

port du bon dieu

# Descriptif commercial

Ce document, soumis à titre informatif et non contractuel est susceptible de modifications



Image non contractuelle

A handwritten signature and initials, possibly 'Ja' and '#', located in the bottom right corner of the page.

## Coordonnées des différents intervenants

1. Maître d'Ouvrage ..... **Namur Waterfront s.a.**  
Avenue Reine Astrid 92  
1310 La Hulpe  
Email: info@portdubondieu.be  
Website: www.portdubondieu.be
2. Project Management ..... **Atenor Group s.a.**  
Avenue Reine Astrid 92  
1310 La Hulpe  
Website : www.atenor.be
3. Architectes ..... **Atelier de l'Arbre d'Or s.a.**  
**Architectes Associés**  
**Wargnies, Voglet & Frankart**  
Rue du Lombard 65  
5000 Namur  
Website : www.arbredor.be
- ..... **Montois Partners Architects s.a.**  
**Association Momentanée MPA - AAO**  
**Architectes Associés**  
Avenue Maurice 1  
1050 Bruxelles  
Website : www.montois.be
4. Bureau de Stabilité ..... **TPF Engineering**  
Avenue de Haveskercke 46  
1190 Bruxelles  
Website : www.tpf.eu
5. Bureau Techniques Spéciales / Développement Durable ..... **MATRIciel**  
Place de l'Université 25  
1348 Louvain-la-Neuve  
Website : www.matriciel.be
6. Bureau Acoustique ..... **ATS sprl**  
Rue des Sept Collines 1  
4052 Beaufays
7. Mission Coordination Sécurité / Santé ..... **Atelier de l'Arbre d'Or s.a.**  
**Architectes associés**  
**Wargnies, Voglet & Frankart**  
Etienne Frankart  
Coordinateur Niveau A  
Rue du Lombard 65  
5000 Namur  
Website : www.arbredor.be



## Table des matières

### 1. Généralités

1.1. Situation et présentation du projet	5
1.2. Taxes de bâtisse, frais de raccordement divers	5
1.3. Code de mesurage et autres mentions reprises aux plans	6
1.4. Planning décisionnel	6
1.5. Finitions de base et variantes	6
1.6. Modifications	6

### 2. Descriptif des travaux

#### 2.1. Gros œuvre

2.1.1. Travaux de terrassement et fondations	8
2.1.2. Aménagements des égouts	8
2.1.3. Structure	8
a. Superstructure	
b. Sous-sols	
2.1.4. Maçonneries et cloisons	8
2.1.5. Isolation	8
a. Isolation acoustique	
b. Isolation thermique	
c. Hydrofugation	
2.1.6. Menuiseries extérieures	9
2.1.7. Récupération des eaux de pluie	9
2.1.8. Parking et caves	9
2.1.9. Toitures	9
a. Isolation	
b. Descentes d'eaux	
c. Étanchéité - pénétrations de toiture	
2.1.10. Finition des terrasses aux étages	10

#### 2.2. Finitions

2.2.1. Plafonnages	10
2.2.2. Sols et murs (carrelage et parquets)	10
a. Sols des caves et garages	
b. Sol hall, cuisine, living et chambres	
c. Sols et murs des toilettes, buanderie, salles de bainss et salles de douche	
d. Tablettes de fenêtres	
2.2.3. Menuiseries intérieures	11
a. Portes d'entrée	
b. Portes intérieures des appartements	
c. Portes intérieures communes	

2.2.4. Cuisines	11
2.2.5. Peintures	11

#### 2.3. Techniques

2.3.1. Sanitaires	12
a. Conduites d'eau chaude et d'eau froide	
b. Canalisation d'évacuation	
c. Appareils	
2.3.2. Chauffage au gaz	12
2.3.3. Ventilation	13
2.3.4. Électricité	13
a. Généralités	
b. Parties communes	
c. Parties privatives	

#### 2.4. Parties communes

2.4.1. Généralités	15
2.4.2. Hall d'entrée	15
2.4.3. Ascenseurs et escaliers	16
a. Ascenseurs	
b. Escaliers	
2.4.4. Sous-sols	16
2.4.5. Électricité	16
2.4.6. Boîtes aux lettres	16
2.4.7. Jardins	16
2.4.8. Balustrades et mains courantes	16
2.4.9. Peintures	16
2.4.10. Entretien de l'immeuble et des appartements	17
2.4.11. Citerne d'eau de pluie	17

### 3. Dispositions générales

3.1. Les travaux	18
3.2. Visites sur chantier	18
3.3. Occupations des espaces habitables et autres locaux	18
3.4. Direction des travaux	18
3.5. Permis de bâtir	18
3.6. TVA, taxes, honoraires notariaux, etc.	18
a. La TVA sur les éventuels travaux supplémentaires réalisés à la demande de l'acheteur;	
b. Les honoraires notariaux + frais pour la rédaction de l'acte de base.	
c. Modifications et travaux supplémentaires	
d. Postface	

# 1. GENERALITES

## 1.1. SITUATION ET PRESENTATION DU PROJET

Le projet Port du Bon Dieu se développe à Namur, à proximité du centre (Corbeille), le long de la Meuse, de l'avenue Albert 1<sup>er</sup> et de la rue du quai.

En combinant un confort urbain unique et respectueux de l'environnement à un cadre inégalable, ce projet ajoute une dimension supplémentaire à la vitalité et au dynamisme de Namur.

Une qualité de vie sans égal au cœur de la capitale wallonne !

Les appartements offriront une vue sur la région namuroise ainsi qu'un accès aisé à l'ensemble du réseau de transports en commun.

Les bureaux d'architecture "Atelier de l'Arbre d'Or" et "Montois Partners Architects" ont imaginé cette association de volumes simples et élégants, proposant quelques découpes caractéristiques. Un ensemble urbain à part entière qui contribuera au renouveau du quartier.

L'ensemble est composé de deux immeubles totalisant 140 appartements (dont 1 pour personne à mobilité réduite). Quelques surfaces commerciales ou pour professions libérales prendront place au rez-de-chaussée de ces immeubles.

Chaque appartement dispose d'une spacieuse terrasse offrant, pour la plupart, de par une orientation sud et sud-ouest, une vue magnifique sur la Meuse et les paysages environnants.

Les quais seront réaménagés en jardins publics et agora mosane offrant ainsi un espace de promenade convivial au bord de l'eau.

Le chemin de halage, réaménagé contribuera à la prolongation du RAVeL 2 (Réseau Autonome des Voies Lentes). Le RAVeL est un réseau de voies réservées aux usagers lents, c'est-à-dire non motorisés : piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite, patineurs, cavaliers (lorsque les conditions le permettent).

L'ensemble des constructions reposera sur un sous-sol commun composé d'un seul niveau, semi-enterré, comprenant un emplacement de parking et une cavette par appartement. Le sous-sol intégrera également des locaux poubelles, quelques emplacements pour motos, de nombreux emplacements pour vélos ainsi que des locaux techniques.

La production de chaleur pour l'ensemble du site sera centralisée par noyau et située au sous-sol. La production de chaud (chauffage et eau chaude sanitaire) sera effectuée par des chaudières gaz à condensation.

Les techniques et matériaux retenus pour le projet ont été sélectionnés par le bureau Matriciel afin de répondre à de hauts critères en matière de respect de l'environnement.

Les appartements offriront une économie d'énergie très conséquente (E des logements compris entre 50 et 70). Une attention particulière sera également donnée à l'isolation thermique, qui affiche un très bon coefficient K (inférieur à 30).

Le Maître d'Ouvrage veille donc particulièrement à l'orientation écologique du projet ainsi qu'au respect des normes et innovations récentes en termes de développement durable.

La présente description 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 des immeubles.

Certains éléments décrits dans le présent document ne seront pas nécessairement d'application pour tous les appartements. Certains équipements ou parachèvements seront fonction de la disposition et de l'organisation des appartements. Lors de la lecture de ce document, il y a lieu de se référer au plan de chaque appartement. La composition et la description de l'appartement sont reprises dans l'acte de base.

Les marques reprises dans ce document sont données à titre indicatif du niveau de performance et de qualité. Le choix des marques est laissé à l'initiative de l'Architecte et du Maître d'Ouvrage.

Il appartiendra à l'Architecte, au moment de l'approbation des fiches techniques, de contrôler que le niveau de qualité et de performance corresponde à celui exigé par le présent descriptif.

Le complexe appliquera l'ensemble des prescriptions précisées dans l'Arrêté Royal de la prévention incendie édité en décembre 1997 ainsi que les divers avis émis par le SIAMU (Service d'Aide Médicale Urgente).

## 1.2. TAXES DE BATISSE, FRAIS DE RACCORDEMENT DIVERS

Sont compris dans le prix de vente : les frais de raccordements de l'eau et du gaz du complexe immobilier, les taxes de bâtisse et de voirie ainsi que tous les éléments de sécurité incendie suivant les normes en vigueur et demandes spécifiques du SIAMU lors de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les frais de raccordements d'installation, de placement et de mise en service (eau, téléphone, internet, électricité et télédistribution) sont à charge de l'acquéreur.

Le raccordement au réseau d'égout public est à charge du Maître d'Ouvrage.

Une cabine HT Régie est prévue pour l'ensemble des logements. Elle est située dans le sous-sol au niveau -1. Cette cabine est également à charge du Maître d'Ouvrage.

### 1.3. CODE DE MESURAGE ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS

La surface est calculée en surface SBEM (surface brute extérieure mur) suivant le code de mesurage publié par l'Association belgo-luxembourgeoise des Chartered Surveyors (BACS). Chaque appartement est mesuré depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs mitoyens et la surface extérieure entière des murs des espaces communs. Les gaines techniques intégrées sont incluses dans le mesurage de l'appartement.

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 de 3% de la superficie de l'appartement) fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les mobiliers et placards qui figurent sur les plans sont uniquement repris à titre indicatif quant à un aménagement possible des lieux et ne sont pas compris dans le prix de vente.

Pour les sanitaires, les informations reprises au présent Descriptif Commercial priment sur les équipements représentés sur le plan commercial.

Pour les cuisines, un plan ad hoc d'aménagement sera fourni sur simple demande par l'agent commercial ou le Maître d'Ouvrage.

Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis exceptés pour les parties communes, les terrasses à jouissance privative des logements, les caves et les garages

### 1.4. PLANNING DECISIONNEL

Un planning décisionnel contraignant, lié à l'état d'avancement du chantier, sera remis à l'acquéreur avant la signature du compromis. Ce planning reprendra les dates butoirs auxquelles les choix définitifs relatifs aux éventuelles "variantes" ou "modifications" (telles que détaillées ci-dessous) devront être faits. Par ailleurs, ces choix devront être arrêtés au plus tard à la signature de l'acte authentique de vente.

Aucune demande de changement ne pourra être introduite après l'échéance de la date butoir ou après la passation de l'acte authentique de vente.

### 1.5. FINITIONS DE BASE ET VARIANTES

À priori, les acquéreurs des logements achètent les appartements avec une finition dite de "base" (telle que reprise dans le présent Descriptif Commercial) dont l'acquéreur se déclare pleinement informé en signant le compromis.

Toutefois, l'acquéreur a la possibilité de choisir des "variantes" au niveau des teintes de certains parachèvements (telles que proposées dans ce Descriptif Commercial) et ce, sans supplément de prix.

Les parachèvements pour lesquels il existe des "variantes" sont les suivants :

- la couleur des meubles, de la crédence et du plan de travail des cuisines (choix de 4 couleurs par élément en plus de la base);
- la couleur du mobilier sanitaire (choix entre 4 couleurs en plus de la base);
- la couleur des carrelages sols et faïences murales (choix entre 4 couleurs en plus de la base);
- les finitions du parquet (choix de 3 finitions en plus de la base).

### 1.6. MODIFICATIONS

L'acquéreur peut demander des "modifications" (postes en plus ou en moins) aux parachèvements de l'appartement (en dehors des "variantes" décrites ci-dessus) et conformément aux modalités reprises ci-dessous (et à l'article 14 de ce Descriptif Commercial).

L'acquéreur indiquera les modifications souhaitées au Promoteur. Celui-ci se chargera de la coordination avec le bureau d'architecture, les bureaux d'études et l'entreprise générale et présentera à l'acquéreur le devis relatif à ces "modifications".

Le devis relatif aux "modifications" demandées par l'acquéreur sera établi pour chaque poste en respectant les règles suivantes :

- Les postes (fourniture et pose) en moins sont décomptés à 80%;
- Les postes (fourniture et pose) en plus sont comptés à 100%.



En ce qui concerne le prix des "modifications", les modalités suivantes seront par ailleurs observées :

- Pour les carrelages, les parquets et les appareils sanitaires, les fournisseurs désignés par l'entreprise générale s'engagent à accorder à l'acquéreur une réduction de 10% sur le prix public annoncé dans leurs show-rooms, au niveau de la gamme sélectionnée pour le projet, pour autant que le prix de la fourniture choisie soit supérieur au prix public annoncé dans le présent document. Si le prix de la fourniture choisie est inférieur au prix public annoncé dans le présent document, la différence ne sera pas ristournée par le Promoteur.

Si la pose est modifiée par ce choix (autres dimensions, autre sens de pose, ...), un surcoût sera demandé par le Promoteur.

- Les murs-plafonds des appartements en "base" et/ou en "variante" seront peints de manière uniforme en blanc (RAL à déterminer par l'architecte).

Si l'acquéreur souhaite une autre teinte pour l'ensemble de l'appartement, un supplément de 10% du poste peinture de l'appartement sera demandé par le Promoteur, en complément des frais d'ouverture de dossier de modification.

Si l'acquéreur souhaite plusieurs autres couleurs pour l'appartement, un devis (en complément des frais d'ouverture de dossier de modification) sera établi par le Promoteur.

Les demandes de peinture émail (type laque ou peinture brillante) ne seront pas acceptées par le Promoteur.

Il est en outre rappelé que :

- Toute "modification" demandée par l'acquéreur ne sera exécutée qu'après acceptation écrite de sa part

(i) du montant du devis relatif à ces modifications,

(ii) du délai complémentaire de livraison de l'appartement.

- Les "modifications" ne peuvent en aucun cas retarder la date de réception des parties communes et/ou influencer le planning général des travaux.

- Des "modifications" portant sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux, les façades, les toitures ou les espaces communs, et de façon générale toutes modifications nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme et d'environnement, ne seront pas admises.

- Le Promoteur se réserve généralement la possibilité de refuser d'éventuelles demandes de "modification" en fonction de l'évolution du chantier, des commandes passées aux entreprises ou toutes autres raisons.

- Les appartements sont vendus entièrement finis. Par conséquent, il n'est pas admis de ne pas exécuter un ou plusieurs postes.

À priori, les travaux sont entièrement exécutés, gérés et coordonnés par l'Entreprise Générale jusqu'à la réception provisoire de l'appartement. Toutefois, à demande expresse, l'acquéreur peut demander à une entreprise de son choix d'exécuter des lots spécifiques, sous réserve de l'accord préalable de l'entreprise générale qui peut refuser pour de justes motifs.

Dans le cas d'exécution par une autre entreprise, un forfait de gestion et de coordination de 15% sera dû sur le montant total de la "modification".

- Un forfait d'ouverture de dossier de 550€ HTVA sera dû pour chaque dossier de demande de "modification" afin de couvrir les frais administratifs et les prestations complémentaires de la part du bureau d'architecte et des différents bureaux d'études

- Un même dossier peut comprendre plusieurs modifications (mineures ou majeures) pour peu que ces différentes demandes soient introduites en même temps.

- Tous les prix s'entendent hors TVA, la TVA étant à charge de l'acquéreur.

## 2. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

### 2.1. GROS ŒUVRE

#### 2.1.1. Travaux de terrassement et fondations

Comprend tous les travaux de terrassement nécessaires à l'accomplissement des points de construction. Le bâtiment est fondé sur pieux.

#### 2.1.2. Aménagements des égouts

Le réseau d'égouttage est enterré ou suspendu en fonction des localisations (notamment dans le sous-sol) et réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux. Il est exécuté en polyéthylène haute densité aux diamètres et pentes appropriés comportant des chambres de visites pour un contrôle et un entretien facile du réseau.

#### 2.1.3. Structure

Le Maître d'Ouvrage est tenu de respecter toutes les règles élémentaires de construction afin d'éviter la présence de tous ponts thermiques et infiltrations.

##### a. Superstructure

Les planchers des immeubles à appartements sont des dalles pleines en béton armé coulées sur coffrages industrialisés ou sur prédalles d'une épaisseur de 24 ou 26 cm.

La surcharge fixe (y compris cloisons, chape et murs) est de 300 kg/m<sup>2</sup>.

La surcharge mobile est de 200 kg/m<sup>2</sup>.

Ils portent sur des voiles de 20 cm d'épaisseur, des colonnes en béton et de la maçonnerie en bloc de silico-calcaire. Un joint de dilatation est prévu. À cet endroit, le voile de structure est dédoublé.

Les balcons sont préfabriqués en béton architectonique posés sur cornières ou liaisonnés au moyen de dispositifs à coupure thermique.

La surcharge mobile est de 400 kg/m<sup>2</sup>.

##### b. Sous-sols

La structure des planchers des sous-sols est essentiellement constituée de files de poutres et de colonnes ou voiles en béton armé. La dalle du sous-sol résiste aux sous pressions d'eau en cas de crue de la Meuse.

Les murs périphériques résistent à la pression d'eau en cas de crue de la Meuse. Les joints de reprise de ces murs sont étanchéifiés.

La surcharge mobile du sous-sol est de 250 kg/m<sup>2</sup>.

Le bâtiment est fondé sur pieux courts.

#### 2.1.4. Maçonneries et cloisons

À l'intérieur, l'immeuble est construit selon les méthodes de construction traditionnelle :

- Les cloisons intérieures non portantes sont érigées au moyen de blocs de plâtre massif d'une épaisseur de 10 cm ou en plaques de plâtre sur ossature métallique ou encore au moyen de maçonnerie en béton d'une épaisseur de 14 cm. Les plaques et les blocs de plâtre sont de type hydrofuge dans les pièces d'eau.

- Les murs de séparation des sous-sols sont en bloc de béton brut ou "Stepoc" apparent non peint.

L'emploi d'éléments en plâtre peut générer, au cours de la première année, de légères microfissurations dues aux tensions dans le bâtiment. Ce phénomène est présent dans tous les types de construction et se stabilisera avec le temps.

#### 2.1.5. Isolation

Une attention particulière a été apportée à l'isolation thermique et acoustique pour assurer le confort intérieur des immeubles. Afin de respecter les performances acoustiques définies par le bureau conseil en acoustique (ATS) et les performances thermiques, les murs séparant les appartements entre eux ou séparant les appartements des espaces communs sont exécutés avec le plus grand soin.

##### a. Isolation acoustique

Le principe de la chape flottante améliorant l'isolation acoustique est utilisé sur l'ensemble des logements. Il se compose dès lors comme suit :

- sous chape isolante thermique à base de granules recyclées de polystyrène expansé (ISOBET ou équivalent);
- matelas acoustique de type «Thermoflor» silence ou similaire;
- chape flottante destinée à recevoir le revêtement de sol final

Les caractéristiques (type, épaisseur, performance, ...) du matériau résilient sont fonction de la nature des espaces superposés et ont été étudiées par le Conseil acoustique ATS.

##### b. Isolation thermique

- La façade est recouverte d'un enduit sur isolant polystyrène expansé de 14 cm d'épaisseur ou d'un lattage en bois sur un panneau en polyuréthane de 14 cm.
- La toiture plate est isolée par un polyuréthane d'une épaisseur de 16 cm et les toitures terrasses par une épaisseur de 10 cm.
- Les menuiseries extérieures comprenant un vitrage (Ug=1.1 W/



m<sup>2</sup>K) double, isolant thermique et acoustique ont une valeur thermique de  $U_{wmax} < 1.7W/m^2K$

- La dalle sur le sous-sol est isolée par une chape technique en polyuréthane projetée de 10 cm d'épaisseur,

En tout état de cause la combinaison de ces éléments d'isolation thermique répond à un K global inférieur à 30.

### c. Hydrofugation

Toutes les mesures utiles ont été prises. Une membrane d'étanchéité horizontale est prévue sous l'assise de tous les murs de parement et à tous les endroits nécessaires.

*Observation :*

*Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit d'adapter ou d'ajouter des parois isolantes afin d'optimiser les performances acoustiques ou thermiques du bâtiment.*

### 2.1.6. Menuiseries extérieures

Les châssis des portes et fenêtres des façades des appartements seront exécutés en aluminium thermo-laqué dont la couleur reste encore à définir par l'Architecte. Les joints extérieurs entre les menuiseries et la maçonnerie sont réalisés pour l'isolation à l'air et à l'eau.

Ces menuiseries respectent les performances d'étanchéité eau/air/vent et les performances acoustiques recommandées par les normes en vigueur.

Toutes ces menuiseries extérieures sont pourvues de systèmes de fermeture intégrés. Les éléments fixes, ouvrants, coulissants ou oscillo-battants sont indiqués sur les plans selon leur implantation.

Toutes les surfaces vitrées des façades extérieures sont exécutées en double vitrage à isolation renforcée ( $U_g = 1.1W/m^2K$ ). L'épaisseur et le type des vitrages seront étudiés en fonction de leur future position (façade) afin de répondre à toutes les performances acoustiques, étanchéité eau, air et vent.

Côté intérieur, les jours que présentent les portes et fenêtres seront comblés ou plâtrés.

Les façades à rue (hors placette privée) au niveau du rez-de-chaussée sont munies d'un revêtement anti-graffiti.

La porte sectionnelle donnant accès aux parkings est de teinte assortie à l'ensemble de l'immeuble et sera commandée par télécommande ou badge (une télécommande ou un badge par emplacement de parking).

### 2.1.7. Récupération des eaux de pluie

Pour une plus grande utilisation des ressources naturelles et dans un souci de préservation de l'environnement, la plupart des eaux pluviales provenant des toitures de l'immeuble sont recueillies dans une citerne servant également de bassin d'orage. Cette eau sera réutilisée dans le but d'alimenter l'arrosage des abords et l'entretien de certaines parties communes (garages, placette privée, etc.).

### 2.1.8. Parking et caves

L'ensemble du projet possède un emplacement de parking par appartement et quelques emplacements pour motos.

Chaque appartement possède sa propre cave, en fond de place de parking ou dans une zone dédiée.

L'immeuble ou le bloc d'immeubles comporte en outre trois locaux destinés aux vélos, deux locaux destinés aux poubelles, un local réservé aux services d'entretien de l'immeuble, des locaux techniques pour la récupération de l'eau de pluie, des locaux destinés aux systèmes de production d'eau chaude (1 par noyau) et des locaux compteurs (1 par noyau).

### 2.1.9. Toitures

Toiture plate :

La structure de la toiture est réalisée en béton.

#### a. Isolation

L'ensemble des toitures plates seront de type "chaude". L'isolant de la toiture sera positionné au-dessus de la dalle de structure et en dessous de l'étanchéité multicouche.

La constitution de la toiture est étudiée et réalisée afin de pouvoir atteindre un coefficient global d'isolation (K) inférieur à 30.

Les toitures de ces immeubles sont des toitures plates de type "verte extensive".

Ce type de toiture contribue au renforcement de la biodiversité, à la gestion de l'eau de pluie sur la parcelle mais également à l'augmentation de l'isolation acoustique du bâtiment.

#### b. Descentes d'eaux

Les descentes d'eau pluviales se situant à l'extérieur sont réalisées en zinc, contrairement aux descentes d'eau à l'intérieur de l'immeuble exécutées en polyéthylène haute densité (PEHD).

#### c. Etanchéité - pénétrations de toiture

Afin de s'assurer de l'imperméabilité, les raccords au droit de toutes les pénétrations de toiture sont rendus étanches (à l'aide d'une bavette en plomb, par exemple).

### 2.1.10. Finitions des terrasses aux étages

Les terrasses des différents logements sont recouvertes de bois de type IPE ou équivalent et/ou de dalles minérales sur plots. (Exception faite pour celles dont la surface est inférieure à 4m<sup>2</sup>)

## 2.2. FINITIONS

### 2.2.1. Plafonnages

Le plâtrage sera exécuté en une seule couche. Les plâtres intérieurs seront exécutés après finition de tous les éléments du gros œuvre qui entrent en contact avec ces derniers, après la pose de toutes les menuiseries extérieures mais avant la pose des portes et menuiseries intérieures.

Les faux-plafonds éventuels sont réalisés au moyen de plaque de plâtre dont les raccords seront enduits. Ces enduits seront finis et prêts à recevoir la préparation à la peinture.

Les murs et plafonds des caves, garages, etc., et de l'ensemble des locaux utilitaires et techniques ne seront revêtus d'aucun enduit de finition. Les murs maçonnés et restant apparents seront rejointoyés.

#### Observations :

*Nous attirons l'attention sur le fait que les petites fissures de retrait susceptibles de se manifester durant les premières années entre les dalles de plancher de grande superficie et les matériaux de nature différente ne présentent aucun danger pour la stabilité de l'ensemble. Ces fissures de retrait inhérentes aux méthodes de construction actuelles doivent être considérées comme telles par les acquéreurs.*

### 2.2.2. Sols et murs (carrelage et parquets)

La dalle structurelle sera recouverte d'une chape autorisant la pose de carrelages ou de parquet.

#### a. Sols des caves et garages

Sol en béton monolithe lissé avec marquage des emplacements de parking peint au sol.

#### b. Sol hall de nuit, living et chambres

Parquet en chêne huilé blanchi semi-massif d'une épaisseur de 15 mm, avec 4 mm de bois noble de type ABC, 189 mm de largeur - 1600 mm à 1900 mm de longueur ou similaire.

Prix public 50€/m<sup>2</sup> (prix fourniture et hors pose)

Les plinthes posées dans les pièces parquetées sont en MDF et sont "prépeintes" dans la même teinte que le mur. La pose des plinthes est uniquement réalisée sur les murs apparents et en aucun cas derrière les meubles et le long des plinthes des meubles de cuisine.

#### c. Sols et murs des toilettes, buanderie, salle de bains, salle de douche, cuisine et hall d'entrée

La pose (pose droite) des carrelages (grès cérame) au sol est exécutée selon les règles de l'art. La séparation entre carrelage et parquet se réalisera par profilé d'arrêt en alu ou similaire.

#### Salle de bains et salle de douche :

Les murs dans les salles de bains ou de douche sont carrelés sol/plafond dans la même teinte. Il n'y a pas de plinthes, le carrelage mural descend jusqu'au sol.

Sols salle de bains & salle de douche : Grès Cérame de marque Labicer ou similaire (par exemple : série Jazz 45x45 cm - Valeur d'achat du matériau - showroom 47,51€/m<sup>2</sup> HTVA).

Murs salle de bains & salle de douche : Grès Cérame de marque Labicer ou similaire (par exemple : série Jazz 45x22,5 cm - Valeur d'achat du matériau - showroom 49,59€/m<sup>2</sup> HTVA).

#### WC, buanderie, cuisine et hall d'entrée :

Les murs des WC, buanderie, cuisine et hall d'entrée ne sont pas carrelés.

Sols WC & buanderie, cuisine et hall d'entrée : Grès Cérame de marque Labicer ou similaire (par exemple : série Jazz 45x45 cm - Valeur d'achat du matériau - showroom 47,51€/m<sup>2</sup> HTVA)

Plinthes : Grès Cérame de marque Labicer ou similaire (par exemple : série Jazz 45x7 cm - Valeur d'achat du matériau - showroom 10,88€/mc HTVA)

#### d. Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtre, en bois, sont en harmonie avec le choix de revêtement du sol et de la teinte des châssis à définir par l'Architecte.

#### Observations :

1. Le projet initial prévoit la pose de parquet en chêne dans le living, le hall, la cuisine et dans les chambres à coucher. En outre, quelle que soit la nature de l'isolation appliquée par l'entrepreneur, en cas de pose d'un carrelage dans les chambres, c'est au propriétaire qu'incombe la responsabilité des coûts supplémentaires afin de conserver la qualité de l'isolation acoustique en vue d'éviter toute nuisance sonore éventuelle.
2. En ce qui concerne le carrelage des sols mais surtout des murs, il convient d'attirer l'attention sur le fait que le calcul de la surface à carrelé se base toujours sur la superficie de la totalité des carrelages entiers nécessaires à l'accomplissement du travail envisagé, plus 10% pour les découpes.  
Pour une pose sur pointe, de frises, ou carrelage d'une autre dimension que celui prévu de base, un supplément pourra être demandé. Il fera l'objet d'un avenant au cahier des charges.
3. Tous les revêtements de sol et muraux sont exécutés sous

*réserve des fluctuations chromatiques généralement acceptées par les fabricants.*

### 2.2.3. Menuiseries intérieures

#### a. Portes d'entrée

Les portes d'entrée des appartements seront des portes blindées coupe-feu et acoustiques. L'ensemble est muni d'une huisserie en acier avec 5 points de fermeture, de la garniture sécurité, des paumelles en inox, des taquets antivols.

#### b. Portes intérieures des appartements

Les quincailleries sont en inox.

Globalement, les menuiseries intérieures sont peintes en blanc (RAL à déterminer avec l'Architecte). Les portes intérieures des logements sont des portes tubulaires opaques ou équivalentes

Pour tous les appartements munis d'un hall d'entrée, la séparation entre le hall d'entrée de l'appartement et le living sera réalisée par une porte partiellement vitrée (vitrage feuilleté - trempé).

Les portes sont équipées de serrures à clés ordinaires, clés à gorges et montées sur chambranle, et ébrasements en bois peint - teinte au choix de l'Architecte.

#### c. Portes intérieures communes

Dans les caves, les portes sont des portes de type alvéolaire avec huisseries en bois (zone cave).

Les portes des caves situées au droit des emplacements de parking présentent une résistance au feu de 30 minutes.

Les portes des parties communes sont munies de ferme-porte si elles ont une résistance au feu particulière.

#### Observation :

*Le projet ne prévoit ni la construction d'armoires ni celle de mobilier. Les meubles qui apparaissent sur les plans n'y figurent qu'à titre d'illustration.*

### 2.2.4. Cuisines

Les cuisines de base sont de type contemporain avec des finitions en laminé brillant. Les surfaces de travail en pierre reconstituée comprennent un évier en acier inoxydable. Les portes s'ouvrent grâce à des passe-doigts (sans poignée). Les cuisines sont équipées d'appareils électroménagers de haute qualité dont une hotte, un four, un four à micro-ondes, une plaque de cuisson 4 zones, un réfrigérateur, un surgélateur et un lave-vaisselle de marque Siemens ou de marque équivalente.

La réalisation des cuisines est confiée à une entreprise spécialisée. Le budget d'aménagement de chaque cuisine varie en fonction de la taille des appartements et de l'implantation des cuisines.

Un plan détaillé et un devis seront fournis sur demande pour chaque cuisine de base par appartement (perspectives, vues en plan, élévations et détail des prix unitaires poste par poste)

#### Exemple de cuisine pour l'appartement F.1.3

- 1 meuble colonne frigo/congélateur encastré Siemens (ou similaire);
- 1 meuble colonne four Siemens (ou similaire) et four à micro-ondes Siemens (ou similaire) avec une armoire haute à porte et un tiroir + un tiroir à poêles sous le four;
- 1 plan de travail en pierre reconstituée avec plaque de cuisson intégrée et meuble bas de 2 tiroirs;
- 2 meubles bas 2 portes;
- 1 meuble haut comprenant 2 caissons avec portes et 1 armoire à épices en habillage de la hotte
- 1 hotte télescopique de marque Siemens ou similaire;
- Entre-meubles : crédence murale habillée de verre coloré de type "Lacobel" ou similaire. Teinte au choix parmi 5 coloris;
- 1 îlot central bas (hauteur ± 94 cm), 1 meuble bas avec 2 tiroirs, 1 meuble sous évier de 1 porte, 1 lave-vaisselle encastré de marque Siemens (ou similaire) et 1 évier Franke en inox posé à fleur et le plan de travail correspondant en pierre reconstituée;
- Budget de la cuisine : 11.150€ HTVA.

### 2.2.5. Peintures

Une peinture de finition (RAL à déterminer par l'Architecte) est appliquée sur les murs et plafonds des parties privatives.

+

ca

## 2.3. TECHNIQUES

### 2.3.1. Sanitaires

#### a. Conduites d'eau chaude et d'eau froide

La production d'eau chaude sanitaire est instantanée grâce à une chaudière à condensation et un ballon situés au pied de chaque noyau et complétée par une boucle d'eau chaude.

Les conduites d'amenée sont réalisées au moyen de tubes et raccords en matériaux appropriés (polypropylène soudé). L'installation de compteurs individuels permet de mesurer les consommations individuelles d'eau.

Des compteurs de passage individuels fournis par le Maître d'Ouvrage sont prévus pour chaque logement dans les halls communs. Les frais, de placement, de fourniture et de raccordement sont prévus par le Maître d'Ouvrage.

#### b. Canalisations d'évacuation

Les canalisations d'évacuation seront exécutées en polyéthylène haute densité. La plupart des tuyauteries sont encastrées ou dissimulées dans des gaines verticales, ces canalisations assurent la jonction entre chaque appareil et le système d'égouts de la ville.

#### c. Appareils

L'implantation est reprise sur les plans d'architecture à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques ou d'amélioration des espaces. Toutes les arrivées d'eau à chaque appareil terminal sont munies de robinets d'arrêt.

Le projet prévoit la livraison d'appareils de teinte blanche et adaptés en fonction des particularités de chaque appartement. Ces appareils de qualité sont installés conformément aux indications qui figurent sur les plans ratifiés lors de la signature du compromis de vente qui seuls font foi et déterminent les options de départ (baignoire ou douche, simple ou double lavabo, etc.).

#### Observations :

Les budgets sanitaires sont valables pour tous les appartements et suivant les sanitaires dessinés sur les plans.

Le devis repris ci-après a été réalisé conformément à l'appartement F 1.3

Les prix proposés sont des prix publics unitaires hors pose. Les appareils sanitaires sont de cette marque ou similaire.

## BUDGET SANITAIRE EXEMPLE POUR L'APPARTEMENT F1.3

QUANTITÉ	DÉSIGNATION
	<b>BAIGNOIRE</b>
1	Baignoire MURCIA 170x75 cm
1	Mitigeur bain-douche complet TYNA
1	Garniture d'écoulement automatique GEBERIT
	<b>TOTAL BUDGET BAIGNOIRE</b>
	<b>DOUCHE</b>
1	Receveur de douche ULTRA FLAT 120x80 cm
1	Mitigeur thermostatique VM Adrina avec barre de jets/65 cm avec flexible
1	Paroi libre série Giada - largeur 58 - 59,5 cm - haute
	<b>TOTAL BUDGET DOUCHE</b>
	<b>MEUBLE Salle de bains / SALLE DE DOUCHE</b>
1	Meuble complet double vasque Louis FINESSE
	Tablette intégrale LOUIS DESIGN
1	Meuble complet simple vasque Louis FINESSE
	Tablette intégrale LOUIS DESIGN
2	Miroir et éclairage intégré
3	Mitigeur TYNA avec vidage automatique
	<b>TOTAL BUDGET MEUBLE Salle de bains / SALLE</b>
	<b>WC SUSPENDU</b>
1	Élément de montage pour cuvette DUOFIX
1	Plaque de commande SIGMA 20
1	Cuvette suspendue CONNECT ID STANDARD
1	VITRA SIEGE WC S50 BLANC
1	Lave-mains WHITE VIGO, écoulement GEBERIT
1	Robinet eau froide LANA chromé
	<b>TOTAL BUDGET WC SUSPENDU</b>
	<b>TOTAL DES SDB ET SDD POUR APPARTEMENT</b>

### 2.3.2. Chauffage au gaz

La production de chaleur est centralisée au niveau de chaque noyau et assurée par 1 chaudière au gaz à condensation (rendement  $\pm$  108%). Elle produit la chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

**PRIX PUBLIC (HTVA)****586,00€**

douche HG Unica/Raindance 3

largeur = 195 cm - verre transparent

**1.262,00€****COÛT DE DOUCHE****3.661,40€****879,60€****P. 13****6.389,00€**

Pour favoriser la condensation et augmenter le rendement, on travaille à basse température. Le régime de température de l'eau chaude est de 70/50°C par -8°C extérieur. La température de départ de l'eau est variable en fonction de la température extérieure sur base d'une courbe de chauffe.

Les différents locaux sont chauffés par des radiateurs muraux et sont contrôlés par des vannes thermostatiques.

Les températures intérieures maximales, garanties par une température extérieure de -9°C, sont de :

- 24°C dans les salles de bains ou douches;
- 21°C dans séjour et cuisine;
- 20°C dans les chambres et bureau;
- Hall: non contrôlé.

En outre, un programmeur horaire hebdomadaire permet de libérer ou non la circulation de l'eau chaude dans les radiateurs via une électrovanne située au niveau de l'armoire hydraulique dans les communs.

Les alimentations des radiateurs sont de type bitube. Lorsque les alimentations sont apparentes, celles-ci sont en acier ou similaire.

Des compteurs d'énergie hydraulique pour le chaud sont prévus afin de répartir, pour chaque logement, les frais relatifs aux consommations d'énergie. Ces compteurs se situent dans les espaces communs et sont indépendants pour chaque appartement.

### 2.3.3. Ventilation

Les appartements sont ventilés mécaniquement selon le principe du double flux. Des groupes individuels de ventilation (pulsion et extraction) assurent l'apport d'air frais et l'évacuation de l'air vicié (1 par appartement, dans la buanderie ou le wc).

L'air extrait dans les pièces humides, comme la cuisine, les salles d'eau, le WC et la buanderie est compensé par de l'air pulsé dans les pièces de vie.

Afin de limiter les consommations énergétiques, l'air pulsé est préchauffé à l'aide des calories récupérées dans l'air extrait via un échangeur. L'air extrait n'a aucun contact avec l'air pulsé, il n'y a donc aucun risque de pollution.

Dans les logements, l'air est pulsé via des grilles murales.

Chaque occupant a le loisir de moduler le débit de pulsion et d'extraction à l'aide d'un boîtier de commande situé sur le groupe.

L'air des hottes des cuisines est extrait via une trémie débouchant sur la toiture. Les hottes sont motorisées.

La ventilation des parkings est contrôlée par une sonde CO et est réalisée selon les normes en vigueur.

*Observation :*

*Seuls des séchoirs à condensation pourront être installés dans les appartements.*

### 2.3.4. Électricité

#### a. Généralités

L'installation satisfait aux dispositions techniques les plus récentes et elle est conforme aux dispositions adoptées par la société de distribution d'électricité.

+  
/ce

Les accessoires, interrupteurs, prises, etc. de type "Niko" standard blanc ou équivalent sont encastrés.

Toutes les pièces des différents logements sont pourvues de soquets.

Il est prévu l'élaboration d'un schéma de câblage ainsi que l'installation d'un tableau divisionnaire électrique équipé de disjoncteurs automatiques et de disjoncteurs différentiels (un de 30mA et un de 300mA); l'installation complète fera l'objet d'une réception par un organisme agréé. L'installation est exécutée en conformité avec les dispositions de la société de distribution d'électricité.

Les compteurs sont placés soit en sous-sol soit à un étage spécifique dans un local et/ou armoires techniques, ils sont raccordés aux tableaux divisionnaires des appartements et des communs.

Au niveau des locaux nobles, les fils sont sous tube et sont encastrés dans les murs et planchers.

L'installation est de type apparent pour les locaux non plafonnés (exemple : parking, caves, etc.).

Des réseaux de tubes vides pour le raccordement au téléphone et à la TV sont prévus dans les logements.

*Observations :*

*Aucun élément ne peut être encastré dans les faux plafonds en raison de la circulation des gaines techniques. Si l'acquéreur souhaite encastrer des fournitures, en aucun cas le Maître d'Ouvrage ou l'entrepreneur ne pourra être tenu pour responsable des éventuels dégâts causés par cette installation.*

*Les appareils ne peuvent pas dépasser le poids de 10 kilos pour les faux plafonds*

#### **b. Parties communes**

Afin d'apporter un confort réel et une sécurité accrue, une installation complète de vidéophonie est installée.

Celle-ci comprend :

- à l'entrée du complexe et du sas de l'immeuble, ou à l'entrée de celui-ci, un ensemble avec caméra intégrée et haut-parleur.
- dans le hall de l'appartement : un vidéophone mural avec commande de gâche et sonnerie.
- au palier des appartements : un bouton d'appel avec porte-étiquette/appartement.

Pour les zones communes, les garages et les caves, les appareils d'éclairage sont placés par le Maître d'Ouvrage suivant le choix de l'Architecte.

#### **c. Parties privatives**

Les plans spécifiques d'implantation ainsi que le nombre de prises électriques, interrupteurs et points lumineux sont établis par le bureau d'études. Ceux-ci sont adaptés en fonction des particularités de chaque appartement.

Les plans priment sur le descriptif repris ci-après mais reprennent en général :

#### **Appartement F 1.3**

##### Hall d'entrée

- 1 point lumineux, 2 commandes (1 commande pour les plus petits halls);
- 1 vidéo parlophone;
- 1 prise de courant.

##### Living

- 2 points lumineux + 2 commandes;
- 2 doubles prises;
- 1 simple prise;
- 1 point lumineux à une commande pour le luminaire de terrasse;
- 1 boîtier vide avec cache comprenant 1 attente TV et téléphone reliée avec un tubage vers la prise TV et téléphone de la buanderie;
- Internet.

*Observations :*

*Télédistribution : Une prise en attente est prévue dans le living et une autre prise en attente est prévue dans la grande chambre. Ces attentes sont placées sous tube jusqu'à la prise prévue dans la buanderie (ou sera placée l'amplificateur ultérieurement)*

*Téléphone : Une prise en attente est prévue dans le living. Cette attente est placée sous tube jusqu'à la prise placée dans la buanderie.*



Cuisine

- 1 point lumineux + 1 commande;
- 2 doubles prises tablettes;
- 1 prise frigo;
- 1 prise lave-vaisselle;
- 1 prise pour le four;
- 1 prise pour le four à micro-ondes;
- 1 prise pour les taques de cuisson;
- 1 prise pour la hotte.

Buanderie

- 1 point lumineux + 1 commande;
- 2 prises simples.

WC

- 1 point lumineux + 1 commande.

Chambre 1

- 1 point lumineux + 1 commande;
- 3 simples prises;
- 1 attente pour prise TV.

Chambre 2

- 1 point lumineux + 1 commande;
- 2 simples prises.

Chambre 3

- 1 point lumineux + 1 commande;
- 2 simples prises.

Hall de nuit

- 1 point lumineux + 2 commandes (1 commande pour les plus petits halls).

Salle de bains

- 1 point lumineux + 1 commande;
- 1 point lumineux prévu dans le meuble;
- 1 double prise tablette.

Salle de douche

- 1 point lumineux + 1 commande;
- 1 point lumineux prévu dans le meuble;
- 1 prise tablette.

Cave

- 1 point lumineux sur détection de mouvement.

Terrasses ou balcons

- 1 applique étanche (choix de l'Architecte) + 1 commande

Les détecteurs de fumées

- Sont prévus suivant la réglementation en vigueur

Observations :

*L'emplacement des interrupteurs, points lumineux et prises est prédéterminé par l'Architecte et le bureau d'études. Si une modification intervient à la demande de l'acquéreur, elle fera l'objet d'un accord contractuel entre les parties et entraînera un coût supplémentaire pour l'acquéreur. Les interrupteurs sont placés à une hauteur de  $\pm 1,1$  m et les prises à une hauteur de  $\pm 0,2$  m du sol, sauf dans la cuisine où les prises se trouvent au-dessus de la tablette de travail.*

**2.4. PARTIES COMMUNES****2.4.1. Généralités**

La finition des parties communes s'inscrit dans le cadre d'une étude de décoration contemporaine, laquelle prévoit la réalisation de peintures et l'utilisation de matériaux de qualité.

**2.4.2. Hall d'entrée**

Les halls des immeubles sont revêtus de pierre naturelle ou carrelage avec plinthes assorties.

Les appareils d'éclairage des parties communes sont prévus dans le projet.

+

✓ Ce

### 2.4.3. Ascenseurs et escaliers

#### a. Ascenseurs

L'immeuble est équipé d'ascenseurs, desservant l'ensemble des étages comme le plan l'indique.

Le choix est effectué par le Maître d'Ouvrage en collaboration avec l'Architecte et le bureau d'études et est fonction des contraintes techniques dues aux caractéristiques propres à l'immeuble.

Ils sont de marque connue et de charge utile de  $\pm 630$  kg. Ils sont équipés des dispositifs de sécurité conformes aux nouvelles normes européennes en vigueur.

Les portes palières automatiques en inox sont de type à ouverture centrale ou latérale.

La cabine est conçue avec miroir, main courante, faux-plafond, éclairage et sonnerie de sécurité.

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

#### b. Escaliers

Tous les escaliers sont réalisés en béton lissé de décoffrage de teinte grise et pourvus de nez de marche antidérapants. Une ligne colorée marquera le début et la fin de chaque volée.

### 2.4.4. Sous-sols

- Ces locaux sont livrés bruts, sans peinture.
- Les portes d'accès menant aux ascenseurs et aux locaux techniques sont des portes coupe-feu RF 30 ou 60 minutes et munies de ferme-porte.
- La porte d'accès au garage est une porte sectionnelle à manœuvre électrique. Les ouvertures et fermetures de la porte de garage collectif sont actionnées par une commande électrique à l'aide d'une télécommande ou badge. Une télécommande ou un badge est fourni par emplacement de parking.

### 2.4.5. Électricité

- Les luminaires des halls communs des étages sont commandés par des détecteurs de mouvement.
- L'éclairage du parking est également commandé par des détecteurs de présence et divisé en différentes zones.
- L'éclairage des cages d'escaliers de secours est commandé soit par des boutons poussoirs sur circuit avec minuterie, soit par des détecteurs de mouvement. Des blocs autonomes sont présents pour permettre l'évacuation des personnes en cas de coupure de courant.

- Dans les halls, des prises de service sont prévues à chaque étage pour la maintenance.

### 2.4.6. Boîtes aux lettres

Un ensemble de boîtes aux lettres intégrées est prévu dans le sas de chaque entrée. Celui-ci sera conforme à la réglementation des services postaux.

### 2.4.7. Jardins

Les terrasses avec jardin à jouissance privative exclusive sont clairement identifiées et délimitées vis-à-vis des espaces communs par des haies d'une hauteur allant de 50 à 60 cm, selon les essences choisies.

L'aménagement des jardins est exécuté suivant les spécifications de l'Architecte. Les travaux comprennent, le nivellement des terres, la création éventuelle de relief, l'apport de terre arable au-dessus des constructions souterraines et l'aménagement de plantations adaptées à la nature du sol.

Les arbres et plantations diverses plantés sont de premier choix. Leurs essences s'associent à l'image et à l'échelle du jardin.

Les plantes et les gazons bénéficient d'un sol propice à leur développement.

Un espace public le long des immeubles, en bordure de Meuse, sera aménagé dans un esprit de continuité de l'aménagement de l'espace privatif de la copropriété. Ces espaces seront toutefois physiquement séparés, permettant ainsi de limiter l'accès aux espaces communs uniquement aux copropriétaires des logements du site.

### 2.4.8. Balustrades et mains courantes

Les garde-corps extérieurs sont soit en aluminium laqué ou anodisé, soit en acier laqué, soit en inox, avec ou sans partie vitrée ou une rehausse en béton architectonique. Les balcons étant réalisés en béton architectonique, certaines remontées verticales sont également exécutées en béton architectonique.

Les garde-corps et mains courantes des escaliers de secours sont réalisés en acier galvanisé.

### 2.4.9. Peintures

L'ensemble des espaces nobles communs est revêtu d'une peinture de finition.

Toutes les teintes des parties communes peintes sont déterminées par l'Architecte.

Les portes des parties communes, en ce y compris les portes d'accès aux appartements, sont peintes (teinte à déterminer par l'Architecte). Les escaliers de secours sont laissés bruts d'achèvement.



#### **2.4.10. 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.

#### **2.4.11. Citerne d'eau de pluie**

L'ensemble sera équipé d'une citerne d'eau de pluie à placer suivant les instructions de l'Architecte. Cette citerne récoltera les eaux de pluie et servira entre autres à alimenter les robinets destinés à l'arrosage des jardins et/ou au nettoyage des communs.



Handwritten signature and initials, possibly 'Jca', with a small cross-like mark above it.

## 3. DISPOSITIONS GENERALES

### 3.1. LES TRAVAUX

Les travaux sont exécutés conformément aux plans et selon les règles de l'art de la construction avec des matériaux neufs de première qualité.

### 3.2. VISITES SUR CHANTIER

Les acquéreurs ou candidats acquéreurs ou leurs représentants ne peuvent circuler sur le chantier sans la présence et l'accord préalable du Maître d'Ouvrage et de l'entreprise générale et sont entièrement responsables des éventuels accidents qui pourraient survenir pendant les visites, et ce, sans pouvoir faire recours ou exiger des dédommagements ni contre le Maître d'Ouvrage, ni les sous-traitants, ni les Architectes ou les vendeurs (ou leurs assureurs).

### 3.3. OCCUPATION DES ESPACES HABITABLES ET AUTRES LOCAUX

L'occupation d'un local, d'un espace habitable ou de l'appartement complet ne peut se faire, pour quelque raison que ce soit, avant que le paiement complet ne soit effectué, c.à.d. :

- le prix convenu + les éventuels suppléments suite à des travaux complémentaires demandés par l'acheteur;
- tous droits, frais notariaux, TVA et taxes.

L'occupation des espaces habitables (privatifs) et autres locaux est soumise à l'acceptation de la réception provisoire des parties communes.

Le paragraphe ci-avant s'applique également pour la peinture et l'aménagement des locaux par l'acheteur ou son locataire, pour le placement de meubles ou de quelque appareil que ce soit.

### 3.4. DIRECTION DES TRAVAUX

La direction des travaux sera assurée uniquement par l'Architecte désigné par le Maître d'Ouvrage. Les honoraires de l'Architecte sont compris dans le prix de vente.

### 3.5. PERMIS DE BÂTIR

Les taxes de construction sont à charge du Maître d'Ouvrage.

### 3.6. TVA, TAXES, HONORAIRES NOTARIAUX, ETC.

Sont à charge de l'acheteur :

*a. La TVA sur les éventuels travaux supplémentaires réalisés à la demande de l'acheteur;*

*b. Les honoraires notariaux + frais pour la rédaction de l'acte de base.*

Les frais d'acte de base, quote-part pour le fond de roulement et honoraires sont également payables par l'acquéreur à l'acte.

#### *c. Modifications et travaux supplémentaires*

Pour toutes modifications ou travaux supplémentaires, l'acquéreur est obligé de s'adresser uniquement au Maître d'Ouvrage.

L'acquéreur paie les éventuels travaux supplémentaires directement au Maître d'Ouvrage et est seul responsable pour les retards de livraison occasionnés par les modifications susmentionnées.

Dans l'intérêt de ses clients, "NAMUR WATERFRONT s.a." se réserve le droit, à tout moment et sans communication préalable, d'adapter ses constructions aux dernières nouveautés et/ou améliorations techniques.

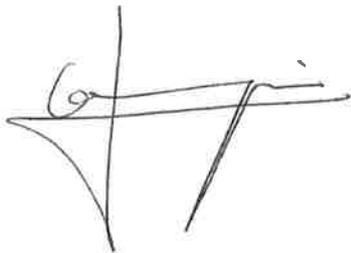
#### *d. Postface*

i. Les tolérances sont celles communément admises, elles sont transmises sur simple demande de l'acquéreur.

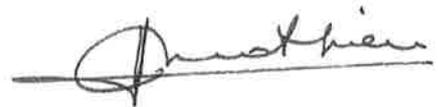
ii. L'indisponibilité des matériaux est un cas de force majeure. Dans ce cas d'espèce, les acquéreurs sont prévenus et invités à opérer un nouveau choix.

ATELIER DE L'ARBRE D'OR S.A.  
Architectes associés  
Wagnies, Voglet & Frankart  
Rue du Lombard 65 - 5000 NAMUR  
Tél. : 081.22.19.10 • Fax : 081.22.16.75

Jean-Pierre WAGNIES  
Administrateur-délégué



Jean MATHIEU - architecte  
administrateur délégué  
MONTAIS PARTNERS ARCHITECTS



Remarque :

La brochure a été composée 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 couleurs vous sont livrées à titre d'illustration mais ne constituent aucunement un document contractuel.



port du bon dieu



**Namur Waterfront SA,**  
**member of Atenor Group**

Avenue Reine Astrid 92 | B-1310 La Hulpe  
T. +32 (0)2 387 22 99 | F. +32 (0)2 387 14 15  
info@portdubondieu.be | www.portdubondieu.be