

Résidence  
**Marloie**

CAHIER DES CHARGES





# SOMMAIRE

# 01.

## CAHIER DES CHARGES 4

Préambule	4
Permis d'urbanisme	4
Intervenants	5
Performances énergétiques	6
Performances acoustiques	6
Normes et prescriptions	6
Code de mesurage	6
Communications et visites sur chantier	7
Modifications par l'acquéreur	7
Modifications par le promoteur	7
Réception provisoire	7
Raccordements	8
Fissurations	8
Processus de vente	8
Cadre légal et garanties	8
Frais à prévoir	9

# 02.

## DESCRIPTIF TECHNIQUE 10

<b>GROS-ŒUVRE</b>	<b>11</b>
Fondations et égouttage	11
Structure	11
Couverture	11
Menuiseries extérieures	12
Façades	12
<b>INSTALLATIONS TECHNIQUES</b>	<b>12</b>
Locaux compteurs	12
Chauffage	12
Sanitaires	13
Ventilation	13
Électricité	14
Sécurité incendie	15
<b>PARACHÈVEMENTS</b>	<b>15</b>
Plafonnage	15
Chape	15
Revêtements	15
Portes intérieures	16
Cuisine	16
Peinture	16
<b>LOCAUX COMMUNS</b>	<b>17</b>
<b>ABORDS</b>	<b>17</b>
<b>DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE</b>	<b>18</b>



# 01 CAHIER DES CHARGES

## PRÉAMBULE

La résidence Marloie se situe sur la N86 à 2 km du centre-ville de Marche-en-Famenne. Cette petite copropriété de 7 appartements, très efficace en terme de consommation d'énergie et de frais de gestion est idéalement située pour un usage tant qu'en propriétaire occupant qu'en tant qu'investisseur pour du locatif.

## PERMIS D'URBANISME

Le permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Marche en Famenne, en date du 19/10/2020 sous le n° PU/2020/061. L'ensemble du projet respectera scrupuleusement le cadre défini.

### Adresse :

Avenue de France, n° 149  
6900 Marche en Famenne

- | n° 149 boîte 01: appartement 1.
- | n° 149 boîte 02: appartement 2.
- | n° 149 boîte 03: appartement 3.
- | n° 149 boîte 04: appartement 4.
- | n° 149 boîte 05: appartement 5.
- | n° 149 boîte 06: appartement 6.
- | n° 149 boîte 07: appartement 7.





## INTERVENANTS

La Résidence Marloie est conçue par le développeur immobilier DEVLOP (voir [www.devlop.eu](http://www.devlop.eu)) possédant de solides références et entouré d'experts, l'acquéreur bénéficie donc d'une écoute de qualité, de conseils avisés et de réponses claires aux interrogations légitimes que peut soulever une acquisition immobilière.

### ✓ MAÎTRE DE L'OUVRAGE :

Immoclabel SA  
Rue de la Grand Place, n° 3  
6700 Arlon

### ✓ RESPONSABLE PEB :

Home consult.net  
Route de Hamoir, n° 30  
4500 Huy

### ✓ BUREAU D'ARCHITECTURE :

Atelier d'Architecture Bosquée  
Rue des Dentellières, n° 10  
6900 Marche en Famenne

### ✓ COORDINATION SÉCURITÉ – SANTÉ :

GenieTec SPRL  
Avenue des Dessus de Lives, n° 2  
5101 Loyers

### ✓ BUREAU D'ÉTUDES EN STABILITÉ :

DTD SRL  
Rue des Peupliers, n° 14  
4550 Nandrin

## PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

La performance énergétique du bâtiment est réfléchiée en amont dès la genèse du projet. Une attention particulière est portée sur l'isolation et la qualité des équipements techniques afin que tous les appartements atteignent le label B.

Chaque logement est équipé d'un système de chauffage individuel (citerne à gaz). Le système de ventilation de marque Renson® reconnu pour ses performances et son entretien aisé permet un fonctionnement optimal, silencieux et intelligemment auto-régulé.

Pour répondre au critère basse énergie, les appareils installés sont modernes et l'isolation du bâtiment performante. De plus, des tests d'étanchéité à l'air apportant une garantie supplémentaire sur la qualité de l'enveloppe du bâtiment sont effectués. Pour les lecteurs avertis, la valeur cible est un q50 de maximum 3,00 [m<sup>3</sup>/h/m<sup>2</sup>].

Un certificat PEB établi par un organisme agréé par la Région Wallonne est remis à l'acquéreur à la réception du bien.

## PERFORMANCES ACOUSTIQUES

Le projet répond aux normes acoustiques NBN S01-400-1 d'application pour les immeubles d'appartements. Elles définissent les critères de confort optimal entre deux appartements et leur respect permet d'éviter tout inconfort par rapport aux bruits provenant des gaines techniques, des appartements voisins ou encore de l'environnement extérieur.

## NORMES ET PRESCRIPTIONS

L'entreprise générale exécutant les travaux est soumise aux règles de l'art définies par les documents suivants :

- | Documents ayant une valeur législative (lois, arrêtés royaux et réglementations).
- | Publications des instituts belges de normalisation - NBN.
- | Notes d'informations techniques NIT du CSTC.
- | Normes de base en matière de prévention incendie.
- | Règlement Général des Installations Électriques - RGIE
- | Règlement Général pour la Protection du Travail - RGPT.
- | Normes acoustiques en vigueur - NBN.
- | Cahier des charges pour travaux privés édité par la FAB.

## CODE DE MESURAGE

Les surfaces de vente sont calculées depuis l'extérieur du mur de façade et jusqu'à la moitié des maçonneries mitoyennes, entre appartements ou entre appartements et communs, y compris les gaines techniques. Les cotes et mesures inscrites dans les plans peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et aux études.



## COMMUNICATIONS ET VISITES SUR CHANTIER

Tout au long de la durée du projet, l'acquéreur accepte que son seul interlocuteur soit le représentant du maître de l'ouvrage. Ni les architectes, ni les intervenants des entreprises de construction ne peuvent être sollicités pour des demandes spécifiques et/ou instructions diverses provenant des clients. Pour des raisons de sécurité, l'acquéreur accepte de ne pas se rendre sur le chantier sans prise de rendez-vous préalable. Aucun recours ni réclamations techniques ne pourront être introduits à la suite d'une visite menée du propre chef de l'acquéreur sur le chantier.

## MODIFICATIONS PAR L'ACQUÉREUR

Si l'acquéreur souhaite modifier le présent cahier des charges et personnaliser ses choix de finition, ceci se fera après la signature du compromis de vente. Toutes les demandes de personnalisation sont étudiées en fonction de l'avancement du chantier et pourront être acceptées à condition qu'elles ne perturbent pas le bon déroulement du projet. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, les dates limites pour opérer un choix différent de celui du projet de base sont communiquées aux acquéreurs.

Les finitions personnalisables concernent :

- | L'installation électrique.
- | Les revêtements : carrelages, parquets et faïences murales.
- | Le mobilier sanitaire.
- | La cuisine.

Toutes les demandes de personnalisation acceptées font l'objet d'un avenant sous forme de décompte financier qui doit être contresigné pour acceptation par l'acquéreur préalablement à l'exécution des travaux. La coordination des modifications implique un supplément de 10 % du montant des travaux HTVA. Le promoteur indique de manière précise l'incidence sur le prix et sur les délais que certains choix peuvent engendrer.

Les acquéreurs sont invités à faire leurs choix dans les showrooms des fournisseurs sélectionnés dont les références seront communiquées en temps utile. Une réunion est ensuite proposée par l'entreprise générale afin de vérifier l'ensemble des informations reçues. Si l'acquéreur ne souhaite pas personnaliser son bien, celui-ci est livré conformément au cahier des charges, suivant le prix convenu.

Toutes modifications apportées aux parties privatives à l'initiative des propriétaires et entraînant des moins-values sur fournitures et travaux ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes.

## MODIFICATIONS PAR LE PROMOTEUR

L'architecte veille au respect des règles urbanistiques, à la qualité des parties communes, et il est le seul intervenant à pouvoir modifier le projet. Les études sont confiées à des hommes de l'art possédant une expérience reconnue.

Tout matériau composé de produits naturels est par définition susceptible de présenter des nuances variables.

Le promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications ou marques de produit pour autant qu'elles soient de qualité équivalente à celle prévue initialement. En fonction des études techniques et/ou pour des raisons apparaissant en cours de réalisation, une modification des plans (dimensions des trémies, installations techniques) pourra être effectuée sans aucune justification préalable. Cela ne donne pas droit à l'acquéreur à une indemnité compensatoire.

## RÉCEPTION PROVISOIRE

La réception provisoire constitue la fin du transfert de propriété et le transfert de la responsabilité du bien. Ce document constatant l'achèvement des travaux est co-signé par le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'acquéreur. Ce procès-verbal constitue une pièce légale de première importance.

En cas de retard dans les paiements par l'acquéreur et après avoir envoyé une première mise en demeure amiable, le promoteur se réserve le droit de faire arrêter les travaux et de mettre les frais supplémentaires (p. ex. garantie bancaire, intérêts, suppléments pour reprise des travaux, etc.) à charge dudit acquéreur.

La remise des clefs se déroule lors de la réception provisoire et est conditionnée par le paiement intégral de l'ensemble des tranches.

Avant d'avoir procédé à la réception provisoire, il est strictement interdit à l'acquéreur de réaliser tous travaux dans le bien.

Les garanties standards et usuelles sur les appareils techniques débutent le jour de la réception provisoire.

Le bien est parfaitement nettoyé par une société de nettoyage avant la réception. Toutefois, il est entendu qu'au vu des travaux effectués, ce nettoyage n'a pas vocation d'être définitif.

Lors de la réception provisoire, le promoteur remet à l'acquéreur le Dossier d'Intervention Ulérieure (DIU). Le DIU est un document légal et obligatoire qui permet à l'acquéreur d'assurer la maintenance de son bien. C'est un dossier à conserver précieusement car il doit être transmis lors de l'acte notarié en cas de revente du bien.

L'entretien des espaces privatifs incombe à l'acquéreur dès la réception provisoire. De la même manière, les charges liées aux parties communes seront supportées par la copropriété dès la réception de la résidence par la copropriété.

Aucune réception provisoire privative ne peut avoir lieu avant la réception des parties communes.

## RACCORDEMENTS

Le promoteur coordonne les travaux de branchements aux réseaux :

- | Ores : réseaux d'électricité et de gaz.
- | Société Wallonne des Eaux.
- | Voo et Proximus (sous réserve de la disponibilité du réseau).

Ces travaux sont réalisés suivant les directives imposées par les distributeurs et ne sont pas compris dans le prix de vente. Un montant forfaitaire de 3.750€/unité HTVA est à prévoir en plus du prix de vente communiqué.

Les arrivées des réseaux se situent dans les locaux techniques communs. Les câblages verticaux de télécommunications sont prévus par le promoteur jusqu'à chaque entité privative. Les frais d'abonnement et/ou de contrat restent à charge des acquéreurs.

Des compteurs communs sont prévus pour l'ensemble des parties communes. Ils alimentent les éclairages et permettent l'entretien (prise d'eau et de courant pour le nettoyage régulier). La reprise de ces compteurs se fait par la copropriété à la réception provisoire des parties communes.

Lors de la réception provisoire, les rapports de réception d'organismes agréés (type Vinçotte ou équivalent) relatifs aux installations de gaz et d'électricité sont remis à l'acquéreur dans le Dossier d'Intervention Ulérieure (DIU). Les relevés d'index des compteurs d'énergie et d'eau sont repris dans la réception provisoire. L'acquéreur est ensuite libre de contracter ses abonnements auprès des fournisseurs de son choix.

## FISSURATIONS

Il peut arriver qu'après la réception, des microfissures apparaissent. Celles-ci sont souvent dues à la mise en charge et au séchage du bâtiment et ne mettent pas en cause la stabilité. Étant entendu que les méthodes de peinture sont qualitatives (enduisage, ponçage, pose de mastic à peindre dans les arêtes), aucune indemnisation ou travaux ne peuvent être demandés. Ces fissures ne peuvent en aucun cas être assimilées à des vices cachés.

## PROCESSUS DE VENTE

Notaire: la vente des biens privatifs constituant cet ensemble, ainsi que l'élaboration des documents juridiques et contractuels (compromis, actes authentiques et acte de base) sont réalisés par l'étude Notaire Catherine Tahon à Arlon.

Documents contractuels: le présent cahier des charges et les plans de vente sont annexés au compromis de vente.

Paiement: Les paiements se font selon l'avancement des travaux constaté par l'architecte. Le terme de paiement est de 15 jours date de facture.

- | Dalle de fondation: 15 %
- | Dalle du couvrant +0: 15 %
- | Dalle du couvrant +1: 15%
- | Toiture: 15 %
- | Menuiseries extérieures: 10 %
- | Encastremets techniques: 10 %
- | Plafonnage: 5 %
- | Carrelages: 5 %
- | Menuiseries intérieures: 5 %
- | Réception provisoire: 5 %

La remise des clefs ne peut avoir lieu qu'après paiement complet du prix (éventuels suppléments compris). Pour plus de détails concernant le délai de livraison, l'acquéreur se reportera au compromis de vente.

## CADRE LÉGAL ET GARANTIES

La vente des lots privatifs de la Résidence Marloie est régie par la loi Breyne qui protège le candidat acquéreur via un cadre juridique strict.

Ces mesures protègent l'acquéreur quant aux paiements intermédiaires effectués préalablement à la ré-



ception provisoire. L'acquéreur est couvert contre le risque de faillite du vendeur puisqu'un cautionnement auprès d'une banque couvre le coût des travaux.

Les assurances couvrant la résidence sont à charge du promoteur jusqu'à la réception provisoire des parties communes. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété.

Les dommages éventuels causés par les travaux sont couverts par l'assurance tous risques chantier (assurance TRC) de l'entrepreneur général. Comme le prévoit le cadre légal, l'acquéreur bénéficie d'une garantie décennale à dater de la réception provisoire. Elle concerne les vices graves liés à la stabilité et à l'étanchéité.

## FRAIS À PRÉVOIR

Outre les frais de notaire et de TVA habituels, les frais de raccordement et des rédactions effectuées par le notaire sont à ajouter au prix du bien acheté :

- | Raccordements: 3.750€ HTVA.
- | Frais de rédaction de l'acte de base: 500€ HTVA.
- | Frais de rédaction du règlement de copropriété: 250€ HTVA.

Un montant de 4.500€ HTVA est donc à prévoir en plus du prix de vente et des éventuels suppléments souhaités.



# 02 DESCRIPTIF TECHNIQUE

La Résidence offre un niveau de finition supérieur qualitatif, en voici un résumé :

- | Gros œuvre soigné.
- | Matériaux de couverture sobres et contemporains.
- | Matériaux de façade élégants : brique traditionnelle.
- | Compteurs privatifs.
- | Chaudière gaz murale à condensation de marque Bulex®.
- | Sèche-serviette avec appoint électrique.
- | Mobilier sanitaire élégant et fonctionnel
- | Meuble de rangement rétroéclairé au-dessus de l'évier.
- | Ventilation simple flux de type C+ healthbox de chez Renson®.
- | Installation électrique ultra complète.
- | Accès aisé pour l'entretien périodique via un faux-plafond escamotable.
- | Plafonnage irréprochable.
- | Confort acoustique des planchers : membrane acoustique sur pré-chape.
- | Carrelage 60 / 60 cm rectifié.
- | Carrelage imitation bois dans les chambres.
- | Tablettes de fenêtre en pierre naturelle.
- | Porte d'entrée acoustique et anti-effraction à huisserie métallique.
- | Portes intérieures laquées blanc mat.
- | Cuisine avec électroménagers Siemens® ou Bosch®.
- | Peinture de propreté.

**niko**

**SIEMENS**

**theuma**

**Bulex®**



# GROS-ŒUVRE

## FONDACTIONS ET ÉGOUTTAGE

L'implantation du bâtiment est réalisée par l'entreprise générale et ensuite contrôlée par un géomètre agréé par les autorités communales. Le bureau d'études en stabilité dimensionne et détermine le type de fondation en fonction de la nature du sol, de la présence d'eau et des descentes de charges qu'engendre l'ouvrage. Le terrassement, le réseau d'égouttage et les raccordements sont réalisés conformément au plan. Les remblais sont effectués une fois les constructions enterrées isolées et rendues étanches.

Les aciers et les bétons mis en œuvre sont conformes aux prescriptions de l'ingénieur en stabilité. Un fil de terre, nécessaire à l'installation électrique, est placé dans les fondations. Ce câble non isolé débouche sous les compteurs électriques au sous-sol.

Le réseau d'égouttage enterré est réalisé en PVC de type Benor. Les sections et les pentes mises en œuvre sont en accord avec les règles de l'art afin d'éviter tout problème de contre pente. Le réseau est constitué des caniveaux et des chambres de visite nécessaires à l'entretien de l'installation et des pompes de relevage. L'entreprise générale effectue le raccordement à l'égout selon les prescriptions du service technique communal.

## STRUCTURE

Les murs porteurs sont réalisés en maçonneries traditionnelles avec des blocs béton ou des éléments coulés sur place.

Le choix du matériau dépend de la capacité portante nécessaire et de la mise en œuvre pour l'entrepreneur. Aucune maçonneries ne restent apparentes.

Les murs et plafonds des locaux poubelles et compteurs sont laissés à l'état de gros-œuvre propre et soigné. Les maçonneries y sont donc impérativement en blocs béton rejointoyés et les éléments préfabriqués sont ré-agrésés avec les mortiers adéquats au besoin. Le rendu esthétique des parois doit être d'une qualité indiscutable.

Les planchers entre les différents niveaux sont réalisés principalement en hourdis et localement en béton armé.

Les poutres et colonnes sont en béton armé, en béton précontraint ou en acier selon les exigences du bureau d'études. Dans le cas de profilés métalliques, ils sont habillés de protections au feu afin d'assurer leur résistance en cas d'incendie.

Les escaliers des communs sont carrelés comme les halls.

Les balcons sont préfabriqués afin d'avoir un rendu de surface optimal et des rehausses périphériques qui assurent le bon écoulement des eaux. La coupure thermique avec les dalles de sol est assurée via des ruptures isolantes.

Les murs périphériques des parties privatives sont doublés par une isolation acoustique en laine minérale.

Les cloisons non porteuses intérieures à un appartement sont réalisées en blocs de plâtre ou en bloc béton selon l'issue de la discussion entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur en phase d'exécution. Ces maçonneries non portantes sont désolidarisées des éléments structuraux afin de ne pas propager les ondes sonores.

Les fermetures des trémies techniques sont doublées afin d'atténuer les bruits des écoulements provenant des décharges. Le vide entre les murs est rempli de laine minérale.

## COUVERTURE

La charpente de la toiture à versants est exécutée en charpente traditionnelle ou en lamellé-collé selon l'étude de stabilité. Les sections mises en œuvre supportent le poids du matériau de couverture. Les différents éléments de charpentes (lattage, contre-lattage ...) sont tous traités avec des produits fongicides et insecticides afin d'empêcher toutes dégradations prématurées.

La couverture est réalisée avec des ardoises artificielles noires recouvrant la sous toiture. Le mode de pose respecte les prescriptions du fabricant. L'isolation des combles se fait par-dessus le complexe de plafond des appartements du dernier étage avec une laine minérale de 23 cm d'épaisseur posée sur un freine vapeur. L'ensemble de la charpente est protégé par des plafonds RF.

Les lucarnes de fenêtre du dernier niveau sont bardées en aluminium.

Les plateformes en toiture plate sont réalisées en bois. Les pentes sont mises en œuvre conformément aux descentes d'eau pluviales et à leurs points de récolte. L'étanchéité en EPDM englobe les panneaux d'isolation rigides en PIR de 2 x 8 cm.

L'évacuation des eaux s'effectue via des chenaux, des gouttières, des descentes d'eaux pluviales courant le

long des façades. Tous les accessoires nécessaires à une exécution dans les règles de l'art sont inclus. L'ensemble de la zinguerie extérieure est réalisé en zinc.

Les coupoles des exutoires de fumée (dont la couleur extérieure est noire) sont placées en toiture au-dessus de la cage d'escalier.

## MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les châssis de fenêtres et portes-fenêtres sont en PVC rainuré. Le coloris est au choix de l'architecte suivant le permis d'urbanisme. Le type d'ouvrant est déterminé dans les plans d'architecture et aucun châssis n'est fixe.

Les menuiseries extérieures satisfont les coefficients de transmission thermique suivants :

- |  $U_w \leq 1,5$  [W/m<sup>2</sup>K] pour les fenêtres dans leur ensemble (châssis + vitrage).
- |  $U_g \leq 1,1$  [W/m<sup>2</sup>K] pour les vitrages.

Les châssis sont placés avec une membrane d'isolation périphérique pour assurer l'étanchéité à l'air. En cas de maçonneries laissées apparentes à l'intérieur, une finition périmétrique en MDF est prévue afin de masquer proprement les joints et les membranes d'étanchéité.

Une grille de ventilation est insérée dans l'imposte supérieure de certains châssis selon l'étude PEB. Ces ouvertures de type Invisivent Evo® de chez Renson® permettent l'amenée d'air frais nécessaire à la ventilation sans risque d'effraction ou d'entrée d'insectes.

Les accès principaux au bâtiment se font via des sas composés de deux portes d'entrée successives en aluminium. Les portes de sas extérieures sont vitrées et un lettrage avec le numéro du bâtiment est sablé dans le verre. La deuxième porte du sas est connectée à une gâche électrique commandée par les vidéophones des appartements. Les faces extérieures s'ouvrent avec des tirants en inox verticaux. Chacune des portes est connectée à un ferme porte pour plus de sécurité.

## FAÇADES

Les maçonneries de façades sont isolées selon les exigences de l'objectif PEB.

Les façades sont traités en briques de ton rouge/brun et des bardages soit en aluminium, soit en ardoises.

Les seuils des portes fenêtres et des portes d'accès extérieures sont en pierre bleue d'une épaisseur de 5 centimètres avec casse goutte. Les seuils des fenêtres sont en aluminium thermolaqué. Ils sont encastrés dans les

parements de façade en assurant une pente pour l'écoulement des eaux. Le talon dépassant sera de minimum 3 centimètres par rapport à l'alignement de façade.

Les garde-corps des balcons sont réalisés en verre. Les ferronneries extérieures sont en acier thermolaqué noir.

Les escaliers intérieurs des zones communes sont équipés de garde-corps et de mains courantes noires en acier.

## INSTALLATIONS TECHNIQUES

### LOCAUX COMPTEURS

Les connexions aux réseaux d'électricité, de télécommunications et d'eau se font dans le local compteurs du rez-de-chaussée qui est accessible à tous les occupants et renseignés par un pictogramme mentionnant sa fonction. Ce dernier est équipé d'un avaloir dans le radier afin d'éviter toute inondation du sous-sol en cas de problème sur un raccordement.

Les compteurs de gaz sont à l'extérieur du bâtiment et directement connectés à la citerne de propane.

Chaque entité privative possède ses compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité. Les frais des compteurs communs, eau et électricité uniquement, sont répartis au prorata des millièmes dans la copropriété.

### CHAUFFAGE

Chaque unité de logement possède son système de chauffage central et individuel. Une chaudière à condensation (citerne à gaz) assure la production d'eau chaude instantanée pour le chauffage et le sanitaire. Cette solution est un optimum entre le rendement et l'encombrement.

Le passage du conduit d'évacuation des fumées se fait via une trémie technique dédiée à la cheminée pour assurer le bon compartimentage des volumes en cas d'incendie. Les resserrages à la mousse polyuréthane sont proscrits.

La chaleur est distribuée par des radiateurs. La régulation du chauffage se fait via un thermostat filaire élégant et tactile implanté dans le séjour.

- | Référence chaudière : Bulex® ThermoMaster.
- | Référence thermostat : Bulex® MiSet.

Bulex® produit ses équipements en France et est sélectionné par le promoteur comme partenaire pour la qualité irréprochable de son service après-vente. De plus, le corps de chauffe de la Bulex® ThermoMaster en fonte

d'aluminium/silicium est garanti 10 ans et l'ensemble de la chaudière est garanti en omnium 3 ans via un enregistrement du produit lors de sa mise en service.

L'installation est conçue pour garantir des températures confortables en prenant comme hypothèse une température extérieure de -8°C.

Afin de pouvoir répondre à un besoin de chaleur immédiat, chaque salle de bain est équipée d'un porte-serviette avec complément électrique.

Les tuyaux sont exclusivement en polyéthylène réticulé (PEX) gainés et isolés, raccordés par des manchons à sertir. Aucun raccord en chape n'est autorisé et une mise sous pression du système permettant la vérification de l'étanchéité est effectuée avant la réalisation des chapes.

Chaque installation de gaz est contrôlée par un organisme agréé avant leur mise en service. L'attestation en résultant est intégrée au DIU. Toutes les tuyauteries gaz sont de couleur jaune.

## SANITAIRES

Les prescriptions faites au paragraphe précédent pour les tuyauteries composant le réseau de chauffage sont d'application dans le poste sanitaire. Les conduites d'évacuation sont réalisées en PE (polyéthylène) Geberit à souder. Dans les trémies, ces colonnes sont fixées avec des colliers à joints souples afin d'améliorer le confort acoustique. Tous les appareils du réseau sanitaire privé ont leur robinet d'arrêt et un siphon.

La production d'eau chaude sanitaire est instantanée et la puissance de la chaudière est dimensionnée en fonction du nombre de points d'eau chaude. Si l'acquéreur souhaite changer le mitigeur prévu et que le débit implique un surdimensionnement de la chaudière, les surcoûts éventuels lui seront facturés.

L'équipement des locaux sanitaires est clairement défini aux plans commerciaux. La machine à laver et le séchoir (obligatoirement à condensation) ne sont pas fournis. La fourniture et la pose des meubles est comprise dans le prix à concurrence du descriptif ci-dessous.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra faire son choix auprès du fournisseur renseigné par le promoteur en temps utile. Un décompte sera opéré sur base des prix publics HTVA (hors remise et hors promotion). Selon le matériel choisi, le prix de la pose peut également varier.

### I TOILETTE :

WC suspendu en porcelaine blanche, chasse économique.

- Lave-mains en porcelaine blanche, robinet eau froide.

- Miroir.

### I SALLE DE BAIN :

- Lavabo avec une vasque en marbre synthétique sur armoire avec 2 niveaux de rangement fermés. Mitigeur eau chaude/eau froide de type Hansgrohe ou équivalent et meuble de rangement avec miroir à éclairage LED au-dessus de l'évier.

- Douche (avec paroi fixe en verre securit et porte) avec tub carré de 90 cm et mitigeur thermostatique de type Hansgrohe ou équivalent.

### I CUISINE :

- Évier : alimentation et décharge en attente.

- Lave-vaisselle : alimentation et décharge en attente.

### I BUANDERIE :

- Machine à laver : alimentation et décharge en attente.

Toutes les ventilations primaires des conduites de décharges sont effectuées afin d'éviter des dépressions qui vidangent les siphons et causent des bruits et des odeurs désagréables.

Il convient d'attirer l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'il n'est pas possible de réaliser une douche à l'italienne intégrée dans les carrelages à cause du manque de réservation dans les complexes de sol. Le promoteur impose le choix de bacs de douche normaux au design contemporain moins vulnérables à l'entretien et garantissant une évacuation optimale.

## VENTILATION

La ventilation des appartements est effectuée par une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) simple flux de type healthbox de chez Renson®. Ce système auto-adaptatif C+ extrait l'air vicié via des bouches d'extraction en fonction des taux de CO2 et d'humidité détectés. Ce système permet d'économiser de l'énergie en ventilant de manière adaptée aux conditions ambiantes. Cet appareil trouve parfaitement sa place dans une construction basse énergie.

La ventilation crée une dépression permettant le renouvellement de l'air depuis les aérateurs de fenêtre Invisivent Evo® de Renson®. L'apport d'air neuf est évidemment conditionné par l'ouverture de ces grilles. Les portes intérieures sont détalonnées afin de permettre le renouvellement de l'air.

Si la VMC est dans la buanderie, elle est dissimulée dans un faux plafond en lamelles métalliques démontable pour accéder facilement lors de l'entretien annuel. Le confort acoustique de la machine est de premier ordre.

## ÉLECTRICITÉ

Appareillage: les prises de courant et interrupteurs sont de type blanc mat.

Vidéophone: un vidéophone est inséré dans l'ensemble des boîtes aux lettres dans le sas d'entrée. Les appareils privatifs sont placés dans l'entrée de chaque appartement. Il est possible de déconnecter l'appareil si l'on souhaite ne pas être dérangé. Une sonnette est située dans le couloir commun.

Les câbles sont tirés dans des gaines de protection en plastique depuis le tableau de distribution. Le tableau est équipé de tous les différentiels de sécurité. Le tableau divisionnaire et le raccord à la terre se trouvent dans la buanderie.

### | HALL D'ENTRÉE:

- 1 point lumineux sur détecteur.
- 1 prise double.
- 1 vidéophone.

### | HALL DE NUIT:

- 1 point lumineux sur détecteur.
- 1 prise simple.

### | WC:

- 1 point lumineux à une direction.

### | SÉJOUR:

- 2 points lumineux à deux directions.
- 3 prises simples.
- 2 prises doubles.
- 1 prise TV.
- 1 prise RJ45.

### | CHAMBRE:

- 1 point lumineux à deux directions.
- 3 prises simples.
- 2 prises doubles.
- 1 prise RJ45.

### | CUISINE:

- 1 point lumineux à deux directions.
- 2 prises doubles.
- 1 prise pour l'éclairage du sous-meuble.
- 1 prise pour le frigo.
- 1 prise pour la hotte.
- 1 prise pour l'emplacement micro-ondes.
- 1 prise sur circuit indépendant pour le four.
- 1 prise sur circuit indépendant pour le lave-vaisselle.
- 1 alimentation 5G6 32A pour la cuisinière.

### | SALLE DE BAIN :

- 1 point lumineux à une direction.
- 1 prise pour l'éclairage du meuble miroir.
- 1 prise dans le meuble de rangement sous-évier.
- 1 prise de confort près de la vasque.
- 1 prise simple pour l'appoint du sèche serviette.

### | BUANDERIE:

- 1 point lumineux à une direction.
- 1 prise sur circuit indépendant pour la VMC.
- 1 prise sur circuit indépendant pour la chaudière.
- 1 prise sur circuit indépendant pour la machine à laver.
- 1 prise sur circuit indépendant pour le séchoir.
- 1 prise simple.
- 1 prise simple pour le modem opérateur sur le côté du tableau divisionnaire.
- Arrivée des câblages de télécommunication sous le tableau divisionnaire.

### | CAVE:

- 1 point lumineux sur détecteur.
- 1 prise simple hermétique.

### | BALCON:

- 1 point lumineux à une direction (luminaire extérieur compris).
- 1 prise simple hermétique.

NB: l'implantation de la VMC et de la chaudière peut varier en fonction des contraintes techniques.

L'installation électrique est réalisée conformément aux règlements en vigueur et contrôlée par un organisme indépendant agréé. Le certificat de contrôle et l'ensemble des schémas unifilaires sont remis lors de la réception provisoire dans le DIU.

Luminaires: ils ne sont pas prévus dans le prix de vente mais chaque point lumineux est équipé d'un soquet et d'une ampoule fonctionnelle au moment de la réception provisoire.

## SÉCURITÉ INCENDIE

Le projet respecte les prescriptions établies par la zone de secours locale et toutes les normes en vigueur:

- | La possibilité d'évacuation des occupants depuis les étages est garantie.
- | Chaque appartement est équipé de détecteurs optiques de fumée sur pile.
- | Le compartimentage requis par les exigences de résistance au feu (RF) est assuré grâce à la mise en œuvre des éléments suivant:
  - Portes intérieures.
  - Manchons aux percements des techniques dans les gaines.
  - Clapets coupe-feu dans les ventilations.
  - Plafond RF sous la charpente en bois.
  - Trappes RF d'accès aux combles.
- | Les parties communes de l'immeuble sont équipées:
  - D'une alarme incendie.
  - D'éclairages de sécurité sur batterie.
  - D'un exutoire de fumées par cage d'escalier.
  - De pictogrammes et plans facilitant l'évacuation.
  - D'un extincteur par niveau.

## PARACHÈVEMENTS

### PLAFONNAGE

Les plafonnages sont de première qualité. Les supports lisses sont recouverts d'un accrocheur et les jonctions entre différents matériaux sont jointoyés avec une membrane en fibre de verre type Gitex - Knauf®. Les coins saillants (baies de fenêtre, coins muraux...) sont protégés par des cornières galvanisées. Les murs en blocs de plâtre sont lissés et enduits. Les blocs pour les locaux humides sont hydrofuges.

Si un profil métallique de la structure doit être plafonné, il est préalablement traité avec un produit antirouille et recouvert par une natte d'étanchéité.

Les faux-plafonds sont en Gyproc® et recouverts par un enduit à faible granulométrie avant peinture.

### CHAPE

La pré-chape du rez-de-chaussée assurant la rupture thermique avec le sous-sol, est en mousse de polyuréthane projeté. Aux étages, la fonction thermo-acoustique est assurée par un mortier de remplissage isolant à base de grains de polystyrène expansé (PSE). Une membrane phonique est placée sur la pré-chape d'égalisation. Elle est ensuite recouverte par une chape de ciment armée d'un treillis et désolidarisée des parois pour limiter la transmission des bruits d'impact.

### REVÊTEMENTS

Les appartements, les halls communs et les paliers des escaliers sont carrelés selon les prescriptions suivantes:

- | Dimension et type des carreaux: 60/60 cm avec bords rectifiés.
- | Pose droite au mortier-colle type Mapei®.
- | Joints gris ciment.
- | Joint souple au raccord carrelage / plinthe.
- | Prix public du carrelage hors pose HTVA (et hors remise): 35 €/m<sup>2</sup>.

Les murs des salles de bain sont intégralement faïencés sur toute la hauteur:

- | Pose droite horizontale au mortier-colle type Mapei®.
- | Joints gris ciment.
- | Prix public hors pose HTVA (et hors remise): 35 €/m<sup>2</sup>.
- | Membrane d'étanchéité type Schluter® Kerdi dans la zone douche.

Le sol des chambres est prévu en carrelage imitation bois d'une valeur publique HTVA (hors remise) de 35 €/m<sup>2</sup>. Une plinthe périphérique correspondante est placée.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent doit choisir une alternative chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Un choix différent et/ou d'un mode de pose particulier peut engendrer une modification de prix faisant l'objet d'un décompte.

Les tablettes de fenêtre sont en matériaux composite. L'épaisseur est d'environ 2cm. Un débord d'environ 1,5cm est prévu par rapport à l'aplomb du mur.

En vue de pallier une éventuelle cessation de production, l'acquéreur accepte qu'une petite réserve de carrelages et de faïences soit stockée dans la cave.

## PORTES INTÉRIEURES

Les portes d'entrée des appartements sont résistantes au feu, anti-effraction (serrure 3 points) et atténuent les bruits provenant des halls communs. L'hubriserie est en acier laqué résistant aux rayures et aux chocs.

- | Référence hubriserie métallique :  
Theuma® Duoflex à chant plat (RAL 9010).
- | Référence porte :  
Theuma® TheuFria 2 - 37dB (RAL 9010).

Les portes intérieures sont laquées blanc mat à battée.

- | Référence porte :  
Theuma® EBC (couleur Morning White).



Les poignées et les rosaces sont en inox. Pour le bon fonctionnement de la ventilation, certaines portes sont détalonnées.

Les portes des caves sont des portes blanc mat comme celles prévues dans l'intérieur des appartements.

## CUISINE

Comme stipulé dans la partie décrivant les sanitaires, les alimentations en eau et les décharges sont prévues conformément au plan qui reprend une implantation indicative.

Les cuisinières sont électriques et les hottes équipées d'un filtre à charbon actif afin d'éviter les percements dans les façades nuisant à la performance basse énergie.

Le budget prévu pour la cuisine de 5.500 € HTVA comprend :

- | Au moins une armoire haute avec sous éclairage LED et les armoires basses.
- | Le plan de travail.
- | Un évier inox avec égouttoir et mitigeur chromé.
- | Une crédence.
- | L'électroménager type Siemens® ou Bosch® : four, table de cuisson, lave-vaisselle et frigo.
- | La hotte avec filtre à charbon actif.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra faire son choix auprès du fournisseur renseigné par le promoteur. Un dépassement du budget fera l'objet d'un décompte financier.

Pour des raisons logistiques visant à ne pas retarder le chantier, les implantations cuisines devront être communiquées dans les délais impartis, communiqués durant le projet par l'entreprise.

L'implantation des appartements non vendus lors de la phase d'exécution des encastres techniques est déterminée par le maître de l'ouvrage et/ou l'architecte.

Pour des raisons techniques d'évacuation, la cuisine doit impérativement rester implantée dans la zone prévue dans les plans, son emplacement n'est donc pas modifiable.

## PEINTURE

Les appartements sont peints avec une couche de propreté (RAL 9010 ou équivalent). Préalablement à l'application de la peinture, les surfaces sont poncées et les joints souples à peindre tirés dans toutes les arêtes (fenêtres, jonctions mur/plafond et coins). Les finitions avec des couleurs spécifiques demeurent à charge de l'acquéreur. Les microfissurations provenant du séchage du bâtiment et de sa mise en charge ne peuvent en aucun cas être considérées comme des vices cachés.



## LOCAUX COMMUNS

---

Les menuiseries des sas d'entrée sont en aluminium thermolaqué. Les portes vitrées extérieures sont équipées d'un tirant vertical en inox et le numéro de l'immeuble est repris sur la vitre.

L'unité centrale de vidéophonie distribuant les appels dans les appartements se trouve dans le sas d'entrée et est intégrée dans l'ensemble des boîtes aux lettres.

Des grands paillasons intégrés dans le carrelage et entourés par un cadre inox sont installés dans les sas d'entrée. Les communs sont carrelés avec des carreaux de 60/60 cm rectifiés dont le coloris est choisi par l'architecte.

Le compartimentage des espaces communs est organisé par des portes équipées de coulisses de fermeture automatique et de poignées en inox brossé. Toutes les portes sont composées d'une huisserie métallique et d'une feuille de porte mélaminée. Elles ont toutes un arrêt de porte. La couleur de ces blocs porte est déterminée par l'architecte.

Aucun chauffage n'est prévu dans les parties communes de l'immeuble.

Les zones intérieures sont éclairées par des lampes LED circulaires qui assurent les fonctions d'éclairage et de bloc de secours. Elles sont commandées par des détecteurs de présence. La zone de parking est éclairée de manière confortable et sécuritaire.

Les zones extérieures sont éclairées par des luminaires commandés par des détecteurs de présence selon une horloge crépusculaire.

Des numéros en inox indiqueront les étages aux sorties d'escaliers. L'affectation des locaux communs est renseignée par des pictogrammes placés sur les portes, et les plans d'évacuations souhaités par la zone de secours sont placés au mur des parties communes.

L'entretien est aisé grâce aux prises de courant placées dans les couloirs et le grand dévidoir fonctionnel installé dans le local des compteurs.

## ABORDS

---

Les abords avant de la résidence sont réalisés en pavé béton.

Les abords arrière sont aménagés en gazon, haies et plantations diverses. Une nouvelle couche de terre arable est étalée dans les zones engazonnées. Les frais d'entretien sont à charge de la copropriété. L'organisation des clôtures limitant les zones des abords n'est pas comprise.

## DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Le DIU, remis lors de la réception provisoire, regroupe les documents suivants :

- | Le dossier établi par le coordinateur sécurité-santé.
- | Le certificat PEB original.
- | Le procès-verbal de réception de l'installation électrique.
- | L'attestation d'étanchéité de l'installation gaz.
- | Les documents de reprises des compteurs (eau, gaz et électricité).
- | Une clef USB contenant :
  - Les plans d'architecture.
  - Les plans de stabilité.
  - Les plans des installations techniques.
  - Les plans du réseau d'égouttage.
  - Le mode d'emploi du vidéophone.
  - Le mode d'emploi de la ventilation.
  - Le mode d'emploi du thermostat.
  - Le mode d'emploi de la chaudière.
  - Les fiches techniques des matériaux et équipements.

L'acquéreur reçoit aussi :

- | 3 clefs sécurisées permettant d'ouvrir la porte de la résidence et la porte de l'appartement. Il s'agit d'une seule et même clef. Une carte avec le code de sécurité permettant la reproduction est fournie.
- | 3 clefs pour la porte de la cave privative.
- | 2 clefs de boîtes aux lettres.



DEVLOP est une société de promotion immobilière possédant une solide réputation basée sur la qualité de nombreux projets déjà concrétisés à ce jour.

Le fonds d'investissement REAM, auquel appartient la marque DEVLOP, est diversifié et offre des hauts rendements. Cette solidité financière garantit aux acquéreurs un partenaire parmi les plus fiables pour le suivi et la réalisation de leur investissement.

La Résidence Marloie propose des unités résidentielles et des espaces de travail de standing. DEVLOP est entouré d'experts dans tous les domaines de compétence. Ainsi, rien n'est laissé au hasard, de la conception à la réalisation du projet. Enfin, l'implantation de cette résidence au sein d'un quartier totalement rénové et au cœur de la capitale wallonne s'avère prometteuse et idéale.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du présent document et nous vous rappelons que toute notre équipe se tient à votre disposition pour vous guider et vous aider à poser le meilleur choix.



Les vues présentées dans cette brochure sont représentatives mais non contractuelles.