angle des rues Pierre Thomas et du Thier de Luzery à 6600 Bastogne se compose de 2 immeubles à appartements et 2 maisons. Odyssee I comprend 1 surface de bureau (non concernée par le présent descriptif) et 33 appartements (29 «2 chambres» et 4 «3 chambres»); Odyssee II comprend 5 appartements «1 chambre». L'ensemble comprend également des caves ainsi que des emplacements de parking couverts en sous-sol et au rez-de-chaussée, ou des emplacements extérieurs. Des emplacements spécifiques sont réservés aux vélos dans Odyssee I.

Les locaux «poubelles» sont situés en sous-sol (Odyssee I) ou au rez-de-chaussée (Odyssee II). Ils ont été dimensionnés pour héberger le nombre de conteneurs demandés par les autorités communales. En complément, il est prévu deux aires de dépôts des conteneurs à poubelles à l'extérieur le jour de la collecte.

2. MAÎTRE D'OUVRAGE PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN

PAGALADE SRL
Rue des Hautes Voies 31A
6830 BOUILLON

3. PROMOTEUR PROPRIÉTAIRE DES CONSTRUCTIONS

HOUYOUX CONSTRUCTIONS SA
Chaussée de Rochefort 29
6900 MARCHE-EN-FAMENNE

4. AUTEURS DE PROJET

Architecture

WINDESHAUSEN & ANDRÉ ARCHITECTES SPRL
Rue des Jardins 13
6600 BASTOGNE

Stabilité

HOUYOUX CONSTRUCTIONS SA
Chaussée de Rochefort 29
6900 MARCHE-EN-FAMENNE

Techniques Spéciales

HOUYOUX CONSTRUCTIONS SA
Chaussée de Rochefort 29
6900 MARCHE-EN-FAMENNE

Coordinateur Sécurité

Pierre LUYCKX
Chaussée de Rochefort, 29
6900 MARCHE-EN-FAMENNE

Responsable PEB

HOUYOUX CONSTRUCTIONS SA
Chaussée de Rochefort 29
6900 MARCHE-EN-FAMENNE

5. NOTAIRE

La vente des biens privatifs constituant cet ensemble, ainsi que l'élaboration des documents juridiques et contractuels (compromis et acte de base) sont réalisés grâce à l'intervention de Maître **Roland MOUTON** à Bastogne.

6. DOCUMENTS CONTRACTUELS

Le présent cahier des charges «Gros-œuvre» et «Parachèvements», ainsi que le(s) plan(s) de vente seront approuvés par l'acquéreur, en annexe au compromis de vente.

7. MODIFICATIONS PAR LE PROMOTEUR

Les plans de vente étant donnés à titre purement indicatif, le promoteur, en accord avec l'Architecte, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges, pour autant que ces modifications n'altèrent en rien les performances et la qualité des ouvrages.

D'autre part, des modifications peuvent survenir entre les plans de vente et les plans d'exécution. Elles sont en général le fruit de contraintes techniques ne permettant la réalisation telle qu'initialement prévue (agrandissement de gaines techniques...

Toutes ces modifications ne pourront en aucun cas donner lieu à une indemnité ou dédommagement en faveur de l'acquéreur.

8. EXÉCUTION ET MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUÉREURS

L'acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ni à renoncer en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux.

Pour toute demande de modification de la part de l'acquéreur, le promoteur analysera la faisabilité de la demande. L'architecte, quant à lui, veillera au respect des règles urbanistiques et sera le seul habilité à accepter une modification portant sur l'aspect extérieur de l'immeuble et sur sa stabilité.

Dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le promoteur comme :

- soit trop importante ;
- soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier ;
- soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier ;

celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable.

L'acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs au présent descriptif des travaux pourraient avoir une incidence **sur le prix et les délais d'exécution**. Ces incidences seront précisées à l'acquéreur.

Celles qui entraînent une modification de prix feront l'objet de décomptes en plus et/ou en moins suivant le cas sur base d'un devis détaillé, pouvant inclure la prise en charge de frais d'architecte et d'ingénieur. Seul un accord écrit signé entre l'acquéreur et le promoteur vaudra commande des travaux.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés pour compte du promoteur sous sa responsabilité.

Ils seront exécutés après acceptation écrite du montant du devis et du planning relatifs à ces transformations.

Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement en sus à l'échéance de la tranche contractuelle concernée. Le promoteur se réserve le droit de demander le paiement d'un acompte avant réalisation de ces travaux supplémentaires.

Si l'acquéreur impose au promoteur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit des réserves écrites et motivées du promoteur, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications entre l'acquéreur et le promoteur relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention devront être faites par écrit.

Le promoteur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit.

En cas de suppression d'un poste, moyennant accord exprès et préalable du promoteur, celui-ci sera porté au crédit à raison de septante-cinq pour cent de sa valeur.

9. PAIEMENT

Un acompte de 5% du prix (HTVA) est demandé à la signature du compromis. La quote-part terrain est payable à 100% à l'acte authentique, après déduction de l'acompte. Les paiements de la quote-part construction se font par tranches successives suivant l'avancement des travaux. La remise des clefs ne peut avoir lieu qu'après paiement complet du prix (prix de l'appartement, des raccordements, et des éventuels suppléments). Pour plus de détails concernant l'échéancier de paiement, l'acquéreur se reportera au compromis de vente.

10. ACCÈS AU CHANTIER (MESURE DE SÉCURITÉ)

L'accès au chantier par l'acheteur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du promoteur, et ce, uniquement sur rendez-vous. Les mesures et précautions concernant la sécurité devront être respectées. L'acquéreur s'interdit de donner des informations ou instructions directement aux intervenants techniques (sous-traitants).

Les entreprises ou corps de métiers non désignés par le promoteur n'auront droit d'accès au chantier qu'à partir de la remise des clefs (réception provisoire de l'appartement), ou après autorisation écrite du promoteur.

Le promoteur ne peut être tenu responsable des délais et de la qualité des travaux effectués par les entreprises ou corps de métiers qu'il n'a pas désignés.

11. CODE DE MESURAGE

Les surfaces brutes des différents appartements indiquées dans les plans de vente sont calculées par les architectes en intégrant les murs extérieurs et la moitié des murs des communs ou des murs mitoyens, ainsi que les gaines techniques. Les surfaces des terrasses et balcons sont calculées séparément.

12. CONFORMITÉ AUX NORMES PEB EN VIGUEUR

La réglementation sur la Performance Énergétique des Bâtiments en Région wallonne, prise en compte, est la norme en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis.

Elle s'applique à l'ensemble des bâtiments (sauf exceptions explicitement visées par la réglementation) pour tous les travaux de construction, de reconstruction et de transformation nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

B. CLAUSES TECHNIQUES

Suivant les plans annexés, l'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble.

Préambule: le présent document prévaut à tous les autres.

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

DESCRIPTIF DES TRAVAUX

0. DROITS DE BÂTISSE, DE RACCORDEMENTS, D'INFRASTRUCTURE ET D'ÉQUIPEMENTS

Sont compris dans le prix de vente: les droits de bâtisse et de voirie, les frais de raccordement aux égouts et les sécurités incendie conformes aux normes actuellement en vigueur (selon avis du Service Régional d'Incendie compétent), à l'exception des extincteurs et/ou tout autre élément commun qui feraient l'objet d'un contrat de location ou d'un remplacement (ou entretien) régulier.

La présente entreprise comprend toutes les démarches nécessaires auprès des compagnies de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphonie-TV-internet (Proximus), en vue de l'obtention, avant réception provisoire, de tous les raccordements correspondants.

Tous les frais liés aux raccordements (eau, gaz, électricité, téléphone/TV/internet) ainsi que leurs accessoires seront facturés aux acquéreurs, majorés de 10% pour frais de gestion.

A titre purement indicatif, ceux-ci sont estimés à 4.500€ HTVA par bien.

Le prix de vente n'inclut pas la location des compteurs, les cautions demandées par les sociétés distributrices, ni les équipements d'usage commun tels que conteneurs à poubelles, outillage d'entretien, extincteurs...

1. GROS-ŒUVRE

1.1. FONDATIONS

Les fondations seront exécutées en béton armé suivant les directives exclusives du bureau d'études chargé de l'étude de stabilité du bâtiment.

1.2. STRUCTURE

Les prescriptions relatives à la stabilité en général sont précisées par l'Ingénieur Conseil en stabilité.

Les structures seront en béton ou métallique. Les deux systèmes pourront être combinés si nécessaire.

Les ouvrages en béton sont soit coulés en place, soit préfabriqués en atelier ou sur chantier.

1.3. MAÇONNERIE

1.3.1. Maçonneries des caves, garages ou locaux techniques

Les murs des espaces et locaux techniques, des caves ou garages sont réalisés:

- soit en blocs de béton creux ou pleins, à rejointoyer;
- soit en voile de béton armé coulé sur place;
- soit en voile de béton préfabriqué (pré-murs) et restent bruts de gros-œuvre.

Etanchéité des murs contre terres

Les murs contre terres sont protégés par une membrane bitumineuse soudée.

1.3.2. Murs extérieurs

Les épaisseurs et le type des isolants sont déterminés par le responsable PEB.

Les murs extérieurs sont composés suivant les cas (voir plans d'exécution) :

- d'un mur porteur réalisé en voile de béton armé, en pré-murs ou blocs « silico-calcaire » ;
- d'un panneau isolant ;
- le parement/la finition est réalisé conformément aux plans du permis d'urbanisme octroyé.

Seuils

Les portes d'accès à l'immeuble et certaines portes fenêtres (à l'exception des accès aux terrasses sur plots) sont munies d'un seuil en pierre ou en béton architectonique.

Pour les autres baies de façade, les seuils pourront être réalisés en aluminium.

1.3.3. Murs et cloisons intérieurs

Murs porteurs (suivant études de stabilité)

Les murs porteurs sont réalisés en maçonnerie traditionnelle de blocs de silico-calcaire ou en voile de béton armé ou pré-murs.

Murs non porteurs

Les cloisons séparatrices entre locaux sont en blocs de plâtre massif épaisseur 10 cm. Elles sont posées suivant indications du fabricant.

Remarque: De manière à garantir une meilleure acoustique, le promoteur se réserve le droit, dans certains cas, d'ajouter une paroi isolante ou cloison d'encastrement de conduites ou gaines.

Les cloisons séparatrices entre appartements ou entre appartement et zone commune sont étudiées et conçues dans un souci d'isolation acoustique efficace.

Elles sont composées :

- Soit, d'un double mur de blocs silico calcaire séparés par un vide de +/- 5 cm dans lequel est inséré un matelas isolant spécifique.
- Soit, d'un mur en blocs silico calcaire ou d'un voile de béton, et d'une paroi en blocs de plâtre massif de 7 cm séparés par un vide de +/- 5 cm dans lequel est inséré un matelas isolant spécifique.



PHOTOS NON CONTRACTUELLES

Les cloisons séparant les gaines techniques des espaces intérieurs privés sont également réalisées avec un grand soin d'isolation acoustique efficace.

Elles sont composées de deux parois en blocs de plâtre massif de respectivement 10 et 7 cm séparées par un matelas isolant spécifique, d'une épaisseur de ± 5 cm.

1.4. BALCONS ET TERRASSES

Les balcons sont :

- Soit réalisés en béton préfabriqué en atelier, et peints sur la face inférieure, ou revêtus. Ces balcons sont revêtus d'un béton de pente, d'une étanchéité, de dalles sur plots selon le choix du promoteur.
- Soit réalisés en béton architectonique préfabriqué en usine, avec chenal de récupération des eaux intégré, de teinte et d'aspect définis par le promoteur. Ces bétons sont hydrofugés dans la masse et ne demandent aucun revêtement supplémentaire.

Les terrasses sont réalisées en béton armé coulé sur place et revêtus d'un béton de pente, d'une étanchéité et de dalles sur plots.

2. COUVERTURE

Remarques préalables: Les épaisseurs et le type des isolants sont déterminés par le responsable PEB.

2.1. TOITURES PLATES

Les toitures plates et toitures « terrasses » sont composées d'un béton de pente, d'une étanchéité posée sur un isolant thermique.

2.2. EXUTOIRES DE FUMÉE

Un exutoire de fumée est placé au sommet de chaque cage d'escalier conformément au règlement d'incendie en vigueur.

3. MENUISERIES EXTÉRIEURES

3.1. CHÂSSIS

Les châssis extérieurs seront en PVC bicolore (Blanc intérieur et teinte au choix du promoteur à l'extérieur conformément au permis d'urbanisme).

Les types de châssis sont définis sur les plans (fixe, ouvrant simple, oscillo-battant, porte coulissante...)

Les vitrages sont de type isolant, avec un coefficient de transmission thermique k déterminé par le responsable PEB.

3.2. HALL D'ENTRÉE DES IMMEUBLES À APPARTEMENTS

Les halls d'entrée comportent deux ensembles de châssis.

La porte extérieure, et le châssis situé entre le hall d'entrée et le sas commun, sont réalisés en profilés d'aluminium et verre feuilleté. Ceux-ci sont équipés d'une gâche électrique raccordée sur le système de vidéo-parlophone, d'un ferme porte automatique et d'une serrure à cylindre.

3.3. PORTE DE GARAGE

Les deux portes d'accès aux parkings collectifs d'Odyssee I (1 par la rue du Thier de Luzery et 1 par la rue Pierre Thomas) et les portes de garage des maisons sont de type « sectionnelles », à manœuvre électrique. L'ouverture et la fermeture de ces portes sont motorisées et - pour l'immeuble - une minuterie est prévue en plus pour temporiser la fermeture.

Une télécommande sera fournie par emplacement de parking et par maison.

4. PARACHÈVEMENTS

4.1. ENDUITS

Remarque préalable: Les différents enduits réalisés sont finis et prêts à recevoir la préparation à la peinture finale.

4.1.1 Plafonnage et enduit pelliculaire

Un enduit monocouche (pelliculaire ou de +/-1 cm en fonction du support) est projeté sur l'ensemble des maçonneries et voiles de béton (sauf dans les locaux bruts de gros-œuvre).

4.1.2 Faux-plafonds et caissons

Les faux-plafonds ou caissons techniques seront réalisés au moyen de plaques de plâtre ou de MDF, suspendues sur armature métallique ou bois.

Au niveau des débarras, et pour une question d'accessibilité, le promoteur se réserve le droit de réaliser des faux plafonds en dalles amovibles sur résille métallique.

4.1.3 Tablettes

Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle ou en pierre reconstituée suivant échantillon choisi par le promoteur. Elles ont une épaisseur de 2cm, les angles destinés à rester visibles sont chanfreinés. Les faces vues sont polies.



PHOTO NON CONTRACTUELLE

4.1.4 Revêtements en faïences murales

Un revêtement mural en faïences est prévu dans les salles de bains sur les murs en pourtour des baignoires et/ou douche jusqu'au plafond. Il est à choisir auprès du fournisseur désigné par le promoteur (valeur d'achat en salle d'exposition de 30€/m² HTVA).

Il n'y aura pas de déduction si la valeur de la faïence choisie est inférieure.

Certains formats de carrelage, ainsi que la pose de frises et motifs décoratifs feront l'objet d'une étude de prix particulière.



PHOTO NON CONTRACTUELLE

4.2. CHAPES ET REVÊTEMENTS DE SOLS

4.2.1 Chape

Une isolation thermique et/ou acoustique est mise en œuvre en fonction des prescriptions du responsable PEB.

Le principe de chape flottante, désolidarisée des parois verticales, améliorant l'isolation acoustique sera utilisé dans les appartements et sur les paliers des appartements.

4.2.2 Revêtements locaux communs

Les choix du type et de la teinte des revêtements de sols des parties communes sont définis par le promoteur sur propositions de l'architecte.

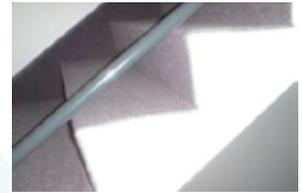
Locaux techniques et caves: dans les locaux techniques et caves, le sol pourra être en chape rapportée lissée manuellement ou réalisé en carrelages collés.

Hall d'entrée et palier ascenseur/escalier rez-de-chaussée: Ces revêtements sont réalisés en carrelage de 1^{er} choix. Les plinthes sont assorties. Ils feront l'objet d'une étude particulière de l'architecte.

Sas ascenseur/escalier étages: les différents paliers

d'étage reçoivent un revêtement souple de type tapis plain, choisi dans une classe de résistance dite « grand trafic », et ce afin d'améliorer le confort et l'acoustique.

Escalier: la structure en béton (paliers, marches et contremarches) est recouverte d'un tapis plain identique à celui des paliers, les plinthes sont également prévues en tapis.



PHOTOS NON CONTRACTUELLES

4.2.3 Revêtements appartements

Le revêtement de sol de tous les locaux (hormis les chambres) est réalisé en carrelage collé sur la chape. L'acquéreur choisira le carrelage auprès du fournisseur désigné par le promoteur, sans supplément jusqu'à une valeur achat en salle d'exposition de 30€/m² HTVA. Il n'y aura pas de déduction si la valeur du carrelage choisi est inférieure. Le choix des plinthes sera également possible (pour une valeur en salle d'exposition de 10€/m HTVA).

Les formats différents de 60x60cm ou 45x45cm, ainsi que la pose en diagonales, marbrière (carrelages rectifiés) ou avec cabochon feront l'objet d'une étude de prix particulière.



PHOTOS NON CONTRACTUELLES

Pour le garage des maisons, les valeurs achat en salle d'exposition sont respectivement de 20€/m² HTVA pour le carrelage et 8€/m HTVA pour les plinthes. Le format prévu est 30x30cm en pose droite.

Chambres: Suivant échantillons proposés par le promoteur, le revêtement de sol pour les chambres est en parquet fini d'usine d'une valeur achat en salle d'exposition de 50€/m² HTVA. Parquet semi-massif composé d'une couche de finition de bois noble de +/-3mm sur une sous couche en bois lamellé. Ce parquet est collé sur chape et fini par des plinthes adaptées, bois ou à peindre.

Un joint souple assorti sera réalisé entre la plinthe et le sol. D'autres types de parquet peuvent être proposés à l'acquéreur moyennant une étude de prix particulière.

4.3. PEINTURES ET FINITIONS

4.3.1 Locaux communs

Le type et la teinte des peintures des parties communes sont définis par le promoteur sur propositions de l'architecte.

Les murs et les plafonds des paliers, de la cage d'escaliers et du hall d'entrée sont enduits puis reçoivent une peinture de finition.

Sur la face palière, les portes d'entrée des appartements sont peintes dans une teinte déterminée par le promoteur. Sur la face intérieure, elles sont peintes en couleur blanche.

4.3.2 Appartements et maisons

Il est prévu une peinture de propreté (blanche) sur l'ensemble des murs de l'appartement et de la maison (1 couche de fond), et une peinture blanche de finition sur les plafonds, les faux-plafonds ainsi que sur les portes.

Ces peintures ne comprennent pas le traitement des fissures dues au tassement du bâtiment et qui sont inévitables, ainsi que les coups, griffes ou irrégularités superficielles.

Préalablement à la peinture, les plafonds sont enduits.

4.4. MENUISERIES INTÉRIEURES

Portes d'entrée appartements: les portes d'entrées des appartements ont une résistance au feu de ½ heure. Ces portes sont munies d'un système de fermeture à trois points, d'une serrure à cylindre, d'une rosace de sécurité et d'un œilleton pour augmenter la sécurité. Les cylindres sont d'un type haute protection avec combinaison pour permettre l'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble, de l'appartement et de l'(des) éventuelle(s) cave(s) avec une seule clé. L'ébrasement entre-porte est en pierre naturelle ou en carrelage.

Un joint de caoutchouc périphérique est prévu ainsi qu'une brosse escamotable sous la feuille de porte dit Kaltefeind pour l'acoustique. Ces éléments permettent d'améliorer l'isolation acoustique de la partie privative par rapport aux communs.

Portes intérieures appartements/maisons (sauf accès séjour) et porte des caves: les portes intérieures sont des portes à âmes tubulaires, à peindre, d'une hauteur de 201 cm, montées sur ébrasements et chambranles en MDF. Les portes de l'appartement/maison sont munies de serrures à clés ordinaires. Les portes des caves sont équipées d'une serrure à cylindre (identique à celle de l'appartement). Les portes de l'appartement/maison comportent un joint en caoutchouc acoustique sur leur listel.

Porte intérieure accès séjour: feuille de porte en verre sécurit sans cadre, d'une hauteur de 201 cm, montées sur ébrasements et chambranles en MDF, joint en caoutchouc acoustique sur leur listel.

Portes des communs: les portes des parties communes sont des portes âmes pleines. Suivant leur emplacement et suivant le rapport du SRI, ces portes ont une résistance au feu.

Toutes les portes sont équipées d'une quincaillerie en acier inoxydable.

Escaliers (maisons) : les escaliers donnant accès aux étages sont en bois (chêne) suivant détail du fabricant, avec un garde-corps dont le dessin et le matériau seront choisis par le promoteur et l'architecte.

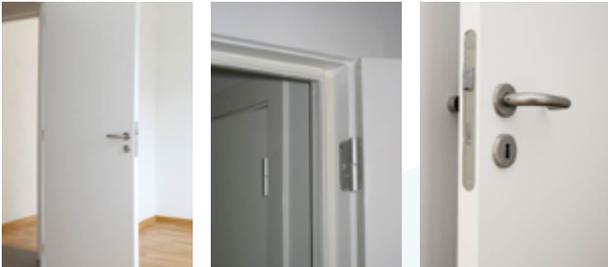


PHOTO NON CONTRACTUELLE

4.5. CUISINE

La conception de chaque cuisine fait l'objet d'une étude particulière, élaborée par le cuisiniste choisi préalablement par le promoteur.

Un plan spécifique à chaque appartement sera remis en annexe au cahier des charges.

Le budget est de :

- 3.000€ HTVA pour les appartements 1ch AIS
- 3.700€ HTVA pour les appartements 1ch
- 4.200€ HTVA pour les appartements 2ch
- 5.000€ HTVA pour les penthouses
- 6.000€ HTVA pour les maisons

Si l'acquéreur désire apporter des modifications d'implantation du plan particulier proposé et pour autant que le planning le permette, un devis personnalisé sera établi par le cuisiniste.

Toutefois, si le mobilier n'est pas encore commandé au moment de l'acquisition de l'appartement, un choix est possible entre les différentes finitions dans la gamme proposée par le promoteur (portes des meubles, plan de travail, poignées).

Le poste « cuisine » comprend au moins :

- une hotte tiroir motorisée à recirculation avec filtres pour les graisses et les odeurs (charbon actif).
- des meubles bas dont un pour le lave-vaisselle
- des meubles hauts dont un pour la hotte
- une colonne destinée à recevoir le réfrigérateur
- un plan de travail en stratifié sur les meubles bas et

une crédence entre la hotte et la taque de cuisson

- un évier en acier inoxydable à encastrer une cuvette et égouttoir ou 1 cuvette et 1/2 (suivant indications des plans particuliers de cuisine)
- un mitigeur mono-commande en acier chromé
- un robinet d'arrêt pour le raccordement du lave-vaisselle avec évacuation en attente sur la décharge de l'évier.



PHOTO NON CONTRACTUELLE

La fourniture et la pose des électroménagers (four, taque, frigo, lave-vaisselle) ne sont pas incluses dans le budget des cuisines proposées.

4.6. LES GARDE-CORPS ET MAIN-COURANTES

Les garde-corps et main-courantes seront en aluminium ou en verre. Ils feront l'objet d'une étude de décoration particulière par l'architecte, ainsi que la séparation de terrasses. Ces éléments sont traités et finis en usine.

4.7. BOÎTES AUX LETTRES

Pour les immeubles, un ensemble de boîtes aux lettres sera installé **dans le hall d'entrée ou à l'extérieur à proximité immédiate de la porte d'entrée de l'immeuble**. Il fera l'objet d'une étude de décoration particulière par l'architecte et sera conforme à la réglementation des services postaux.

Chaque maison dispose de sa propre sonnette et boîte aux lettres. Elle est positionnée à proximité immédiate de la porte d'entrée

4.8. BOÎTE À COLIS

Dans le hall d'entrée d'Odyssee I, il est prévu le placement d'une boîte à colis pour réception et envoi de colis. Elle disposera de compartiments de plusieurs tailles.



PHOTO NON CONTRACTUELLE

5. ÉQUIPEMENTS

5.1. ASCENSEUR

Odyssee I est équipé d'un ascenseur, desservant le sous-sol et tous les niveaux d'appartements de cet immeuble.

Le choix du type d'ascenseur et de ses finitions est effectué par le promoteur en collaboration avec l'architecte.

Un pré-équipement pour le raccordement téléphonique direct au service dépannage de l'installateur est prévu et ceci, pour permettre à la copropriété son installation aisée.

L'installation de l'ascenseur est contrôlée avant la mise en service par un organisme agréé.

5.2. CHAUFFAGE

5.2.1 Généralités

L'installation de chauffage des appartements et maisons est calculée pour obtenir les températures moyennes suivantes avec une température extérieure de -10°C (selon la norme NBN B62-003):

- 22° dans les séjours
- 24° dans les salles de douches
- 20° dans les cuisines
- 18° dans les chambres et WC
- 16° dans les halls

5.2.2 Installation

L'installation de **chauffage est alimentée au gaz**. Une chaudière individuelle à condensation, est installée par unités (appartements et maisons). Elles sont situées en général dans le débarras pour les appartements, dans le garage pour les maisons. Tous les circuits sont reliés en « parallèle » à partir du collecteur positionné non loin de la chaudière.

L'ensemble des locaux de l'appartement et de la maison sont pourvus d'un chauffage par le sol, l'eau circulant dans les tuyauteries à basse température.

Une prise électrique est prévue en plus dans les salles de bains pour permettre le placement ultérieur d'un convecteur direct (électrique).

En plus d'une régulation intégrée au système, un programmateur hebdomadaire est placé dans le séjour.

5.3. ÉLECTRICITÉ

5.3.1 Généralités

L'ensemble de l'installation électrique (parties communes et privatives) sera conforme aux prescriptions en vigueur et sera réceptionnée par un organisme agréé.

Les compteurs et le disjoncteur général sont placés dans un local commun défini par le promoteur et sont raccordés aux différents tableaux divisionnaires, via des colonnes d'alimentation distinctes pour chaque entité.

Pour les maisons, le compteur sera placé dans le garage.

Les plans spécifiques d'installation électrique sont établis par l'architecte. Ils priment sur les descriptions reprises ci-après.

5.3.2 Parties communes

A) Éclairage: l'ensemble des parties communes est équipé de luminaires dont le nombre et le type sont définis par l'architecte. **Tous les luminaires proposés sont pourvus d'ampoules LED**, garantissant d'une part, une diminution des consommations d'énergie et d'autre part, une augmentation de la durée de vie du matériel.

Pour les halls d'entrée et les paliers d'étage, des détecteurs de présence commandent l'allumage des points lumineux. L'extinction est assurée par une temporisation automatique. Les autres luminaires des communs sont commandés par des boutons poussoirs sur circuit avec minuterie, ou par un simple interrupteur sans minuterie pour les caves et locaux techniques.

Les luminaires de secours sont prévus en suffisance afin d'assurer une meilleure sécurité et permettre aux occupants une circulation aisée.

B) Prises: chaque hall commun est équipé d'une prise de courant bipolaire + terre.

C) Un (ou plusieurs) tableau(x) divisionnaire(s) des communs rassemble(nt) toutes les protections et minuteries nécessaires.

5.3.3 Parties privatives

L'installation privative débute avec le coffret divisionnaire, situé (en général) dans le débarras pour les appartements, et dans le garage pour les maisons. Dans ce coffret général, la protection des circuits est réalisée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et par deux disjoncteurs différentiels.

Les liaisons équipotentielles sont réalisées, reliant à la terre tous les éléments nécessitant une mise à la terre.

Les plans spécifiques d'implantation électrique sont établis par l'architecte. Ceux-ci sont adaptés en fonction des particularités de chaque appartement.

Ils priment sur le descriptif repris ci-après.

Liste de l'équipement de base prévu par appartement:

Halls et dégagements:

- 1 PL 2D au minimum (= **1 point lumineux 2 directions**)
- 1 prise de courant bipolaire + terre

Séjour:

- appareil vidéo-parlophone
- 2x1 PL 2D
- prises de courant bipolaire + terre: 3 simples + 2 doubles
- 1 prise connexion TV-Téléphone-Internet (Proxi-mus), y compris câblage depuis débarras

Cuisine:

- 1 PL 2D
- 1 prise de courant bipolaire + terre (micro-ondes)
- 1 prise de courant bipolaire + terre (pour la taque de cuisson)
- 1 prise de courant bipolaire + terre (pour le four)
- 1 prise de courant bipolaire + terre (frigo)
- 1 prise de courant bipolaire + terre (lave-vaisselle)
- 1 arrivée de courant bipolaire + terre pour la hotte
- 2 doubles prises de courant bipolaire + terre sur tablette

Chambre principale:

- 1 PL 2D
- prises de courant bipolaire + terre: 2 simples + 2 doubles
- 1 prise connexion TV-Téléphone-Internet (Proxi-mus), y compris câblage depuis débarras

Salle de bains/douche:

- 1 PL 1D
- 1 alimentation pour la prise de l'armoire de toilette
- prises de courant bipolaire + terre: 2 simples
- 1 prise de courant simple bipolaire + terre pour l'alimentation d'un radiateur électrique

Débarras/réserve:

- 1 PL 1D
- 1 alimentation ventilation
- 1 alimentation chaudière
- 1 coffret divisionnaire électrique (TD)
- 1 prise (bipolaire + terre) machine à laver + 1 prise (bipolaire + terre) sèche-linge
- 2 prises de courant bipolaire + terre pour équipement Téléphone-TV-Internet
- 1 prise de courant bipolaire + terre supplémentaire
- La connexion entre le répartiteur «TV-Téléphone-Internet» et l'appartement sera assurée par le promoteur (câblage uniquement)

Chambres supplémentaires (si existante(s) dans l'appartement):

- 1 PL 1D
- prises de courant bipolaire + terre: 2 simples + 1 double
- 1 prise connexion TV-Téléphone-Internet (Proxi-mus), y compris câblage depuis débarras

Terrasse:

- 1 PL 1D (interrupteur 1D dans la pièce la plus proche)

Toilette:

- 1 PL 1D

Cave:

- 1 PL 1D

Garage (maisons):

- 1 PL 1D
- prises de courant bipolaire + terre: 3 simples
- autres cfr débarras/réserve des appartements

L'ensemble des points lumineux sont équipés de sockets et ampoules.

5.3.4 Vidéo parlophone

Afin d'apporter un confort réel et une sécurité accrue, une installation complète de vidéo parlophone est réalisée.

- à l'extérieur, un parlophone et un bouton d'appel par appartement avec étiquetage.

- dans le séjour de chaque appartement, un vidéo parlophone (écran couleur) mural avec commande de gâche et sonnerie délivrant une sonorité différente pour les appels venant du hall ou du palier.
- sur le palier, un bouton poussoir d'appel (sonnette) avec porte-étiquette (par appartement); à la porte d'entrée pour les maisons.



PHOTO NON CONTRACTUELLE

5.3.5 Détecteurs incendie

Chaque appartement (partie privative) et maison est équipé d'un (ou plusieurs suivant les cas) détecteur d'incendie à pile suivant l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004.

5.3.6 Borne de recharge pour voitures hybrides et électriques

Possibilité d'installation de borne de recharge pour voiture hybride et/ou électrique pour les emplacements de parking couverts en sous-sol et au rez-de-chaussée. L'installation est raccordée au compteur individuel de l'appartement. Modèle à convenir avec l'acquéreur en fonction des puissances disponibles du réseau de distribution et du raccordement prévu.

5.4. INSTALLATION SANITAIRE**5.4.1 Généralités**

L'installation sanitaire complète est réalisée conformément à toutes les prescriptions en vigueur, en aval des compteurs individuels (un compteur par appartement/maison) posé par la société distributrice.

Si les prescriptions du Service Régional d'Incendie le demande, un réseau « incendie » est également réalisé. Il comprend les colonnes d'alimentation en acier galvanisé, les dévidoirs dans certains étages.

Les eaux usées et fécales sont réunies en une seule colonne d'évacuation avec ventilation de la colonne en toiture.

5.4.2 Appareils sanitaires

La fourniture (à concurrence du budget alloué) des appareils repris aux plans contractuels fait partie de la présente entreprise. La pose de ceux-ci est également comprise dans le prix de l'appartement.

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

Le(s) robinet(s) d'arrêt type « schell » et un siphon sont prévus par appareil.

A) Baignoire (valeur salle exposition 525,00€ HTVA)

- baignoire à encastrer en acrylique, 170x75 cm
- mitigeur pour bain/douche avec flexible et pommeau réglable le tout chromé avec support douche fixe
- vidage automatique

PHOTO NON CONTRACTUELLE



B) Lavabo: (valeur salle exposition **785,00€ HTVA** pour le simple et **1.200,00€ HTVA** pour le double)



PHOTO NON CONTRACTUELLE

- meuble bas
- table vasque intégrée en céramique
- armoire de toilette avec miroir et éclairage (de même largeur que le meuble)
- mitigeur(s) mono-commande, avec vidage à tirette, chromé

C) Équipement pour la machine à laver:

- une alimentation d'eau pour le raccordement de la machine à laver
- décharge apparente en attente + siphon

Le séchoir sera impérativement du type à condensation.

D) WC: (valeur salle exposition 400,00€ HTVA pour le WC + 165,00€ HTVA pour le lave-mains)



PHOTO NON CONTRACTUELLE

- cuvette suspendue en porcelaine, avec réservoir de chasse encastré à double commande, siège blanc
- un lave-mains en porcelaine vitrifiée blanche si prévu aux plans d'architecture.
- un robinet eau froide

E) **Douche** : suivant plan d'aménagement de l'architecte faisant foi.

- receveur de douche en acrylique 90x90 cm équipé d'une porte ouvrante avec ou sans paroi latérale fixe en verre sécurit clair (selon aménagement en 2 ou 3 murs), et cadre en métal (valeur salle exposition **825,00€** ou **1.075,00€** HTVA selon configuration entre 2 ou 3 murs).



PHOTOS NON CONTRACTUELLES



PHOTOS NON CONTRACTUELLES

- receveur de douche en acrylique 90x120 cm équipé d'une paroi latérale fixe de 120 cm (ou d'une porte ouvrante avec paroi fixe si encastrée entre 3 parois) en verre sécurit clair (valeur salle exposition **1.150,00€** HTVA).



PHOTOS NON CONTRACTUELLES

5.5. VENTILATION - EXTRACTION

5.5.1. Appartements et maisons

Le système de ventilation prévu est de type dit : « à simple flux ».

Chaque appartement ou maison est équipée d'un groupe de ventilation, placé en général dans la réserve ou dans le garage et le système comprend :

- un **réseau aéraulique d'extraction** de l'air des locaux « humides » (salles de bains, salles de douches, cuisine, WC, buanderie...)
- des **aérateurs** dans les châssis en façade.

Pour certaines configurations (suivant imposition PEB), l'extraction de l'air s'effectuera également dans les locaux dits « secs ».

Les hottes de cuisine sont à recirculation avec filtres pour les graisses et les odeurs (charbon actif). L'humidité résiduelle est rejetée dans la cuisine. Cette humidité est évacuée via le système de ventilation.

6. AMÉNAGEMENT DES ABORDS

6.1 JARDINS « À USAGE PRIVATIF » ET ABORDS COMMUNS

Les jardins et abords seront aménagés et plantés, par une firme spécialisée, selon les indications de l'Architecte (soumises à l'approbation du promoteur) ainsi que selon les prescriptions urbanistiques. Il est prévu des jardins engazonnés pour les maisons et l'appartement B.0.1 localisé dans Odyssee II. Les appartements A.1.1 et A.1.8 dans Odyssee I disposent d'une terrasse et d'une toiture jardin engazonnée sur une étanchéité.

Une étude d'éclairage et d'aménagements extérieurs sera également réalisée.

6.2 PARKINGS

Différentes possibilités de parkings privés s'offrent aux acquéreurs. Le projet comprend en outre :

- Des parkings intérieurs : 42, dont 21 accessibles par la rue du Thier de Luzery et 21 par la rue Pierre Thomas.
- Des emplacements de parking extérieur : Le revêtement de ces emplacements sera au choix du promoteur en dalles alvéolées ou pavés drainants. Un marquage au sol délimitera les emplacements.

6.3 ACCÈS

Les accès piétons et voitures sont distincts et prévus en pavés béton drainants.

7. ENTRETIEN DU BÂTIMENT

Le « guide pratique pour l'entretien des bâtiments » (édition 2011) est mis à disposition des copropriétaires par le promoteur. Il est conseillé de suivre les instructions reprises dans celui-ci.

Elles ont pour objet de favoriser une maintenance bien organisée et limiter le risque d'apparition de dégâts.