

ARTEMIS

Une résidence de 59 appartements
située à Jambes

La vie en vert





ARTEMIS

Artemis est l'une des grandes divinités de l'antiquité grecque.

La gardienne de la chasse et de la nature est devenue au fil du temps le symbole de la protection de l'environnement et de la famille.

Artemis est également le nom de notre **tout nouveau projet immobilier** à Jambes (Namur).

SOMMAIRE



Namur, capitale de la Wallonie	— 07
Artemis s'installe à Jambes	— 08
Une résidence de 59 appartements	— 12
Appartements – Une chambre	— 14
Appartements – Deux chambres	— 16
Appartements – Trois chambres	— 18
e-maprod : l'artisan de l'immobilier	— 20
Les équipes e-maprod en charge du projet	— 22
Architecture : un projet entre nature et modernité	— 24
Le chantier Artemis	— 26
Plan et points d'intérêts	— 28
Vivre à Jambes / Djambe	— 30
Guide des bonnes adresses de Namur	— 32
Descriptif commercial des travaux	— 35





NAMUR, CAPITALE DE LA WALLONIE

La capitale de la Wallonie se modernise en profondeur

La capitale de la Wallonie n'a jamais été aussi dynamique et attrayante qu'aujourd'hui.

Emportée par la vision de ses autorités communales, la ville a entamé depuis une dizaine d'années une **transformation en profondeur**. Namur se modernise au travers de nombreux chantiers ambitieux tels que le téléphérique, le parking Confluence ou encore la passerelle **l'Enjambée**.

Cette dernière est une réussite totale et un réel atout de mobilité piétonne, facile, rapide et agréable qui permet aux habitants de Jambes de rejoindre le cœur historique de la capitale wallonne et, par extension, son centre-ville regorgeant de boutiques, restaurants, commerces de bouche et autres activités de loisirs.

D'autres défis marquent encore la **métamorphose de Namur** avec, en ligne de mire, la renaissance du quartier Léopold au nord, l'amélioration de la mobilité et l'extension du piétonnier.

Le récent aménagement du quartier du Grognon qui accueille le NID (Namur Intelligente et Durable), un espace techno-futuriste d'interaction citoyenne, et la nouvelle salle de spectacle classique de 800 places témoignent encore de la volonté de la ville de **se réinventer**.

Namur préserve cette atmosphère de **douceur de vivre**. Elle met à la disposition de ses habitants toutes les facilités **d'une ville moderne, accessible et connectée** tout en entretenant une vie de quartier **conviviale et chaleureuse**, en accord avec son passé historique et les aspirations des citoyens d'aujourd'hui et de demain.

ARTEMIS S'INSTALLE À JAMBES

Situé au sud de Namur, de l'autre côté de la Meuse, Jambes est le parfait point de chute des nouveaux habitants de la capitale wallonne. Le quartier est **facilement accessible**, via des nationales reliant en quelques minutes l'E411 et l'E42, et **parfaitement desservi** par les transports en commun.



Artemis s'élève au coeur d'un **quartier paisible** composé d'immeubles résidentiels et bordé de nombreux espaces verts. Le bâtiment de 59 appartements, à l'architecture sobre et épurée, s'érige au bord de l'étang du Petit-Ry.

Après avoir commercialisé en une vingtaine d'années plus de **2.000 appartements** à Bruxelles, à Wavre et en France, **e-maprod** se développe dans la capitale wallonne avec ce nouveau projet, à la fois ambitieux et profondément humain.

Point de départ de promenades, les berges de l'étang sont un **lieu de rencontre et d'échange** idéal pour les habitants du quartier. Il est aussi un lieu de vie adapté aux familles souhaitant rester proche de Namur, de sa citadelle historique, de ses centres de loisirs et de ses bonnes adresses.





UNE RÉSIDENCE DE 59 APPARTEMENTS

Artemis se compose de **59 appartements neufs** répartis sur cinq étages.

Le projet s'inscrit dans un quartier résidentiel bénéficiant de la création de nouvelles voiries (connexion de la rue de Sedent avec la rue Les Comognes de Jambes) pour faciliter la mobilité des habitants.

Le rez-de-chaussée et les trois premiers étages se composent chacun de douze appartements aux profils variés: **d'une à trois chambres** et tous disposant d'au moins une **terrasse ou un balcon**. Une typologie mixte qui offre une **belle diversité**: de l'appartement 1 chambre de 68m² au vaste 3 chambres de 140m², en passant par de confortables 2 chambres de 90m².

En retrait, le 4ème et le 5ème étage proposent de **beaux volumes** et de **grandes terrasses**.

De beaux espaces entourés d'un environnement verdoyant

DE NOMBREUX ATOUTS

- Terrasses et balcons
- Des espaces verts
- Caves privatives
- Parkings souterrains et extérieurs
- Emplacements pour vélos
- Vidéoparlophonie
- Chauffage privatif
- Châssis en aluminium

À CHACUN SON AMBIANCE

- 3 styles de carrelages différents au choix dans les chambres, salle de séjour, halls et cuisine
- 3 ambiances de cuisine au choix équipée en partenariat avec The Kitchen Company
- 3 coloris de meubles de salle de bains au choix en partenariat avec Van Marcke

UNE ÉQUIPE SOUDÉE AUTOUR DU PROJET

- Maître de l'ouvrage: e-maprod
- Entrepreneur général: Herpain
- Architecte: CONIX RDBM Architects



EN BREF

59
APPARTEMENTS

DE 68m²
À 140m² | 5
ÉTAGES

1 À 3
CHAMBRES



IDÉAL POUR
INVESTIR

10 LOTS | +/-
68m²

SÉJOUR
DE 35m²

ESPACE EXTÉRIEUR
PRIVATIF



UNE CHAMBRE



Tous les appartements une chambre d'Artemis ont été pensés pour **maximiser l'espace** disponible et **privilégier les beaux volumes** dans les pièces de vie.

Les appartements bénéficient tous d'une baie vitrée, laissant naturellement entrer la lumière du jour, donnant accès à un **espace extérieur**.

Les appartements disposent d'une **grande chambre parentale** dans le prolongement d'une salle de bain aménagée, d'une buanderie et d'un WC systématiquement séparé.

Parfaitement pensés pour une personne seule ou un jeune couple sans enfant, ces lots ne manqueront pas d'intéresser **les investisseurs** souhaitant mettre leurs biens en location.

*Idéal pour une
personne ou un
jeune couple*



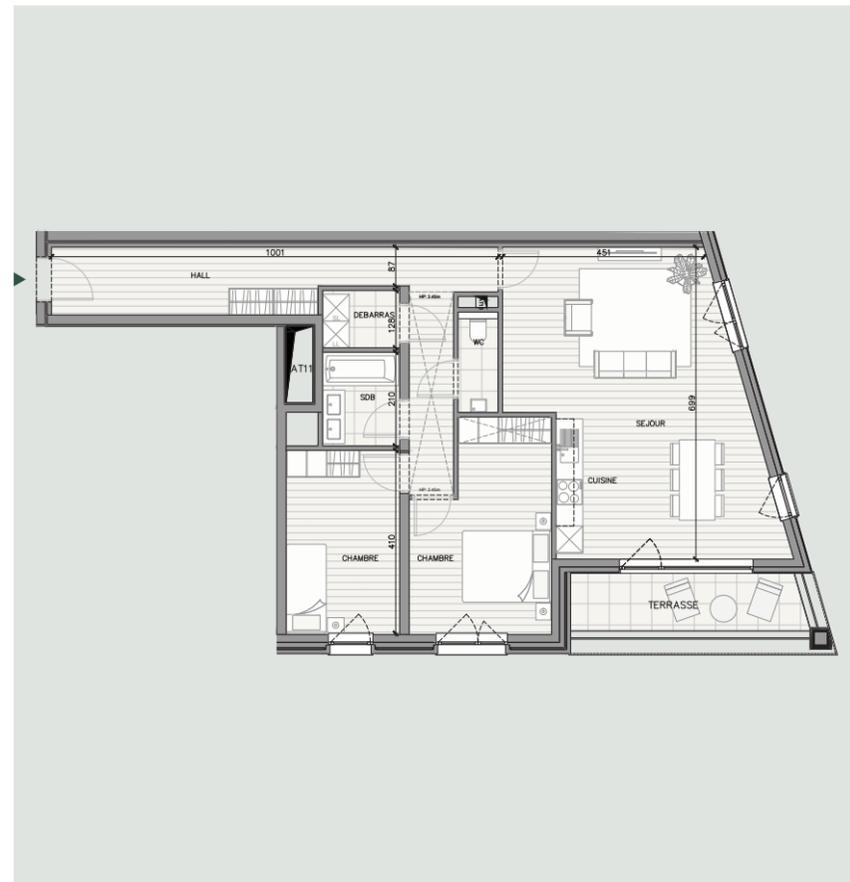
Artemis propose des appartements deux chambres variés, répondant à tous les besoins. Leur taille oscille entre 85 et 105m² et chaque logement propose au minimum une **terrasse privative**.

Le séjour a été pensé comme la pièce centrale de chaque appartement, réunissant salon, salle à manger et cuisine. Tout a été pensé pour que l'apport de lumière soit le plus naturel possible.

Les occupants peuvent profiter de leur espace vital privé dans des **chambres adaptées**.

Chaque appartement dispose également d'une **buanderie**, pratique pour le rangement au quotidien.

Idéal pour un couple avec enfant



DEUX CHAMBRES

ESPACE DE VIE OPTIMALISÉ

38 LOTS

DE 85m² À 105m²

ESPACE EXTÉRIEUR PRIVATIF

IDÉAL POUR
UNE FAMILLE

II LOTS | 2 SDB

DE 103 À 138m²

POSSIBILITÉ
D'ESPACE BUREAU

TERRASSE
JUSQU'À 30M²



TROIS CHAMBRES



Artemis présente des appartements de **trois chambres** à chacun de ses étages afin de garantir une belle diversité dans sa structure. Soucieux de la qualité de vie de ses habitants, les appartements ont été pensés pour permettre aux familles d'évoluer dans un espace de vie agréable.

Comme pour tous les autres lots, Artemis privilégie un **grand séjour ouvert**. Chaque séjour dispose d'une **terrasse agréable**.

Les appartements proposent une belle chambre parentale complétée de deux chambres pour enfants. L'une d'entre elles pouvant facilement être transformée en espace de bureaux.

Afin d'éviter le stress de la cohue familiale en matinée, certains appartements proposent une salle de bain avec baignoire mais aussi une **salle de douche complémentaire** et **WC séparé**. Pratique pour se simplifier l'organisation au quotidien.

Idéal pour profiter en famille!



e-maprod

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

« *Artemis concrétise notre objectif d'étendre nos projets à toute la Belgique. Après Wavre, où nous avons rencontré un succès commercial indéniable, nous avons étendu notre rayon d'action à Namur. Ce projet immobilier représente une belle opportunité car il s'inscrit parfaitement dans l'air du temps. Il accompagne cette tendance à vouloir s'éloigner du centre-ville pour se rapprocher de la nature.* » Stéphane Benaym, fondateur d'e-maprod

L'ARTISAN DE L'IMMOBILIER

En une vingtaine d'années, e-maprod a acquis la réputation d'être un **véritable artisan de l'immobilier**. Active simultanément en Belgique et en France, l'entreprise a développé une expertise, des compétences et un savoir-faire propres qui lui donne la capacité de gérer de concert trois métiers complémentaires: promotion immobilière, développeur de biens et gestion de patrimoine.

Le promoteur immobilier collabore avec des **partenaires de renom** et totalise **2.000 appartements vendus** en deux décennies.

ATOUS

- Un actionariat familial stable
- Une structure financière solide
- Une équipe dynamique d'experts



LES FORCES VIVES

«Le **succès commercial** de notre projet 'Moulin à Vent' à Wavre, nous a conforté dans l'idée de nous développer d'avantage en dehors de Bruxelles. Il nous a permis de rencontrer un public différent, **d'évoluer et de créer des échanges constructifs.**

En tant que chef de projet, je m'implique dans toutes les étapes du processus : de l'acquisition chez le notaire jusqu'à la remise des clés au client final. **Il est essentiel pour moi de maîtriser le sujet de A à Z. C'est pourquoi le choix des partenaires et des finitions est de mon ressort afin d'accompagner le client au mieux.** Une implication qui me permet de répondre à toutes ses interrogations concernant le projet.



SÉGOLÈNE VUILLAUME
Project Manager

Je crois sincèrement qu'une collaboration de qualité est gage d'efficacité

Avec Artemis, nous avons fait le choix de faire à nouveau appel à l'entrepreneur Herpain avec lequel nous avons bâti un **véritable lien de confiance.** Je crois sincèrement qu'une collaboration de qualité est gage d'efficacité sur le chantier.

Enfin, je suis très séduite par le quartier dans lequel nous nous installons. Le plan d'eau aux pieds d'Artemis est un vrai plus car il est **une invitation à sortir de chez soi,** rentrer en contact avec le voisinage, échanger et discuter.

C'est d'autant plus vrai dans cette période post-covid qui a plus que jamais renforcé ce besoin de proximité et d'entraide. Les personnes isolées ou âgées peuvent vraiment y trouver **un confort de vie non négligeable.**»

«Avec Artemis, e-maprod développe un programme immobilier qui **répond directement à la demande actuelle des primo-accédants** avec une large gamme d'appartements aux typologies différentes, adaptées à toutes les structures familiales. On s'adresse également à un public d'investisseurs qui cherche un bien à mettre en location rapidement: le marché est loin d'être saturé et la demande de location est importante dans la région.

Chez e-maprod, nous avons eu un coup de coeur pour Namur, ville riche historiquement et culturellement. **Il en émane une vraie douceur de vivre.** Artemis va s'inscrire dans la vie du quartier de Jambes qui présente un **beau potentiel.** Tout y est bien aménagé autour de l'étang du Petit-Ry, avec **des détails qui font la différence pour faciliter la vie des riverains.**

Chez e-maprod nous avons une approche artisanale



ARTHUR BRAMI
Project Manager

Nous mettons tout en oeuvre pour développer des habitations qui vont répondre au besoin du marché. Chez e-maprod, on a toujours préconisé une approche artisanale. **Chaque élément est pensé et envisagé selon la spécificité et la typologique de chaque lot.** Nous imaginons des appartements dans lesquels nous voudrions habiter nous-mêmes. C'est pourquoi, nous optons systématiquement pour des finitions à la fois intemporelles et fonctionnelles. Ainsi, **nous facilitons le processus de décision de l'acquéreur car, en définitive, il y a souvent peu de modifications à apporter aux choix initiaux.**»



CONIX RDBM ARCHITECTS

Fondée par **Christine Conix**, **Jorden Goossenaerts** et **Frederik Jacobs**, CONIX RDBM Architects se compose d'une équipe multidisciplinaire de 65 membres opérant depuis plusieurs antennes aux Pays-Bas et en Belgique. Leur portefeuille de projets est vaste : du bâtiment neuf à des reconstructions en passant par des rénovations. Le bureau possède une **solide expérience** autant dans les projets résidentiels que les centres de soins, les projets gouvernementaux, les écoles, les projets culturels ou encore des bureaux et des banques.

Leur vision de l'architecture se base sur la recherche d'une **valeur ajoutée** à chacun de leurs projets immobiliers. Leur objectif est invariablement le même : le bâtiment imaginé doit autant **servir à ses utilisateurs qu'à la société dans son ensemble**. C'est pourquoi leur architecture est pensée pour être fonctionnelle, flexible et esthétique. Autant aujourd'hui que demain, elle doit être respectueuse de l'espace donné et offrir une réponse significative aux besoins du client, du lieu, de la société et s'inscrire dans l'esprit du temps.

Références

Atomium (rénovation), Merceelis I (Bruxelles), London Tower (Anvers), Greenhouse (Anvers), Bâtiment Conscience (Bruxelles).

ARCHITECTURE

ARTEMIS, UN PROJET IMMOBILIER ENTRE NATURE ET MODERNITÉ



FREDERIK JACOBS
CONIX RDBM Architects

«L'horizontalité du bâtiment traduit notre ambition de nous fondre dans les paysages et de les exploiter.» Le projet a tenu également à **mettre en valeur la vue sur l'étang du Petit-Ry** situé juste en-dessous, en arborant un profil cintré tourné vers le plan d'eau.

Pour les finitions extérieures, la palette des matériaux se compose de **textures et de teintes locales**. «Les 3/4 des façades sont recouvertes de crépi blanc tandis que certaines parties sont revêtues de briques afin d'accentuer le jeu de contrastes.», explique Frederik Jacobs. Les façades de briques sont entrecoupées de bandeaux en crépi afin de **souligner l'horizontalité** du bâtiment en délimitant les étages. «Nous avons aussi opté pour des châssis et garde-corps métalliques en gris foncé pour donner à l'ensemble un style résolument intemporel.». **Touche d'originalité** notable, les balcons et cadres métalliques en saillie apportent du relief à la façade et dynamisent les volumes.

Tous les appartements se voient dotés d'un **balcon** ou d'une **terrasse** permettant à chaque habitant de **prolonger son habitat** vers l'extérieur. **Un plus non négligeable pour les futurs acquéreurs ou locataires**. Enfin, une véritable vie de communauté devrait se créer puisque l'espace vert situé tout autour du bâtiment est entièrement accessible à tous et devrait constituer un terrain de jeu idéal et sécurisé pour les enfants.

Artemis met l'accent sur une grande diversité de typologies d'habitat allié à une architecture forte. Le bâtiment a un effet **sculptural** grâce au retrait progressif des quatrième et cinquième étages donnant au complexe l'allure d'un bateau voguant en pleine nature. «Un parti pris qui permet d'alléger sa silhouette, tout en offrant de nouvelles possibilités d'aménagement des appartements des étages supérieurs.», souligne Frederik Jacobs, CEO de CONIX RDBM Architects. Ce dernier a également tenu compte des hauteurs des bâtiments voisins afin de **faciliter son implantation dans l'environnement proche**.

Mais Artemis n'est pas non plus la déesse de la nature pour rien. «Nous avons souhaité doter l'immeuble d'une toiture verte afin de prolonger la verdure environnante et le massif boisé communal situé juste à côté.», souligne-t-il.

LE CHANTIER ARTEMIS

Artemis est le deuxième projet immobilier pour lequel e-maprod fait appel à l'entrepreneur Herpain. Leur collaboration commencée à Wavre début 2021 a été couronnée de succès et il semblait naturel pour les deux partenaires de se réunir à nouveau. Rencontre avec Christophe Dolata, Métreur/Deviseur chez Herpain.

Comment Artemis va-t-il s'insérer dans ce quartier d'habitations de Jambes?

Artemis représente une belle opportunité pour redynamiser un quartier qui avait besoin d'un petit coup de pouce avec l'arrivée de projets immobiliers plus ancrés dans les besoins de l'habitat d'aujourd'hui. On va construire ici une résidence aux finitions plus élevées que la moyenne des bâtiments environnants. Ce sera aussi l'occasion pour le site de connaître une phase de dépollution et assainissement des sols. Le projet permettra enfin de finaliser les abords et refaçonner le parking arrière qui va se transformer en jardin et potager communs. Un vrai plus pour tout le monde!

Avec ses 5.500m² de surface de logement, le projet représente-t-il un défi technique particulier?

Il n'y a pas de difficultés majeures sur le plan logistique. Artemis se situe sur un terrain vague, proche d'une autoroute et relativement éloigné des autres habitations. En cela, il ressemble à 80% des chantiers que nous avons l'habitude de gérer. Nous avons fait aussi le choix de travailler, quand cela était possible, avec des sous-traitants locaux qui connaissent bien la région.

Dans une époque où les prix des matières premières tendent à flamber, avez-vous mis en place des verrous pour sécuriser les coûts?

Pour soutenir le Maître d'ouvrage dans la gestion du projet, Herpain propose un « Bouw Team » dès la remise des plans des architectes. Notre objectif est d'intervenir dès le départ en dialoguant avec e-maprod pour pister les éventuelles difficultés techniques, ajuster les plans et affuter les choix de certains matériaux en amont. Pour Artemis, on a immédiatement donné notre recommandation permettant d'alléger le bâtiment par exemple. Ce faisant, on évite les éventuels surcoûts budgétaires.

Quelles seront les étapes importantes du chantier?

Le chantier mobilisera environ 80 ouvriers et une équipe d'encadrement de six personnes. Après la dépollution du site, le gros oeuvre devrait s'étaler sur huit à neuf mois. Dès que le toit sera fermé, on lancera parallèlement les travaux pour le gros oeuvre fermé (étanchéité, châssis, etc) et toutes les interventions techniques pour le réseaux électrique ou encore l'égouttage. Le tout sera clôturé enfin par l'étape de parachèvement.

Comment se déroule la collaboration avec e-maprod?

e-maprod s'est toujours illustré par sa capacité à développer des projets immobiliers plus qualitatifs que la moyenne. Et chez Herpain, nous sommes des ardents défenseurs du meilleur rapport qualité/prix.

Nous sommes des défenseurs du meilleur rapport qualité/prix

En cela, notre entente est parfaite et bénéficie au final aux acheteurs et futurs habitants! Au quotidien, nous travaillons main dans la main avec Luc de Graaf, qui gère tous les aspects techniques du projet, et le duo de responsables de projets Ségolène et Arthur. Ils sont très présents, particulièrement en début de phase de

commercialisation, pour s'assurer que les choix et desideratas des acheteurs soient bien pris en compte.

Si vous deviez acheter un appartement Artemis, ce serait lequel? Et pourquoi?

J'ai un faible pour les penthouses de trois chambres aux derniers étages. Ils présentent de belles surfaces de terrasse. J'aime aussi les appartements du rez-de-chaussée car ils sont particulièrement adaptés aux PMR avec leurs balcons privatifs directement reliés au jardin commun. J'apprécie enfin le fait que le bâtiment propose un grand nombre de places pour les vélos. Cela devrait aider à circuler facilement dans tout le quartier.



HERPAIN ENTREPRISE

Un service souple et dynamique, l'engagement des meilleures compétences et la collaboration d'équipes performantes et réactives font la solide réputation de l'entreprise Herpain depuis près de 70 ans. La structure familiale de l'actionariat garantit la parfaite autonomie de ses décideurs, l'exercice d'une activité exclusivement centrée sur l'immobilier et la cohérence dans la gestion des équipes et des projets.

Références

Université de Saint-Louis, Mutualités Libres, Madou Plaza, Bellone, Conrad.

VIVRE À JAMBES — DJAMBE

Jambes (ou Djambe en patois local) est une ancienne commune **intégrée à la ville de Namur** lors de la fusion de 1977. Longée par la Meuse au nord, elle se situe sur la rive droite du centre historique de la capitale wallonne et **se caractérise par sa douceur de vivre et ses folklores encore vivaces**. Elle est également un pôle politique de Namur avec la présence de l'Élysette, siège de la ministre-présidence du gouvernement wallon.



Fort de une démographie de plus de 20.000 habitants, Jambes est desservie par **une route nationale raccordée directement à l'autoroute des Ardennes (E411)** ainsi que par **deux gares**; la gare de Jambes située sur la ligne Namur-Dinant, et la gare de Jambes-Est sur la ligne Namur-Luxembourg. Jambes possède également un réseau en développement de **pistes cyclables** et de nombreuses **lignes de bus TEC**. Enfin, Joséphine Charlotte et Port de plaisance seront **les accès privilégiés à la Meuse et la Sambre pour les amoureux du trafic fluvial**.

Jambes est aussi le théâtre de nombreuses activités folkloriques que les wallons protègent et entretiennent avec un enthousiasme communicatif. En témoignent ses célèbres joutes nautiques, organisés chaque année en août, mais aussi le Corso Fleuri (défilé de chars à l'occasion de la fête des fleurs), le Festival de Folklore (manifestation populaire mettant en lumière les délégations du monde entier pouvant faire découvrir les arts et traditions de leurs pays) ou encore La Frairie Royale des Masuis et Cotelis Jambois (compagnie musicale accompagné d'un groupe de danse wallonne).

L'environnement proche d'Artemis est enfin une **invitation à pratiquer des activités sportives**. Le quartier propose de nombreuses installations propices à combler les envies de chacun : centre ADEPS La Mosane, terrains de football et de rugby, piscine, patinoire, Royal tennis club... Il y en a pour tous les goûts. Les moins véloces pourront toujours se rabattre sur **le cinéma Acinapolis situé à 15 min à pied** ou rejoindre Namur par la passerelle L'Enjambée et profiter de son centre historique et culturel riche.

L'APPEL DE LA NATURE

Artemis est le point de départ de nombreuses **promenades à faire en famille**. Il y a bien sûr **l'étang du Petit-Ry** situé en contre-bas du complexe d'appartements, où l'on peut décompresser le long des **berges aménagées**.

Jambes se caractérise par sa douceur de vivre et ses folklores vivaces.

Mais c'est surtout **l'espace naturel de la Poudrière**, accessible à moins de 5 minutes à pied, qui retient l'attention des défenseurs de l'environnement. La Poudrière comporte des biotopes aussi rares qu'intéressants, une prairie de fauche et une roselière. **Ces milieux attirent une faune exceptionnelle dans un cadre urbain**. Grâce à l'aménagement d'un cheminement en caillebotis, à l'installation de panneaux didactiques et au creusement d'une mare, **la Poudrière est diversifiée et accessible à tous**. Cette zone d'intérêt biologique est le territoire de plusieurs espèces d'oiseaux et on y retrouve un minuscule escargot, le Maillot de Desmoulin, dont la population décline partout en Europe.

GUIDE DES BONNES ADRESSES DE NAMUR

Namur est connue pour sa célèbre citadelle médiévale et sa vue imprenable sur le point de confluence entre la Meuse et la Sambre, ses nombreux festivals internationaux (Nature, Film, Musical...) ou encore ses événements festifs à nulle autre pareille (Fête des Solidarités, le Grand Feu de Bouge, le Carnaval des Chinels de Fosses-la-Ville, marathon...).

La capitale de Wallonie est aussi un vivier de bonnes adresses gourmandes, de découvertes insolites et de boutiques faisant le bonheur des accros au shopping.

A DÉCOUVRIR

- **Le DELTA**: salles d'exposition, salles de spectacles, studio d'enregistrement, terrasse panoramique. L'un des épicentres culturels de la ville.
- **Les Echasseurs**: deux compagnies d'échasseurs s'affrontent régulièrement depuis six siècles pour le plaisir des spectateurs.
- **A l'improviste**: premier théâtre de Belgique entièrement dédié à l'improvisation.



Petit guide des curiosités à découvrir de toute urgence

ADRESSES MODE

- **Présidence**: dans les rues du vieux Namur, cette boutique est un véritable condensé de la mode italienne. On y trouve aussi des chaussures.
- **Vent d'ailleurs**: tenue par une véritable passionnée de mode, cette adresse séduit par son atmosphère cosy mais chic.
- **Penelope Jeans**: sans conteste, la boutique incontournable de Namur pour trouver LE jeans parfait.

COMMERCE DE BOUCHE

- **Patrick Claude**: encensé par Gault & Millau ce chocolatier namurois a imposé sa signature parmi les meilleurs de Belgique en quelques années seulement.
- **Boulangerie Legrand**: six générations de boulangers ont fait perdurer la réputation de cette adresse fondée en 1831. L'enseigne est une des rares à fabriquer son pain à base de ses propres céréales.
- **Marché de Jambes**: tous les jeudis matin, ce marché propose un large choix de maraîchers de fruits et légumes, spécialités italiennes et autres produits bios.
- **Brasserie du Clocher**: une église... transformée en brasserie! Visite et dégustation à faire de toute urgence... mais avec modération.

BOIRE & MANGER

- **Botanical by Alfonso**: bar à cocktails entièrement dédié à l'artisanal (jus « homemade » pressés sur place) et à la botanique.
- **La Cantina**: restaurant-bar à tapas convivial et gourmand. Une adresse incontournable pour les soirées entre amis.
- **Parfums de cuisine**: restaurant gastronomique qui propose une cuisine raffinée à des prix démocratiques. Simple et authentique.
- **Les Terrasses de l'Écluse**: sans conteste l'une des plus belles brasseries de la région. Située en bord de Meuse, elle propose une cuisine bistronomique dans le cadre enchanteur d'une terrasse ombragée entourée de plans d'eaux.





ARTEMIS

RUE DE SEDENT – JAMBES

CAHIER DES CHARGES DÉTAILLÉ DES TRAVAUX

réalisation
e-maprod
développer • maîtriser • accompagner



SOMMAIRE

0. PRÉAMBULE	38
0.1. SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET	38
0.2. L'ÉQUIPE DE CONSTRUCTION ET SES RÉFÉRENCES	39
0.2.1. Maître de l'ouvrage	39
0.2.2. L'architecte	39
0.2.3. Le bureau d'étude stabilité	39
0.2.4. Le bureau d'étude techniques spéciales	39
0.2.5. Le bureau d'étude acoustique	39
0.2.6. Le conseiller PEB	39
0.2.7. Le coordinateur de sécurité	39
0.2.8. L'entrepreneur général	39
0.2.9. Le notaire	39
I. LE GROS ŒUVRE	40
1.1. TERRASSEMENT ET ÉGOUTTAGE	40
1.1.1. Terrassements	40
1.1.2. Éléments d'égout enterrés	40
1.2. FONDATIONS ET STRUCTURE PORTANTE	40
1.2.1. Éléments structurels	40
1.2.2. Maçonnerie portante dans les sous-sols	41
1.2.3. Maçonnerie portante hors-sol	41
1.2.4. Constructions métalliques relatives à la stabilité	41
1.2.5. Balcons	41
1.2.6. Terrasses des penthouses	41

1.3. MURS NON PORTEURS	42
1.3.1. Sous-sol	42
1.3.2. Hors-sol	42
1.3.3. Cloisons légères hors-sol	42
1.4. FAÇADES ET ISOLATION	42
1.4.1. Maçonnerie de parement	43
1.4.2. Seuils	43
1.4.3. Enduit de façade sur isolant	43
1.4.4. Couvre-murs	43
1.5. TOITURES	43
1.5.1. Toiture plate	43
1.5.2. Évacuation des eaux de toiture	44
1.5.3. Exutoire de fumée	44
1.5.4. Entretien de la toiture	44
1.6. MENUISERIES EXTÉRIEURES	44
1.6.1. Châssis	44
1.6.2. Portes extérieures	44
1.6.3. Vitrage extérieur	44
1.6.4. Porte sectionnelle d'accès au garage	44
1.6.5. Séparations des terrasses	45
1.6.6. Garde-corps des balcons et terrasses	45
2. ZONES COMMUNES TECHNIQUES ET PARACHÈVEMENT	47
2.1. REVÊTEMENTS DE SOL	47
2.1.1. Chape industrielle polie apparente dans les sous-sols	47
2.1.2. Hall d'entrée et paliers d'ascenseur	47
2.1.3. Escaliers	47
2.2. MURS, MENUISERIE INTÉRIEURE ET PLAFONDS	47
2.2.1. Parachèvement des murs et portes	47
2.2.2. Ensembles de portes résistant au feu	47
2.2.3. Plafonds et faux plafonds	48
2.3. TRAVAUX DE PEINTURE	48
2.4. ÉLECTRICITÉ DANS LES COMMUNS	49
2.4.1. Prises, éclairage	49
2.4.2. Vidéo-Parlophone dans les communs	49

2.4.3. Détection incendie dans les communs	49
2.5. VENTILATION	50
2.5.1. Parking	50
2.5.2. Locaux poubelles, gaz, chaufferie	50
2.6. AMÉNAGEMENTS DES ABORDS	50
2.6.1. Les accès aux entrées du bâtiment	50
2.6.2. Espaces verts	50
2.6.3. Vélos	50
2.6.4. Les boîtes aux lettres	50
3. ZONES PRIVATIVES TECHNIQUES ET PARACHÈVEMENT	52
3.1. REVÊTEMENTS DE SOL INTÉRIEURS	52
3.1.1. Chape aux étages	52
3.1.2. Carrelage	52
3.1.3. Carrelage en parquet céramique	52
3.1.4. Plinthes	52
3.2. MURS ET PORTES INTÉRIEURES	52
3.2.1. Plafonnage	52
3.2.2. Faïences murales	53
3.2.3. Tablettes de fenêtre	53
3.2.4. Portes intérieures	53
3.3. PLAFONDS	53
3.3.1. Plafonnage	53
3.3.2. Faux plafonds	53
3.4. CUISINES ÉQUIPÉES	54
3.5. TRAVAUX DE PEINTURE (OPTION)	55
3.5.1. Murs	55
3.5.2. Plafonds	55
3.5.3. Menuiseries intérieures	55
3.5.4. Caves privatives	55
3.6. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES	55
3.6.1. Living	55
3.6.2. Cuisine	55
3.6.3. Hall d'entrée	55
3.6.4. Chambre principale	56
3.6.5. Autres chambres ou bureaux	56

3.6.6. WC	56
3.6.7. Hall de nuit (si présent)	56
3.6.8. Salle de bain/salle de douche	56
3.6.9. Buanderie	56
3.6.10. Terrasse principale	56
3.6.11. Caves privatives	56
3.6.12. Détecteurs autonomes de fumées	56
3.6.13. Vidéo-Parlophone dans les zones privatives	56
3.7. PLOMBERIE	57
3.7.1. Alimentation eau chaude et eau froide	57
3.7.2. Décharges	57
3.8. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES	57
3.9. CHAUFFAGE	57
3.10. VENTILATION	58
3.10.1. Logements	58
3.11. ASCENSEURS	58
3.12. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES	58
4. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES	59
4.1. PLANS ET SUPERFICIE	59
4.2. MATÉRIAUX, VALEUR COMMERCIALE ET MARQUES MENTIONNÉES, MODE DE CONSTRUCTION	59
4.3. PRÉROGATIVES DU MAÎTRE D'OUVRAGE, DE L'ARCHITECTE OU DES INGÉNIEURS	60
4.4. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR L'ACQUÉREUR	60
4.5. TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR DES TIERS	61
4.6. FRAIS DE RACCORDEMENTS	61
4.7. VISITE DE CHANTIER	62
4.8. ILLUSTRATIONS	62
4.9. DÉLAIS	62
4.10. DISCORDANCE	62

0. PRÉAMBULE

LES ACQUÉREURS ONT LA FACULTÉ DE MODIFIER, DANS UN DÉLAI DÉFINI PAR LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE, CERTAINS DES PARACHÈVEMENTS PROPOSÉS.

0.1. SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet « ARTEMIS » (également désigné par la suite par le « Projet ») concerne la construction de 1 bâtiment de logements sur un terrain en friche sis entre la rue de Sedent et Comogne de Jambes à Jambes.

Une nouvelle voirie a été construite sur le terrain pour permettre le bouclage de la rue de Sedent vers Comogne de Jambes. Cette voirie sera reprise ultérieurement par le ville de Namur.

Le projet se trouve à Jambes sur la parcelle cadastrale connue sous la section F, parcelles 559p et 559b. Le projet comprend la construction d'un immeuble à appartements : 59 appartements et 50 places de parking en sous-sol.

Les parkings souterrains, y compris les caves, les locaux vélos et les locaux techniques se trouvent au niveau -1 avec accès direct aux ascenseurs des appartements situés au-dessus. La production de chaleur pour l'ensemble des appartements est individuelle.

0.2. L'ÉQUIPE DE CONSTRUCTION ET SES RÉFÉRENCES

Pour rendre tout ceci plus concret, une équipe de construction a été formée pour soigner votre projet.

0.2.1. MAÎTRE DE L'OUVRAGE

e-maprod
Avenue Brugmann 27A, 1060 Bruxelles
www.emaprod.com

0.2.2. L'ARCHITECTE

Conix RDBM Architects
Van Meyelstraat 30, 1080 Bruxelles

0.2.3. LE BUREAU D'ÉTUDE STABILITÉ

CSD INGENIEURS
Bd. Paepsem 11A, 1070 Anderlecht

0.2.4. LE BUREAU D'ÉTUDE TECHNIQUES SPÉCIALES

Concept Control
Drève Richelle 161-C, 1410 Waterloo
www.conceptcontrol.be

0.2.5. LE BUREAU D'ÉTUDE ACOUSTIQUE

Scala Consultants
Interleuvenlaan 62, 3001 Leuven

0.2.6. LE CONSEILLER PEB

Concept Control
Drève Richelle 161-C, 1410 Waterloo
www.conceptcontrol.be

0.2.7. LE COORDINATEUR DE SÉCURITÉ ET CONTRÔLE TECHNIQUE

Socotec Belgium sprl
Avenue du Dirigeable 8, 1170 Bruxelles
www.socotec.com

0.2.8. L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Herpain Entreprise
Avenue des Statuaires 43, 1180 Uccle
www.herpain.be

0.2.9. LE NOTAIRE

Étude du notaire Gérard INDEKEU
– Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR
Avenue Louise 126, 1000 Bruxelles



I. LE GROS OEUVRE

L'accès aux logements se fait via les cages d'ascenseur par bloc de logements qui sont accessibles uniquement aux occupants de la résidence.

LE PRÉSENT DOCUMENT DÉCRIT DANS LES CHAPITRES SUIVANTS LES ÉLÉMENTS QUI ONT UN IMPACT DIRECT SUR LA COMMODITÉ, LE CONFORT ET LA FINITION DE L'APPARTEMENT

1.1. TERRASSEMENT ET ÉGOUTTAGE

1.1.1. TERRASSEMENTS

Les travaux de terrassement comprennent tous les travaux nécessaires pour la réalisation des fondations, le réseau d'égouts, les étages souterrains, les équipements techniques et les réservoirs souterrains ainsi que tous les remblais nécessaires.

1.1.2. ÉLÉMENTS D'ÉGOUT ENTERRÉS

Le réseau d'égouts est réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux. Une partie du réseau d'égouts peut être réalisée au plafond du sous-sol. Le réseau suspendu est réalisé en polyéthylène PEHD. Le réseau enterré est réalisé en PVC.

Les diamètres de ces réseaux sont appropriés aux évacuations à assurer.

Le réseau d'égouts est muni des regards de visite nécessaires, équipé des coupe-odeur requis et raccordé au réseau public selon les prescriptions en vigueur.

1.2. FONDATIONS ET STRUCTURE PORTANTE

Les sondages et essais de sol nécessaires sont exécutés sous le contrôle du bureau d'études stabilité.

Les études nécessaires pour les ouvrages en béton armé sont confiées au bureau d'étude stabilité. Il vérifie également les travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'Institut Belge de Normalisation au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

1.2.1. ÉLÉMENTS STRUCTURELS

Le présent article comprend tous les éléments de gros œuvre autres que les éléments de fondation ou de sol, exécutés en éléments préfabriqués en béton ou coulé sur place, c'est-à-dire y compris tous les coffrages, les barres d'armature et la fourniture du béton.

À cet égard, les plans de l'ingénieur stabilité priment sur les plans de l'architecte. Toutes les épaisseurs et hauteurs sont adaptées en fonction des données des calculs de stabilité. Les calculs tiennent compte d'une charge d'utilisation mobile conformément aux normes en vigueur (normes NBN et les Eurocodes). Les dalles seront coulées en place, constituées de prédalles, ou de hourdis. Les escaliers intérieurs seront exécutés en béton préfabriqué ou coulé sur place avec nez de marches antidérapants.

1.2.2. MAÇONNERIE PORTANTE DANS LES SOUS-SOLS

En sous-sol, les maçonneries portantes sont exécutées en blocs de béton lourd rejointoyés en montant. Elles ont une épaisseur de 14 ou 19 cm.

1.2.3. MAÇONNERIE PORTANTE HORS-SOL

Tous les murs porteurs en surface (hors sol) sont exécutés majoritairement en maçonnerie de blocs silico-calcaires et partiellement pour des raisons de stabilité, en voile béton. Les murs mitoyens ou les murs entre les espaces de circulation communes et les appartements sont exécutés en 2 matériaux différents ayant une épaisseur différente, à savoir d'un côté un mur structurel et de l'autre des blocs de plâtre. **Entre les deux nous avons un minimum de 4 cm d'isolation afin d'assurer le confort acoustique**, entre les unités de logement, conformément aux normes applicables notamment la NBN S01-400-1.

1.2.4. CONSTRUCTIONS MÉTALLIQUES RELATIVES À LA STABILITÉ

Toutes les structures métalliques sont réalisées conformément aux indications de l'ingénieur stabilité. Elles sont revêtues d'une couche de protection antirouille, et d'une protection au feu si nécessaire adaptée aux réglementations en vigueur.

1.2.5. BALCONS

Les terrasses-balcons, dont la structure portante reste apparente, sont réalisées en béton armé préfabriqué, réalisé en usine.



Le ton est choisi par l'architecte en fonction de l'esthétique générale de l'immeuble.

Les fixations des balcons donneront toutes les **garanties de tenue dans le temps et assureront la coupure thermique** (via des profils d'ancrage) entre ces éléments et la structure du bâtiment.

Le revêtement des balcons

Les balcons seront réalisés en béton architectonique ou en dalles de béton faites pour l'extérieur en fonction des impositions techniques.

1.2.6. TERRASSES DES PENTHOUSES

Les terrasses sont constituées de dalle sur plots en matière synthétique compatibles avec l'étanchéité et l'isolation de la toiture plate et ajustables.



1.3. MURS NON PORTEURS

1.3.1 SOUS-SOL

Les maçonneries restant apparentes seront rejointoyées en montant.

Les murs des caves et des locaux techniques dans les sous-sols sont exécutés en blocs de béton gris jointoyés de 9, 14 ou 19 cm ou en béton armé.

1.3.2. HORS-SOL

Les cloisons non portantes sont réalisées en blocs de plâtre d'une épaisseur de 7 ou 10 cm à emboîtement présentant deux faces lisses.

La première rangée d'assises des cloisons de tous les locaux est réalisée en carreaux hydrofugés.

Les locaux humides (salle de bain et/ou douche) sont eux, réalisés avec ce type de carreaux sur toute la hauteur des cloisons.

1.3.3. CLOISONS LÉGÈRES HORS-SOL

Si justifiées d'un point de vue technique / stabilité, des cloisons légères de type gyproc peuvent être utilisées. Ces cloisons légères présenteront les mêmes performances thermiques et acoustiques que les cloisons massives.

1.4. FAÇADES ET ISOLATION

Les nuances des éléments d'une même sorte de matériaux doivent être uniformes suivant les règles de l'art. Il se peut que des petites différences de teinte apparaissent.

Ces différences sont tolérées à condition de ne pas altérer l'aspect général de la façade.

1.4.1. MAÇONNERIE DE PAREMENT

Ce poste concerne les murs extérieurs, réalisé en maçonnerie de parement : la couleur, le type et la texture des briques seront déterminés par l'architecte.

Le **parement en briques** est fixé mécaniquement aux murs porteurs conformément aux prescriptions de l'architecte et le conseiller PEB.

L'épaisseur de l'isolation et le type de fixation des panneaux d'isolant seront déterminés par les calculs du conseiller PEB. L'isolant est constitué de panneaux de polyuréthane, polystyrène ou laine minérale ou équivalent en fonction des revêtements de façade et agrégations techniques. Ces panneaux sont répulsifs à l'eau.

1.4.2. SEUILS

Les seuils des portes d'entrée extérieures seront exécutés en **Pierre bleue**.

1.4.3 ENDUIT DE FAÇADE SUR ISOLANT

Une autre partie de la façade recevra un enduit de façade sur isolant. Ce système d'enduit sur isolant disposera d'un agrément ATG.

Les composantes du système constitueront un tout après la mise en œuvre. **Les matériaux d'isolation répondront aux normes en vigueur.**

1.4.4. COUVRE-MURS

Les couvre-murs et profils de rives de toiture sont en aluminium thermolaqué ou en béton préfabriqué conformément aux plans d'architecture.

1.5. TOITURES

1.5.1. TOITURE PLATE

Le poste "toitures plates/revêtements d'étanchéité" comprend toutes les fournitures et tous les travaux nécessaires pour la pose des revêtements d'étanchéité souples sur les toitures plates et/ou en légère pente en vue d'obtenir un ensemble parfaitement étanche.

La structure portante de la toiture plate est complétée par un béton de pente ou coulé directement en pente sur sa face supérieure, un pare-vapeur, une isolation de toiture dont l'épaisseur est déterminée par les calculs du conseiller PEB et 2 couches d'étanchéité bitumineuse ou une seule couche en EPDM.

Cet article comprend notamment :

- le béton de pente ;
- le pare-vapeur (couche inférieure) ;
- l'isolation en PUR ou PIR ou autres d'une épaisseur et d'un matériel respectant le calcul PEB définie par l'architecte et le conseiller PEB ;
- la fourniture et la mise en œuvre du revêtement de toiture, y compris les moyens de fixation et tous les accessoires ; la membrane d'étanchéité qui sera anti-racine sous les toitures vertes ; l'étanchéité dispose d'agrégations belges et européennes UBAtc ou UEAtc ;
- les accessoires d'évacuation d'eau pluviale vers la citerne et les trop-pleins ;
- les éventuels lestages en gravier ou en toiture verte avec substrats s'ils sont nécessaires.



1.5.2. ÉVACUATION DES EAUX DE TOITURE

Les eaux de toiture sont évacuées suivant le réseau repris aux plans de techniques spéciales au moyen de matériaux appropriés à leur destination esthétique.

1.5.3. EXUTOIRE DE FUMÉE

Un exutoire de fumée sous la forme d'une fenêtre de toiture est placé au sommet des cages d'escalier conformément au règlement d'incendie. Il sera équipé d'un système d'ouverture et de fermeture automatisé avec commande manuelle à distance suivant imposition du Service Incendie.

1.5.4. ENTRETIEN DE LA TOITURE

Pour l'entretien, l'ensemble est suffisamment résistant pour supporter la présence de personnes d'entretien.

Des lignes de vie (ou tout autre dispositif de sécurité similaire) seront posées en toiture des immeubles.

Même sur les toitures plates conçues et réalisées correctement, les petites flaques d'eau sont inévitables. L'expérience démontre que les étanchéités actuelles ne subissent pas de vieillissement accéléré lorsque l'eau s'y accumule. La stagnation d'eau ne constitue dès lors pas une réserve à la fin des travaux.

1.6. MENUISERIES EXTÉRIEURES

1.6.1. CHÂSSIS

Les profils des châssis sont en aluminium.
Les châssis répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique suivant les règles de l'art et les exigences PEB.
Couleur châssis ALU : Gris anthracite.

Les châssis sont ouvrants simples et/ou oscillo-battants et/ou fixes ou coulissant conformément aux indications reprises sur les plans de l'architecte. Les quincailleries sont en aluminium.

1.6.2. PORTES EXTÉRIEURES

Les portes et châssis d'entrée de l'immeuble sont réalisés en aluminium avec vitrages feuilletés. Ces ensembles sont réalisés conformément aux plans de l'architecte.

Ces ensembles sont munis de serrures adaptées pour les commandes d'ouvre-portes suivants spécifications du lot Électricité (voir 3.6).

Toutes les portes, à l'exception des portes à rue, sont munies de serrures à cylindre commandées par une même clef (porte d'entrée, accès communs, cave). Les quincailleries sont en aluminium.

1.6.3. VITRAGE EXTÉRIEUR

Les épaisseurs de tous les vitrages doivent être calculées suivant les abaques du fabricant donnant l'épaisseur des vitrages en fonction des dimensions des châssis et des sollicitations auxquelles ils sont soumis d'un point de vue isolation thermique, résistance au vent et acoustique.

Tous les vitrages sont en verre double clair et d'une constitution en respect de la norme NBN S23-002. Il est précisé que le facteur solaire est différent pour des châssis entre différentes façades et peut amener à des variations de couleur.

1.6.4. PORTE SECTIONNELLE D'ACCÈS AU GARAGE

La porte à l'entrée du parking est une porte sectionnelle non isolée en tôle laquée à commande électrique. Une attention particulière



est portée à l'isolation acoustique entre la porte, son moteur, ses rails et la structure portante de l'immeuble.

Pour la sortie et l'entrée du parking, il est prévu une télécommande par emplacement de parking. Il sera également prévu un accès depuis l'extérieur avec un clavier à code.

Les utilisateurs auront la possibilité d'une manipulation manuelle par l'intérieur en cas d'urgence ou en cas de coupure électrique.

La circulation ou stationnement de véhicules avec carburant LPG est interdit dans le sous-sol du bâtiment.

1.6.5. SÉPARATIONS DES TERRASSES

Certaines terrasses sont pourvues d'une séparation.

1.6.6. GARDE-CORPS DES BALCONS ET TERRASSES

Les garde-corps sont en structure métallique et remplissage en barreaux métalliques verticaux conformément aux plans de l'Architecte.





2. ZONES COMMUNES TECHNIQUES ET PARACHÈVEMENT

2.1. REVÊTEMENTS DE SOL

Tous les revêtements de sol sont exécutés sous réserve d'éventuelles nuances de ton, généralement admises par les fabricants.

2.1.1. CHAPE INDUSTRIELLE POLIE APPARENTE DANS LES SOUS-SOLS

Une dalle de béton polie est prévue pour les sous-sols. Le sol industriel sera poli mécaniquement avec incorporation de quartz.

Prévu dans : les sous-sols, parkings, locaux techniques, les couloirs, les caves et sas de caves.

2.1.2. HALL D'ENTRÉE ET PALIERS D'ASCENSEUR

CARRELAGE

Le sol des halls d'entrée de l'immeuble, des paliers des ascenseurs (sauf dans les sous-sols), des ascenseurs sont carrelés au moyen d'un carrelage en grès cérame.

PAILLASSONS

Des paillassons encastrés dans le revêtement de sol sont prévus dans les halls d'entrée communs du rez-de-chaussée.

Les paillassons seront posés dans leur cadre avant la réception provisoire et après le nettoyage du bâtiment.

2.1.3. ESCALIERS

PALIERS

Les paliers des escaliers sont carrelés ou sont exécutés en béton industriel lissé selon choix de l'Architecte.

MARCHES

Les marches et contremarches des escaliers sont en béton lisse, muni de nez antidérapants.

2.2. MURS, MENUISERIE INTÉRIEURE ET PLAFONDS

2.2.1. PARACHÈVEMENT DES MURS ET PORTES

HORS-SOL

Excepté les cages d'escaliers, les murs intérieurs maçonneries au mortier et les éléments en béton recevront un enduit traditionnel. Les murs intérieurs en béton cellulaire ou silico-calcaires recevront une couche d'enduit mince, les murs en plâtre ou assemblés par collage, présentant une surface lisse d'origine, seront lissés.

Les locaux communs suivants sont plafonnés :

- hall d'entrée ;
- hall des ascenseurs hors sols.

EN SOUS-SOL

Les communs et les éventuels locaux techniques aux sous-sols ne sont pas plafonnés.

2.2.2. ENSEMBLES DE PORTES RÉSISTANT AU FEU

Les portes d'entrée des appartements, les portes palières des cages d'escaliers, les portes d'accès aux locaux techniques, poubelles et aux



couloirs vers les caves ainsi que certaines portes de cave (liste non limitative) devront toujours satisfaire aux conditions spécifiques imposées par le service pompiers local et les normes de résistance au feu.

Selon le cas, les portes présenteront une demi-heure (EI1 30) ou une heure (EI1 60) de résistance au feu.

Les portes des locaux communs, des locaux techniques, des cages d'escaliers et des sas donnant vers le garage sont en bois à peindre ou stratifiée au choix de l'architecte.

Les chambranles sont en bois à peindre ou métallique au choix de l'architecte.

Les charnières sont en inox et la quincaillerie sera appropriée au type de porte précité.

2.2.3. PLAFONDS ET FAUX PLAFONDS

HORS SOL

Un enduit de tous les plafonds des communs hors-sol (hors locaux techniques et escaliers) est prévu en fonction du support. Il peut être un enduit mince dans le cas où le support est suffisamment plan.

Les locaux communs suivants sont plafonnés :

- hall d'entrée ;
- hall des ascenseurs hors sols.

En fonction des contraintes techniques, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de mettre en place des faux-plafonds. Ils sont réalisés au moyen de plaques de plâtre suspendues sur ossature.

La structure et la pose des plaques sont réalisées suivant les prescriptions du fabricant et les exigences pompiers. Ces plaques, ainsi que les éventuels caissons techniques sont rejointoyés.

SOUS-SOL

Les communs et les éventuels locaux techniques en sous-sols ne sont pas plafonnés.

2.3. TRAVAUX DE PEINTURE

Dans les espaces communs, le choix des couleurs de peinture est défini par l'architecte.

Il est prévu une mise en peinture des :

- Halls d'entrée (sauf les parkings) et les paliers d'étage (hall d'ascenseur hors sol) ;
- Les paliers aux étages sont achevés (au choix des architectes) avec une peinture sur un plafonnage ou enduit mince classique ;
- Toutes les portes des communs dans les sous-sols sont peintes ou stratifiées au choix de l'architecte à l'exception des portes des caves privatives ;
- Parkings : marquage au sol des emplacements.

Il n'y a pas de peinture prévue dans / sur :

- Tous les locaux des communs en sous-sol,
- Toutes les cages d'escaliers communes, en hors-sol ou en toiture ;
- Les locaux utilitaires au rez-de-chaussée (telle que la descente vers les garages) ;
- Les escaliers préfabriqués ;
- Les zones de circulation dans les sous-sols, les murs, colonnes et plafond du parkin ;
- Les caves privatives ;
- Les sols.



2.4. ÉLECTRICITÉ DANS LES COMMUNS

2.4.1. PRISES, ÉCLAIRAGE

L'installation comprend la fourniture, la pose et le raccordement :

- Des luminaires dans les sas et halls d'entrée des immeubles ;
- Des luminaires commandés par détecteur de présence dans les halls d'ascenseurs depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage, dans les dégagements des caves, dans les escaliers de secours ;
- Des éclairages commandés par des interrupteurs semi-hermétiques avec témoin lumineux à l'extérieur pour les autres locaux « techniques » (électricité, chaufferie, eau...) ;
- Des câblages encastrés au rez-de-chaussée et dans les étages, et de type apparent dans les sous-sols ;
- Des éclairages de secours par blocs autonomes (ou intégré aux luminaires) respectant les niveaux d'éclairement préconisés par les normes en vigueur, en indiquant les emplacements ou les directions des issues de secours ;
- Des luminaires type armature LED dans le parking ;
- Des arrivées de courant et l'éclairage nécessaires aux ascenseurs ;
- Des luminaires extérieurs ;
- De l'arrivée de courant en triphasé pour l'alimentation du moteur de la porte de garage ;
- Un extracteur mécanique pour les parkings ;
- Des exutoires de fumée ;
- Une sonnette sur le palier à l'extérieur de l'appartement.

2.4.2. VIDÉO-PARLOPHONE DANS LES COMMUNS

L'ouvrage comprend la fourniture, la pose et le raccordement d'une installation de vidéo-parlophone comprenant :

- Un système de vidéo-parlophone se situant au niveau de l'accès intérieur des sas.

2.4.3. DÉTECTION INCENDIE DANS LES COMMUNS

DÉTECTEURS

Les détecteurs dans les communs seront du type multi senseurs (senseur de fumées et un senseur de chaleur combiné), reliés au central incendie qui est alimenté par du courant normal et des accus de secours. Le matériel sera agréé BOSEC (Belgique).

SIRÈNES D'ALARME

Il s'agit de la fourniture, de la pose et du raccordement, dans les communs, des sirènes d'alarme électroniques, y compris l'alimentation de secours. Les appareils livrés seront conformes aux exigences du corps de pompiers local.

BOUTONS D'ALARME

Il s'agit de la fourniture, de la pose et du raccordement des déclencheurs d'alarme manuels pour annoncer un début d'incendie, dans les communs.

2.5. VENTILATION

2.5.1. PARKING

Le parking souterrain est équipé d'une extraction mécanique asservie à une détection de CO assurant le renouvellement.

2.5.2. LOCAUX POUBELLES, GAZ

Pour les locaux « poubelles » et « compteurs gaz » ainsi que les locaux techniques ou cela s'avèrera nécessaire, les ventilations réglementaires sont prévues.

2.6. AMÉNAGEMENTS DES ABORDS

2.6.1. LES ACCÈS AUX ENTRÉES DU BÂTIMENT

Le chemin d'accès principal depuis le trottoir sera tel que défini par l'Architecte.

2.6.2. ESPACES VERTS

Les espaces verts sont tous communs. Le gazon sera semé sur place.

2.6.3. VÉLOS

Des zones d'emplacement de parkings vélo numérotés et attribués aux lots principaux privatifs sont prévues au sous-sol.

2.6.4. LES BOÎTES AUX LETTRES

Il s'agit de la fourniture et de la pose d'ensemble de boîtes aux lettres à usage intérieur, disposé dans le sas d'entrée des résidences.

Les dimensions minimales et la disposition des boîtes aux lettres devront satisfaire aux exigences de La Poste. L'ensemble sera solidement fixé.



3. ZONES PRIVATIVES TECHNIQUES ET PARACHÈVEMENT

3.1. REVÊTEMENTS DE SOL INTÉRIEURS

3.1.1. CHAPE AUX ÉTAGES

Dans chaque logement et dans les communs carrelés, une isolation thermique et acoustique est exécutée. Les techniques sont noyées dans la chape. La chape répond aux exigences en matière PEB au niveau des performances thermiques entre deux étages.

Les chapes sont désolidarisées des murs au moyen de remontées verticales sur la hauteur de la chape à l'aide de la membrane isolante acoustique. Cette isolation périphérique dépassera de quelques cm au-dessus du sol fini; après l'exécution des revêtements de sol, elles seront coupées à ras.

La chape flottante aura l'épaisseur nécessaire pour la pose des revêtements de sol prévus pour les chambres, livings, W.C., cuisines, dégagements, salles de bains, buanderies et les communs.

La couche d'égalisation qui serait nécessaire pour certains revêtements spécifiques demandés par les acquéreurs, par ex. les revêtements souples, n'est pas prévue.

3.1.2. CARRELAGE

Il s'agit du **revêtement de sol en carreaux grès cérame fin vitrifié porcelaine émaillé d'une valeur de 32,67 €/m²** (prix public TVA comprise) et d'un format **45 x 45 cm est prévu pour les salles de bains** (y compris remontée verticale de la baignoire), **les douches, les W.C. et les débarras**. Un joint souple est réalisé afin de

permettre d'accéder aux accessoires de vidange de la baignoire. La pose est droite, les joints sont gris.

3.1.3. CARRELAGE EN PARQUET CÉRAMIQUE

Il s'agit des **revêtements en parquet céramique rectifié 20*120 cm. Un carrelage de ce type est prévu dans les chambres, salle de séjour, halls et cuisine, d'une valeur de 37,51€/m²** (prix public TVA comprise). La direction de la pose sera conforme au plan de vente.

3.1.4. PLINTHES

Les plinthes sont assorties au carrelage.

La valeur est de 11,01 €/mct (prix public TVA comprise).

GAINES TECHNIQUES

Les tuyaux de chauffage et de sanitaire venant des collecteurs seront apparents dans la buanderie ainsi que la goulotte des câbles électriques, du tableau divisionnaire vers le sol.

3.2. MURS ET PORTES INTÉRIEURES

3.2.1. PLAFONNAGE

Il s'agit d'une mince couche d'enduit à appliquer sur les blocs en béton cellulaire, en plâtre ou silico-calcaires assemblé par collage, présentant une surface lisse d'origine.

Les murs intérieurs des logements maçonnés au mortier et les éléments en béton recevront un enduit traditionnel.

Le degré de finition pour les enduits intérieurs prévu est le degré de finition normal suivant les prescriptions de la NIT 199 du CSTC.

Les cloisons en blocs de plâtre recevront la finition prévue par le fabricant.

3.2.2. FAÏENCES MURALES SALLE DE BAINS ET SALLES DE DOUCHES

Le carrelage mural, grès cérame fin vitrifié porcelaine émaillé, 45 x 45 cm d'une valeur de 32,67 €/m² (prix public TVA comprise), pose droite, joint gris sont prévues aux endroits suivants :

Sur toute la hauteur au-dessus de la baignoire/douche, ainsi que le pan de mur où est implanté le meuble vasque couvrant la largeur de chacun de ces éléments ainsi que derrière le meuble.

WC , BUANDERIES

Pas de faïence prévue.

3.2.3. TABLETTES DE FENÊTRE

Les tablettes de fenêtre sont en **matière composite ou en pierre naturelle**, au choix de l'architecte.

Dans les logements, toutes les tablettes de fenêtre seront toujours réalisées dans le même matériau, elles auront toutes la même épaisseur et leur surface aura le même aspect et le même profil.

3.2.4. PORTES INTÉRIEURES PORTE D'ENTRÉE DE L'APPARTEMENT

La porte d'entrée des appartements sera **résistante au feu**, conformément aux règlements en vigueur, soit Ei30. Cette porte sera équipée d'une **serrure à cylindre et de 3 points de fermeture. Elle sera livrée avec 3 clés**. Elle sera munie d'un oculus grand angulaire. **Elle est de type à peindre et sera peinte uniquement sur la face donnant sur les communs.**

La feuille de porte présente une hauteur standard.

Ces portes sont équipées de quincaillerie appropriée côté intérieur et extérieur.

PORTES INTÉRIEURES DES APPARTEMENTS Les portes intérieures sont de type tubulaire à peindre.

Les chambranles et ébrasements sont en MDF ou similaire à peindre.

Elles sont détalonnées **d'1 à 2 cm** pour permettre une parfaite circulation d'air entre les différents locaux si requis par le calcul PEB.

Les charnières et la quincaillerie seront appropriées au type de porte précité.

Les arrêts de porte sont placés uniquement pour les portes s'ouvrant à 90° contre un mur ou un radiateur.

3.3. PLAFONDS

3.3.1. PLAFONNAGE

Un enduit de tous les plafonds des appartements est prévu en fonction du support. Il peut être un enduit mince dans le cas où le support est suffisamment plan.

Le degré de finition pour les enduits intérieurs prévus est le degré de finition normal suivant les prescriptions de la NIT 199 du CSTC.

3.3.2. FAUX PLAFONDS

En fonction des contraintes techniques, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de mettre en place des faux-plafonds. Ils sont réalisés au moyen de plaques de plâtre suspendues sur ossature. Ces plaques, ainsi que les éventuels caissons techniques sont rejointoyés.

La hauteur libre dans les appartements respecte au minimum la réglementation en vigueur.



3.4. CUISINES ÉQUIPÉES

La réalisation et la pose des cuisines ont été confiées à la société « **The Kitchen Company** » (ou équivalent). L'ouvrage comprend :

- Une arrivée d'eau froide avec vanne d'isolement ;
- Une arrivée d'eau chaude avec vanne d'isolement ;
- Une décharge pour évacuation des eaux usées ;
- La livraison et le placement des meubles et des appareils dont question ci-après et suivant plans du cuisiniste.

Les cuisines sont équipées de meubles : caisson et portes en mélaminé.

Les tablettes des plans de travail sont en stratifié.

Les appareils électroménagers équipant les cuisines sont les suivants :

- Un plan de cuisson en vitrocéramique ;
- Un four encastré électrique ;
- Une hotte intégrée de type à recyclage (à charbon actif) ;
- Un frigo avec freezer ou congélateur ;
- Un lave-vaisselle.

Le budget et l'aménagement de chaque cuisine varient en fonction de la taille et la configuration des appartements.

Pour chaque cuisine, un plan commercial, une élévation et une description détaillée de la cuisine sont prévus.

3.5. TRAVAUX DE PEINTURE (OPTION)

Il est à noter que ni les travaux préparatoires ni la couche de préparation à la mise en peinture ne sont prévus.

3.5.1. MURS

Non prévu.

3.5.2. PLAFONDS

Non prévu.

3.5.3. MENUISERIES INTÉRIEURES

Non prévu.

3.5.4. CAVES PRIVATIVES

Non prévu.

3.6. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

Chaque logement sera équipé d'un compteur logement situé en sous-sol dans le local technique approprié.

Chaque appartement est équipé d'un tableau divisionnaire dans l'appartement.

Les tubages sont en thermoplastique entièrement encastrés dans les locaux achevés.

Les luminaires des parties privatives ne sont pas prévus, l'appartement est livré avec ampoules sur soquet.

Le matériel de commande, les prises de courant et interrupteurs sont de marque NIKO Original blanc ou similaire.

Outre les raccordements privatifs, il est prévu un ou des compteurs et un tableau divisionnaire pour les parties communes.

Le coût des raccordements et du placement des compteurs est à charge des acquéreurs.

L'acquéreur recevra à ce sujet un dossier complet avec le plan de repérage et le schéma unifilaire prévus pour son appartement, ainsi que l'attestation de conformité. La réception sera réalisée par un organisme de contrôle agréé aux frais du promoteur.

3.6.1. LIVING

- 1 ou 2 points lumineux au plafond commandés par un interrupteur ou 2 interrupteurs à deux directions suivants configuration
- 1 interrupteur bipolaire pour la terrasse
- 5 prises de courant dont une double
- 1 prise de télédistribution
- 1 prise de téléphone/internet (RJ45)
- Thermostat

3.6.2. CUISINE

- 1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux au mur, ou 2 points lumineux au plafond selon la configuration
- 2 prises doubles pour plan de travail
- 1 prise pour four
- 1 prise pour la hotte munie d'un éclairage intégré
- 1 prise pour lave-vaisselle
- 1 prise pour plaque de cuisson
- 1 prise pour frigo

3.6.3. HALL D'ENTRÉE

- 1 point lumineux (selon plans) au plafond, commandé(s) par interrupteur(s)
- 1 prise de courant
- 1 Moniteur vidéophonie y compris sonnette



3.6.4. CHAMBRE PRINCIPALE

- 1 point d'éclairage au plafond équipé de 2 interrupteurs
- 4 prises de courant
- 1 prise téléphone/internet (RJ45)
- 1 prise de télédistribution

3.6.5. AUTRES CHAMBRES OU BUREAUX

- 1 point d'éclairage équipé de 1 interrupteur
- 3 prises de courant

3.6.6. WC

- 1 point lumineux au plafond équipé d'un interrupteur

3.6.7. HALL DE NUIT (SI PRÉSENT)

- 1 ou 2 points lumineux (selon plans) au plafond, commandé(s) par interrupteur(s)

3.6.8. SALLE DE BAIN / SALLE DE DOUCHE

- 1 point lumineux au plafond commandé par 1 interrupteur
- 1 point d'éclairage pour le miroir du lavabo
- 1 prise de courant conforme à la réglementation en matière de locaux humides (ou double si meuble de 120 cm)

3.6.9. BUANDERIE

- 1 point lumineux au plafond ou en applique équipé d'un interrupteur
- 1 prise pour la machine à laver
- 1 prise double de courant pour les éventuels amplificateurs placés par les distributeurs de téléphone et de télédistribution
- 1 prise pour la ventilation

- Filerie d'arrivée et de départ pour la téléphonie et la TV
- 1 tableau divisionnaire (ce tableau peut se trouver à un autre endroit)

3.6.10. TERRASSE PRINCIPALE

- 1 point lumineux en applique ou au plafond équipé d'un interrupteur bipolaire au choix de l'architecte

3.6.11. CAVES PRIVATIVES

- 1 point lumineux avec luminaire intégrant un détecteur de mouvement et raccordé sur le compteur électrique commun

3.6.12. DÉTECTEURS AUTONOMES DE FUMÉES

Les détecteurs sur pile seront installés dans les zones privées

3.6.13. VIDÉO-PARLOPHONE DANS LES ZONES PRIVATIVES

L'ouvrage comprend la fourniture, la pose et le raccordement d'un poste vidéo-parlophone par appartement, du type mural, écran couleur avec une touche ouvre-porte pour la porte d'entrée.

3.7. PLOMBERIE

3.7.1. ALIMENTATION EAU CHAUDE ET EAU FROIDE

Un compteur privatif d'eau froide sera situé en sous-sol dans un local technique approprié. Les frais de placement, de fourniture et de raccordement des compteurs d'eau ne sont pas compris dans le prix de vente de l'appartement. Les alimentations des appartements sont munies d'une vanne d'isolement.

La production d'eau chaude est assurée par la chaudière individuelle située dans l'appartement. Partant des emplacements des compteurs privatifs, l'alimentation des appareils en eau chaude et en eau froide, est prévue en tuyaux en matière synthétique, de section appropriée pour : évier, lavabo, baignoire, douche ; eau froide uniquement : W.C., lave-mains, arrivée pour machine à laver, arrivée pour lave-vaisselle (si prévu).

3.7.2. DÉCHARGES

Les tuyaux de décharge hors sol sont en polyéthylène conformément aux prescriptions du règlement d'hygiène publique et aux exigences du fabricant et suivant le choix du bureau d'étude en techniques spéciales.



3.8. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

Une offre détaillée par appartement chez Van Marcke Zaventem (ou équivalent) sera annexée au présent descriptif commercial (prix public T.V.A. comprise). Une tablette en gyproc est prévue au-dessus de la chasse dorsale (sauf contrainte technique).

3.9. CHAUFFAGE

Le chauffage est assuré par une chaudière individuelle dans l'appartement et un réseau de radiateurs traditionnels. La chaudière sera de type à condensation au gaz naturel avec tous les accessoires nécessaires. Chaque appartement sera équipé de radiateurs en acier laqué (couleur blanche d'usine) avec vanne thermostatique. Ces radiateurs seront raccordés depuis le collecteur par tuyauterie souple en chape avec sortie murale. Les radiateurs des salles de bain et de douche sont de type sèche-serviette. Le réglage de la température ambiante se fait au moyen d'un thermostat d'ambiance installé dans le living.

L'installation est calculée pour atteindre les températures moyennes suivantes avec une température extérieure de -8°C :

- séjours 20°C
- bureau et chambres : 18°C
- salles de bains : 22°C.



3.10. VENTILATION

3.10.1. LOGEMENTS

La ventilation est du type « C+ », individuelle, et répond à la norme de ventilation résidentielle NBN-D-50 001. Elle se caractérise par les éléments suivants :

- extraction mécanique d'air vicié dans les locaux dits « humides » (Sdb, buanderies, cuisine et WC, via une bouche de ventilation intégrée dans les plafonds ou les murs, l'amenée d'air se fait via une fente réglable sur les dormants des châssis ;
- le transfert de l'air depuis les pièces de vie, vers les pièces humides et éventuellement via les halls, se fait naturellement grâce au détalonnage des portes ;
- les conduits aérauliques sont isolés conformément à la réglementation PEB en vigueur.

Les débits mis en œuvre pour l'amenée d'air neuf sont conformes à la réglementation et aux calculs de l'ingénieur en techniques spéciales.

Les débits mis en œuvre pour l'extraction d'air vicié sont conformes à la réglementation et aux calculs de l'ingénieur en techniques spéciales.

Pour l'ensemble des travaux techniques, un plan sera soumis à l'acquéreur. En cas de discordance avec le descriptif ci-dessus, le plan technique fera foi.

3.11. ASCENSEURS

Pour desservir les appartements :

Les ascenseurs électriques sont conformes à la réglementation en vigueur.

Ascenseurs électriques d'une charge utile de 630 Kg (8 passagers) d'une vitesse maximale de 1m/sec.

Cabine avec portes palières télescopiques - largeur accessible : 0,9 m.

Finition des cabines en panneaux stratifiés, miroir, spots, main courante, sol carrelé.

Raccordement prévu d'un système de téléphonie via une carte SIM et raccordé au système d'alarme et de dispatching.

3.12. PERFORMANCES ENERGETIQUES

D'une manière générale, les performances des bâtiments répondent aux exigences PEB en cours lors du dépôt du permis unique initial.



4. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES

4.1. PLANS ET SUPERFICIE

Les cotes et mesures portées sur les plans annexés au présent acte sont données à titre indicatif. Une tolérance d'un/vingtième est admise comme différence de surface brute entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Pour des raisons liées aux techniques de l'immeuble, des modifications mineures pourront être apportées aux plans.

Si la différence entre la surface brute prévue et la surface brute exécutée, exprimée en valeur absolue, est supérieure à un/vingtième de la surface brute prévue, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action résolutoire.

On tiendra compte dans ce calcul de la surface brute totale bâtie privative de l'entité privative telle qu'elle figure au plan et de la surface brute totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix de l'entité privative fixé au compromis de vente. L'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.

En conformité avec le système de mesure en vigueur suivant la norme NBN B 06-002 (1983), les appartements sont mesurés selon l'article C.2.4.2 « Superficie utile d'une habitation » de la norme susmentionnée, à savoir :

La surface brute du bien est mesurée au nu extérieur des murs des façades et des murs des communs et à l'axe des murs mitoyens, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de l'interruption par les cloisons, murs intérieurs et des gaines techniques.

Les gaines techniques situées à l'intérieur du

pourtour de l'appartement sont comptées dans la superficie de l'appartement en question. Les terrasses sont mesurées à partir de la face extérieure de la paroi de séparation avec l'appartement jusqu'à la limite extrême de la construction de la terrasse (balustrade incluse). Sauf convention particulière, en cas de divergence entre les plans et cahier des charges détaillé des travaux, la prévalence sera accordée au cahier des charges détaillé des travaux.

4.2. MATÉRIAUX, VALEUR COMMERCIALE ET MARQUES MENTIONNÉES, MODE DE CONSTRUCTION

Les marques reprises dans le présent cahier des charges détaillé des travaux sont données à titre indicatif de performances et de qualité. Le choix des marques est laissé à l'initiative du promoteur et de l'entrepreneur. Il appartient à l'architecte et aux ingénieurs, au moment de l'approbation des fiches techniques des produits, de contrôler que le niveau de qualité et de performance est celui exigé par le présent cahier des charges détaillé des travaux.

L'attention est attirée sur le fait que pendant les premières années des fendilles de retrait peuvent se présenter à l'emplacement des joints entre les prédalles, les murs, ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents. Ces fendilles ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité et résultent de la mise en charge définitive du bâtiment. Elles sont propres à la méthode de construction et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs. Lors d'une prochaine mise en peinture, ces fendilles peuvent être enduites de façon fort simple et ne devraient plus réapparaître.





4.3. PRÉROGATIVES DU MAÎTRE D'OUVRAGE, DE L'ARCHITECTE OU DES INGÉNIEURS

Le Maître d'Ouvrage se réserve la faculté d'apporter toutes modifications qu'il juge nécessaires pour la bonne réalisation du projet.

Le Maître d'Ouvrage, l'Architecte et les ingénieurs du projet ont le droit d'apporter des modifications aux plans et matériaux de construction qu'ils jugeraient utiles ou nécessaires, soit pour les adapter à l'usage de nouveaux matériaux, soit pour des motifs d'ordre artistique, technique, légal ou esthétique.

Ces modifications peuvent également découler des nécessités économiques (absence des matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, etc....) ou suite à la faillite ou à la carence majeure de fournisseurs ou sous-traitants.

Quand il y a un choix à faire dans les procédés ou matériaux décrits dans le présent cahier des charges détaillé des travaux et/ou dans les plans, celui-ci est fait par l'architecte, ou l'ingénieur en accord avec le Maître d'Ouvrage.

4.4. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR L'ACQUÉREUR

Les travaux supplémentaires et les modifications (TMA), dérogeant aux plans et/ou au présent cahier des charges détaillé des travaux, demandés par les acquéreurs ne sont exécutés qu'après accord écrit de ceux-ci et du Maître d'Ouvrage.

Cet accord devra parvenir au Maître d'Ouvrage dans les 8 jours calendrier de la remise à l'acquéreur de l'étude de prix de ces travaux ou modifications.

Passé ce délai, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de revoir l'une ou l'autre des conditions du marché y relatif.

Toutefois, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de refuser ces travaux si ceux-ci interfèrent avec l'état d'avancement du chantier. De plus, un délai raisonnable pour l'exécution de ces travaux sera ajouté au délai initialement prévu avec un minimum de 15 jours ouvrables.

Pour ces travaux et/ou modifications, **un forfait de 500 euros HTVA pour ouverture de dossier et mise à jour des plans sera demandé dans la limite de 2 plans.** Un supplément de 10 % du prix des modifications (matériaux et main d'œuvre), aussi bien en plus qu'en moins, sera demandé pour la gestion administrative des modifications, comme indiqué ci-dessous, dans la même logique.

Les TMA seront facturés comme suit : 60 % à la commande et 40 % à la réception provisoire.

Si l'acquéreur décide la suppression de parachèvements prévus au programme initial, il n'en résultera aucune réduction de prix pour le poste de parachèvement supprimé.

Les acquéreurs ont la faculté de modifier, dans un délai défini par le Maître de l'Ouvrage, auprès des sous-traitants désignés par le Maître d'Ouvrage, certains des parachèvements proposés par le Maître d'Ouvrage.

Les parachèvements dont il est question sont :

- les revêtements de sol : carrelage ;
- les faïences murales ;
- les meubles et l'électroménager de la cuisine ;
- les appareils sanitaires.



Après le délai fixé par le Maître d'Ouvrage dans le compromis de vente et/ou acte de vente, plus aucune demande de changement ne pourra être introduite. Par ailleurs, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de faire réaliser les travaux des appartements non vendus 8 mois avant l'achèvement de l'immeuble avec des matériaux choisis par lui.

4.5. TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR DES TIERS

Il n'est pas permis à l'acquéreur de faire exécuter par lui-même ou par des tiers, des travaux de quelque nature qu'ils soient, avant la réception provisoire. Pour tous futurs travaux exécutés dans l'immeuble, il y a lieu de se référer au **Dossier d'Intervention Ulérieur – DIU - (remis à la Réception Provisoire) et à l'acte de base.** D'une manière générale, les futurs travaux exécutés doivent répondre aux normes qui ont été utilisées lors de la construction de l'immeuble et/ou en vigueur. Pour tous travaux touchant à une partie commune, il y a lieu de respecter scrupuleusement les règles et impositions qui ont prévalu à la construction de celle-ci, et/ou la réglementation en vigueur si imposée.

4.6. FRAIS DE RACCORDEMENTS

Tous les raccordements, la pose des compteurs et les frais liés à ceux-ci, pour les différentes régies telles qu'électricité, gaz, égouttage, téléphonie et télédistribution sont à charge des acquéreurs.

Le câblage pour la téléphonie et la télédistribution est également à charge des acquéreurs. Selon les instructions du câblo distributeur, les prises seront posées (aux frais de l'acquéreur) ou non (si celles-ci sont incluses dans les frais d'installation et d'abonnement). La demande et les frais de raccordement et abonnement relatifs à la téléphonie et télédistribution sont à charge de l'acquéreur.

L'intégralité des frais de raccordement sera facturée concomitamment à la dernière tranche de facturation.



4.7. VISITE DE CHANTIER

Les acquéreurs sont autorisés à accéder au chantier uniquement sur rendez-vous pendant les heures d'ouverture du chantier et accompagnés par le Maître d'Ouvrage.

4.8. ILLUSTRATIONS

Les visualisations, plans et 'artist impressions' qui sont utilisés, de même que les photos reprises dans le cahier de charge et les brochures commerciales sont uniquement destinées à servir de support commercial pour le projet. Ils ne peuvent en aucun cas donner lieu à de quelconques discussions ou revendications quant aux matériaux utilisés, aux méthodes d'exécution, etc. **Toutes ces visualisations visent uniquement à donner une image d'ensemble du projet et sont fournies uniquement pour information.**

4.9. DÉLAIS

La date de début des travaux et le délai de livraison des parties privatives et des parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives sont indiqués dans chaque compromis de vente. Les travaux d'aménagement des abords ne seront pas compris dans ce délai et seront réalisés en fin de chantier.

En cas de délai en jours ouvrables, ne sont pas considérés comme jours ouvrables : week-ends, jours fériés légaux, vacances annuelles, jours de compensation dans le secteur de la construction,

les jours où la température descend sous -3°, les jours où la pluie dure plus de 4 heures ou les jours où le vent est supérieur à 16,6 m/s. Ces jours de repos météorologique sont déterminés sur base des données communiquées par l'Institut météorologique belge.

Tout événement qui constituerait un empêchement insurmontable pour l'exécution normale des obligations du promoteur ou qui l'obligerait à suspendre les travaux, prolongera également le délai de livraison.

Le promoteur pourra néanmoins demander la réception provisoire avant la date ultime.

4.10. DISCORDANCE

En cas de discordance entre les différents documents, l'ordre de priorité est :

- 1/ Acte de base
- 2/ Compromis de vente et/ou acte de vente
- 3/ Plans de vente et descriptif techniques d'exécution (cahier des charges)
- 4/ Descriptif commercial
- 5/ Plan de vente





www.artemisjambes.be