RÉSIDENCE ÔGREEN

CAHIER DES CHARGES

RÉSIDENCE JADE | RÉSIDENCE ÉMERAUDE | RÉSIDENCE OPALINE

Drève des Alliés
6530 Thuin

Promoteur :
Sotraba
121 chaussée de Nivelles
7181 Arquennes
+32/(0)67.87.85.01

Architecte :
Atelier d'Architecture de l'Abbaye d'Aulne
Rue de Marchienne, 168
6534 Gozée

Stabilité et PEB :
Bureau Fally & Associés
Rue de Marchienne, 168
6534 Gozée

Proche de vous !
SOTRABA
THOMAS & PIRON, LA FORCE D'UN TEAM
LA QUALITÉ SANS CONCESSION
DEPUIS 1981
WWW.SOTRABA.BE

TABLES DES MATIÈRES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES 4

1.1 Description de l'immeuble 4

1.2 Préliminaires 4

1.2.1 Modifications demandées par l'acquéreur 4
1.2.2 Suppression des travaux 4
1.2.3 Occupation de l'appartement 4
1.2.4 Raccordements extérieurs 5
1.2.5 Visite de chantier 5
1.2.6 Frais de pré-chauffage 5
1.2.7 Décorations privatives 5
1.2.8 Choix de certains matériaux 5

2. PERFORMANCES ÉNERGETIQUES 6

3. GROS-ŒUVRE COUVERT FERMÉ 6

3.1 Gros-oeuvre 6

3.1.1 Terrassements 6
3.1.2 Fondations 6
3.1.3 Béton armé, prédalles et hourdis 6
3.1.4 Structures 6
3.1.5 Egouts 6
3.1.6 Isolation 6
3.1.7 Seuils et pierre bleue 6

3.2 Couverture des toitures plates 7

3.3 Menuiserie extérieure 7

3.3.1 Performance thermique 7
3.3.2 Châssis et quincaillerie 7
3.3.3 Vitrerie 7
3.3.4 Balcons et garde-corps 7
3.3.5 Portes de garage 7

4. PARACHEVEMENT 7

4.1 Enduits 7

4.2 Revêtement de sol et de murs 10

4.2.1 Revêtement des sols 10
4.2.2 Murs 10
4.2.3 Marbrerie 10

4.3 Menuiseries intérieures 10

4.3.1 Parties privatives 10
4.3.2 Parties communes 10
4.3.3 Peintures 10

4.4 Cuisine 10

5. TECHNIQUES SPECIALES 11

5.1 Electricité 11

5.2 Chauffage individuel au gaz 12

5.3 Ventilation à double flux (D) 12

5.4 Installation sanitaire 12

5.5 Ascenseurs 14

5.6 Généralités 14

6. ABORDS 14

1. CONDITIONS GENERALES

1.1 Description de l'immeuble

Le présent Cahier des Charges porte sur le développement et la construction d'un complexe immobilier dénommé « Ô Green ».

Le nom générique du développement immobilier (Ô Green) fait référence à l'histoire du site qui était anciennement un terrain de football avec beaucoup de verdure autour.

Les différentes résidences sont une déclinaison des variantes de la couleur verte et se référant à des pierres précieuses. Ainsi, les différentes résidences se dénomment :

• Maisons Impériales : 2 maisons 3 façades, 3 chambres et un garage par maison. Les numéros postaux des maisons seront 71 (pour la maison de droite) et 73 (pour la maison de gauche) ;

• Résidences Jade et Emeraude : il s'agit de 2 résidences de 15 appartements chacune. Les appartements seront répartis sur le rez-de-chaussée, 2 étages et un étage en penthouse. Les sous-sols des deux résidences comprendront 14 emplacements de parkings avec cave en about et 23 garages dont une majorité avec des caves en fond. Les numéros postaux seront 67 pour la résidence Emeraude et 69 pour la résidence Jade ;

• Résidence Opaline : elle sera constituée d'une agence bancaire en rez-de-chaussée surmontée de deux duplex 2 chambres. Chaque duplex disposera d'une terrasse confortable. Le numéro postal de la résidence sera 65 (pour l'agence bancaire), 65/1 pour le duplex de droite et 65/2 pour le duplex de gauche.

Ce développement immobilier est situé dans un environnement vert et neuf, à proximité immédiate de toutes les commodités que peut offrir la ville de Thuin (commerces, transports publics, écoles, restaurants, etc.).

Cette résidence sera placée sous le régime de l'indivision forcée. La résidence Opaline aura sa copropriété propre. Les résidences Jade et Emeraude auront seront en copropriété globale avec une sous-copropriété pour chacune des résidences afin de pouvoir objectiver la répartition des coûts.

Tous les appartements de rez-de-chaussée disposeront d'une terrasse et d'un jardin à jouissance privative.

Le présent cahier des charges ne porte que sur les résidences Jade, Emeraude et Opaline. Les maisons Impériales seront l'objet d'un cahier des charges séparé.

1.2 Préliminaires

Seul le présent cahier des charges et les plans établis par l'architecte engagent la responsabilité du promoteur quant aux travaux à réaliser dans les appartements vendus.

L'architecte pourra apporter en cours de construction les changements qu'il jugera nécessaires, tant au point de vue constructif qu'esthétique ou qui seraient exigés par l'Administration. La taille d'une gaine technique ou l'ajout d'un tuyau pourra être décidé par le promoteur pour des raisons techniques.

Pour les buanderies, les techniques resteront apparentes.

Les marques ou types de matériaux indiqués dans ce descriptif le sont à titre indicatif et n'engagent pas définitivement la société promotrice à condition pour celle-ci, en cas de remplacement, de prévoir des matériaux d'une qualité équivalente à celle annoncée.

1.2.1 Modifications demandées par l'acquéreur

Dans sa partie privative, l'acquéreur a la possibilité de solliciter toute modification qu'il jugerait intéressant d'apporter aux ouvrages prévus afin de personnaliser le plus possible son achat ou d'y ajouter un élément de confort supplémentaire.

Les modifications ne peuvent évidemment être de nature à nuire à la stabilité ou à l'organisation technique de l'immeuble, ni à son aspect esthétique et pourront être refusées par le promoteur si elles mettent en cause la bonne marche des travaux, le délai d'achèvement de ceux-ci ou si elles sont demandées en retard.

Pour être acceptées par la société promotrice, ces modifications devront nécessairement être signalées, soit à l'architecte dirigeant les travaux, soit directement à la société promotrice.

Les demandes de modification feront toujours l'objet d'un décompte « en plus » ou « en moins » qui sera fourni à l'acquéreur le plus rapidement possible. La facture sera établie dès l'exécution terminée.

Le promoteur pourra exiger une commande écrite avant toute réalisation.

Les acquéreurs s'interdisent de commander directement quelque travail que ce soit aux sous-traitants ou ouvriers employés sur le chantier.

1.2.2 Suppression des travaux

Sauf convention contraire entre le promoteur et l'acquéreur, aucun travail ne pourra être retiré de l'entreprise générale et confié à des corps de métier autres que ceux choisis par le promoteur.

1.2.3 Occupation de l'appartement

La réception provisoire de l'appartement se fera avant l'occupation.

L'aménagement par l'acquéreur de meubles ou d'appareils, la réalisation de travaux par celui-ci avant cette date (tels que peintures ou autres ...) seront considérés comme réception provisoire et agréation des travaux.

Dans ce cas, l'acquéreur déclare prendre possession d'un appartement en parfait état et aucune réclamation ne pourra être émise par lui.

Il ne sera en aucun cas fait droit aux dommages causés aux pavements, menuiseries, plafonnages, appareils sanitaires, ... après aménagement par l'acquéreur ou par un tiers le représentant.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès que celui-ci aura réglé à la société promotrice l'entièreté du prix de l'appartement.

Cette remise de clés pourra donc se faire soit à la réception provisoire, soit après celle-ci.

1.2.4 Raccordements extérieurs

Les frais de raccordement de l'immeuble aux divers réseaux d'égout, de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, de télédistribution et de téléphonie, de placement et d'ouverture des différents compteurs particuliers sont à charge de l'acquéreur comme il est dit à l'acte de base.

Les frais seront avancés par la société promotrice qui les facturera aux acquéreurs à la signature de l'acte d'achat. Ces frais s'élèvent forfaitairement à 4.500 € HTVA par appartement quelle que soit la superficie de celui-ci.

1.2.5 Visite de chantier

Toute visite de chantier opérée sans l'accord du promoteur ou d'un de ses délégués de vente est interdite. L'acquéreur ou ses délégués qui seraient victimes d'un accident lors d'une visite de chantier, visite accompagnée d'un représentant du promoteur ou pas, seront sans recours contre le promoteur quelles que soient les causes de l'accident.

1.2.6 Frais de pré-chauffage

Avant la fin complète des travaux de finition dans les parties privatives, pour des nécessités d'essais et de travail ou pour des impératifs climatiques, le promoteur mettra en route l'installation de chauffage.

Les frais relatifs à ce pré-chauffage seront à charge des différents propriétaires.

1.2.7 Décorations privatives

Au moment de la prise de possession par l'acquéreur de son appartement, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment.

En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré par courant d'air ou par surchauffe.

En conséquence, des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie peuvent donc se produire après un laps de temps plus ou moins long, ce qui ne nuit en aucun cas à la stabilité des ouvrages.

L'aspect inesthétique disparaîtra lors de l'application des finitions (peintures, papier peint, ...). Les travaux préparatifs (ponçage, colmatage) ne font pas partie de la présente entreprise.

Il est donc conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration coûteux la première année de l'occupation de l'appartement.

En ce qui concerne le garnissage des fenêtres, il est également conseillé aux acquéreurs de ne rien entreprendre avant la première assemblée générale des copropriétaires, celle-ci décidant généralement d'imposer une teinte uniforme aux rideaux ou autres garnitures à placer aux fenêtres de la façade principale de manière à soigner l'aspect esthétique du bâtiment.

Bien entendu, les fenêtres peuvent rester sans garniture.

1.2.8 Choix de certains matériaux

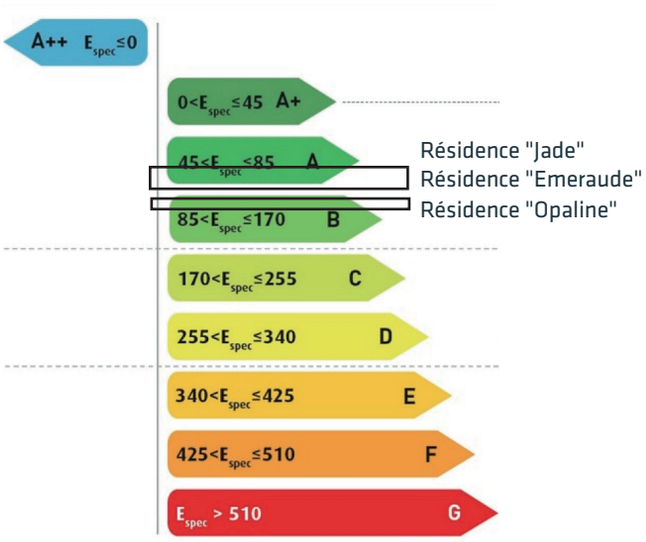
La société promotrice préviendra en temps utile les acquéreurs des différents choix à effectuer et de la façon d'y procéder, et ce, exclusivement auprès des fournisseurs désignés par elle.

2. PERFORMANCES ENERGETIQUES

L'indice de NIVEAU GLOBAL de consommation énergétique « Espécifique » (ou Es) des résidences Jade et Emeraude est en moyenne égal à Es 75 (Fourchette de Es 64 à Es 85) et améliore donc sensiblement pour certaines unités l'exigence requise par la réglementation en vigueur. Le niveau Espécifique peut varier à chaque appartement en fonction de sa taille, de ses ouvertures de baie et de son orientation. A titre d'information, le niveau global de consommation énergétique représente la consommation de l'appartement rapporté à la surface de l'appartement en question.

Le niveau d'isolation des résidences Jade et Emeraude sera de K28.

Pour la résidence Opaline, les duplex auront un Es de 83 avec un niveau d'isolation de K29.



3. GROS-OEUVRE COUVERT FERMÉ

3.1 Gros-oeuvre

3.1.1 Terrassements

Les terrassements et démolitions comprennent tous les travaux de déblais et de remblais éventuels. Les terres en excédent sont évacuées.

3.1.2 Fondations

Les fondations seront exécutées suivant les directives exclusives du bureau d'ingénieur-conseil Fally & Associés chargé de l'étude des travaux de béton et sous sa responsabilité.

3.1.3 Béton armé, prédalles et hourdis

L'étude des bétons armés a été confiée au bureau technique susdit.

Les planchers entre les différents niveaux sont prévus en prédalles ou autres techniques à déterminer par le bureau de stabilité.

Des poutrelles métalliques non apparentes dans les locaux habités peuvent à certains endroits remplacer les poutres en béton armé.

3.1.4 Structures et revêtement de façades

Le bâtiment est exécuté en maçonnerie portante :

- La partie intérieure portante de la maçonnerie mixte extérieure est réalisée en blocs silico-calcaire avec coupure thermique sous le premier tas de blocs du rez-de-chaussée. Le revêtement des façades est principalement constitué de
  a. Briques de ton rouge – brun posée soit à plain bain de mortier, soit collée sur isolant répis (ton à déterminer par l'Architecte) ;
  b. Crépis (de ton gris clair à déterminer par l'Architecte) ;

- Le choix des blocs porteurs peut être influencé par des directives du bureau en conseils PEB ou de stabilitié. Les blocs silico-calcaire peuvent être remplacés par des blocs Ytong par exemple ;

- Les murs intérieurs portants sont réalisés en blocs identiques à ceux employés pour la partie intérieure des murs extérieurs ;

- Pour le sous-sol, les murs seront réalisés soit en maçonnerie de blocs béton rejointoyés sur leurs faces visibles, soit prémurs, soit en voiles béton selon les directives du bureau d'étude en stabilité ; ;

- Les cloisons intérieures non portantes sont réalisées en blocs de plâtre massifs d'épaisseur 10 cm, présentant deux faces finies prêtes à être peintes ou tapissées. La première rangée ainsi que les cloisons des locaux humides sont réalisées en blocs hydrofugés.

3.1.5 Egouts

Le réseau d'égouttage est réalisé en PVC.

Les pentes nécessaires ont été indiquées par l'architecte en cours de travaux de manière à permettre une évacuation parfaite.

Le raccordement à l'égout public a été effectué selon les directives de l'Administration Communale.

Pour la gestion des eaux de pluie, chaque immeuble disposera d'une citerne à eau de pluie qui alimentera les appartements de rez-de-chaussée en eau de pluie (cassolette extérieure, WC et machine à laver). La distribution de l'eau de pluie pour ces appartements sera réalisée via une pompe agrée par la SWDE situé dans le volume de la cave ou du garage concerné par l'appartement.

Le trop-plein des citernes d'eau de pluie sera rejetée dans une noue sèche permettant l'infiltration et l'évaporation des eaux.

3.1.6 Isolation

Elle est réalisée de la manière suivante :

a. Emploi de double vitrage super isolant à toutes les fenêtres (Ug = 1,0 W/m².K) ;

b. Briques (pose à plein bain de mortier) : isolant de type Recticel en panneaux rigides d'une épaisseur de 10 cm ;

c. Briques (pose collée sur isolant) : isolant de type EPS en panneaux rigides d'une épaisseur de 20 cm ;

d. Crépis : isolant EPS (polystyrène expansé) graphité d'une épaisseur de 20 cm ;

e. L'isolation thermique et acoustique des sols entre appartements sera réalisée au moyen d'une couche de polyuréthane haute densité (isolant acoustique) d'une épaisseur de 3 cm et d'une couche de polyuréthane (isolant thermique) d'une épaisseur de 5 cm. L'isolation acoustique ainsi obtenue doit répondre aux normes belges NBNS01-400 ;

f. L'isolation thermique du plancher couvrant le sous-sol est assurée au moyen d'une chape en polyuréthane d'une épaisseur de 12 cm disposée selon les plans ;

g. Les toitures plates surplombant un espacé habité et chauffé reçoivent un isolant en polyuréthane d'une épaisseur de 12 cm ;

h. Les murs intérieurs séparatifs d'appartements sont doublés et séparés par un isolant phonique de 4 cm de laine de roche.

Le vendeur-promoteur se réserve le droit de remplacer les isolants décrits ci-après par d'autres types d'isolant sous condition d'atteindre la même performance thermique.

3.1.7 Seuils et pierre bleue

Les fenêtres seront équipées d'un seuil en aluminium

avec rejet d'eau.

Les portes et portes fenêtres marchables seront pourvues d'un seuil en pierre bleue équipe d'un rejet d'eau et d'oreille pour protéger les crépis.

Les pieds des murs avec crépis seront habillés d'un crépi renforcé d'une hauteur minimale de 30 cm pour protéger les crépis des projections d'eau en cas de pluie.

3.2 Couverture des toitures plates

Le revêtement des toitures plates est prévu en une membrane de type « Derbigum » et/ou de type EPDM (au choix de l'Architecte) avec, pour les dalles surplombant un volume chauffé et habité, un isolant polyuréthane d'une épaisseur de 12 cm.

3.3 Menuiserie extérieure

3.3.1 Performance thermique

Les ensembles châssis-vitrage assureront un Uw max moyen (généralement ≤ 1,6 W/m²K) permettant de rencontrer la réglementation en vigueur.

3.3.2 Châssis et quincaillerie

Les menuiseries extérieures sont réalisées en aluminium à coupure thermique de ton blanc lisse pour la partie intérieure, de ton extérieur aspect structuré à préciser par l'Architecte. Les panneaux de jonction entre certaines fenêtres seront de même ton que les châssis.

Le choix des portes extérieures et le ton des menuiseries extérieures (portes et fenêtres) sont choisis par l'Architecte conformément au permis d'urbanisme. Les types de châssis sont définis sur les plans (ouvrant simple, double ouvrant, tombant intérieur, porte-fenêtre ou porte coulissante, ...).

Les châssis seront munis d'une pièce d'appui spéciale avec rigole de condensation et évacuation extérieure. Ils recevront un resserrage extérieur contre les maçonneries, bétons, ... à l'aide d'un produit souple injecté (de type silicone, thiocol, ...) d'une étanchéité parfaite, résistant à l'eau, aux solvants, aux acides, aux alcalins, ...

Pour les résidences Jade et Emeraude, la porte intérieure du sas d'entrée principale de l'immeuble sera munie d'une serrure de sécurité à cylindre et d'une gâche électrique.

Pour les duplex de la résidence Opaline, la porte d'entrée sera munie d'une serrure de sécurité à cylindre.

3.3.3 Vitrerie

Tous les vitrages des locaux privatifs et communs en communication avec l'extérieur seront des vitrages doubles super isolants (Ug =1,0 W/m².K).

Les appartements du rez-de-chaussée seront équipés de vitrages anti-effraction de type 44.2 (Ug =1,0 W/m².K).

3.3.4 Balcons et garde-corps

Les balcons sont prévus en béton préfabriqué (ton gris béton nature au choix de l'Architecte).

Les ferronneries extérieures (garde-corps balcons et fenêtres) sont en acier laqué (ton à préciser par l'Architecte) et le modèle des garde-corps sera choisi par l'Architecte.

3.3.5 Portes de garage

Les deux portes d'accès aux parkings en sous-sol sont de type sectionnelle motorisée qui coulisse dans un rail de glissement fixé au plafond sans débordement du plan de façade lors de tout mouvement.

Une télécommande est prévue pour chaque emplacement de parking intérieur.

Pour les garages en sous-sol, il est également prévu une porte sectionnelle avec une télécommande.

4. PARACHEVEMENT

4.1 Enduits

Tous les murs des locaux habitables sont soit plafonnés, soit recouvert d'un enduit pelliculaire, sauf les cloisons en blocs de plâtre, lesquelles sont lissées lors de leur finition et prêtes à être peintes ou tapissées.

Les locaux techniques ou compteurs ne seront pas plafonnés. Il en va de même pour le plafond des buanderies où les techniques resteront apparentes. En cas de placard technique, il n'y aura pas de plafonnage mur et plafond.

Les travaux comprennent également tous les travaux de réfection et de ragréage après le passage des différents corps de métier. Tous les angles saillants verticaux sont garnis d'arêtes métalliques sur toute la hauteur. Les retours des fenêtres sont également prévus plafonnés de la même manière.

Les plafonds des appartements présentent le même aspect et sont enduits en couche mince (soit plafonnage, soit enduit dit « pelliculaire »).

En fonction des conduits de ventilation, des faux-plafond ou cache-tuyaux pourront être posés à divers endroits des appartements.

Les cages d'escalier seront également plafonnées sur la partie hors sol.

TOITURE PLATE (TERRASSES)
Dalles sur plots
Etanchéité (membrane de type « Derbigum » et/ou de type EPDM (au choix de l'Architecte)
Isolation PU (12 cm)
Pare vapeur
Béton de pente
Dalle en béton armé, prédalles

DALLE ENTRE ÉTAGES
Revêtement (1 cm)
Chape ciment (6 cm)
Isolation acoustique en polyuréthane haute densité (3 cm)
Isolation thermique en polyuréthane (5 cm)
Dalle béton arme, prédalles

TERRASSE (REZ)
Dalles sur plots
Etanchéité (membrane de type « Derbigum » et/ou de type EPDM au choix de l'Architecte)
Isolation PU
Pare vapeur
Dalle en béton arme, prédalles

DALLE SUR SOUS-SOL
Revêtement (1 cm)
Chape ciment (6 cm)
Isolation thermique, PU projeté (12 cm)
Dalle béton arme, prédalles

FONDATIONS
Dalle en béton lisse coulée sur enrochement

FAÇADE (CRÉPI)
Crépi
Isolation EPS graphité (20 cm)
Blocs silico calcaire (15 cm)

MENUISERIES EXTÉRIEURES
Aluminium de ton gris moyen
Vitrages doubles super isolants (Ug =1,0 W/m².K)
et vitrages anti-effraction de type 44.2 pour les
appartements de rez-de-chaussée

BRIQUES
Briques posés à plein bain de mortier ou collées sur
isolant
Vide si pose à plein bain de mortier (3 cm)
Isolant polyuréthane de type Recticel (10 cm)
Blocs silico calcaire (15 cm)

GARDES-CORPS
Métalliques
Métallisés laquésw, teinte grise
(assorti aux châssis)

SEUILS
Pierre bleue au niveau des pavements en briques
Alu laqué au niveau des crépis ou des bardages

4.2 Revêtement de sol et de murs

4.2.1 Revêtement des sols

Pour la partie privée, les revêtements de sol sont :

• Living, cuisine, salle de bain, WC, hall, hall de nuit, buanderie :
  – valeur d'achat prévue : 25 € le m² hors TVA hors pose avec plinthes assorties (valeur d'achat de 5 €/mct HTVA). La pose est prévue pour un format maximum 50 X 50, collage sur chape, parallèle aux murs et à joints coulés. Pour format supérieur ou toute autre pose, un supplément sera demandé.

• Chambres (et bureaux pour les appartements en toiture) :
  - Revêtement mélaminé de type « Quickstep » : 37€/m² HTVA placement compris; plinthes assorties.
  Ces revêtements de sol sont placés sur une chape dure ordinaire.En cas de pose de revêtement de type lino, une couche d'égaline doit être placée sur la chape ; ce travail est à charge de l'acquéreur.
  - Plinthes assorties.

• Pour la partie commune, les revêtements de sol sont :
  - Locaux techniques et caves : béton ou chape lissée sans apport de matières ;
  - Parkings et garages : béton ou chape lissée sans apport de matières ;
  - Escalier : revêtement en béton avec nez de marche anti-dérapant ;
  - Hall commun des étages : carrelage en grès cérame de premier choix. Le choix du carrelage est déterminé par l'Architecte. Les halls communs du sous-sol seront en béton lissé.

• Pour les terrasses (rez-de-chaussée et des étages), elles seront revêtues de dalles sur plots, ton à déterminer par l'Architecte. Les balcons architectoniques, quant à eux, resteront sur leur surfaçage béton. S'il n'y a pas de bâtiments sous la terrasse, le revêtement sera en klinkers.

4.2.3 Murs :

Le pourtour des baignoires et douches sont revêtus sur toute la hauteur par un carrelage en faïences murales dont le format et la couleur sont laissés à l'appréciation de l'acheteur.
Valeur prévue : 25 €/m² hors TVA et hors pose.

4.2.3 Marbrerie :

Les tablettes de fenêtre sont prévues en marbre clair.

4.3 Menuiseries intérieures

4.3.1 Parties privatives :

La porte d'entrée est anti-effraction de classe 3 et coupe-feu 1/2 heure avec 13 points de fermeture et cylindre de sécurité. Le revêtement de la face externe est réalisé en placage bois et la face intérieure est à peindre.

Les portes intérieures des appartements, seront du type porte à peindre avec un ébrasement en MDF, à peindre également.

Les portes seront du type coupe-feu (1/2 heure) à peindre, là où elles seront imposées par le corps de pompiers responsable ou l'administration communale. Elles seront sollicitées à la fermeture.
Le sens d'ouverture des portes sera déterminé sur les plans.

4.3.2 Parties communes :

A l'entrée de l'immeuble, il sera installé un ensemble boîte aux lettres – vidéophone.

Un plan particulier sera réalisé par l'architecte de manière à y créer un cadre de qualité conforme au standing des appartements.

4.3.2 Peintures :

i. Parties privatives
Toutes les peintures intérieures des appartements restent à charge de l'acquéreur.

Tous les travaux préparatoires aux peintures définitives des appartements (enduisage, ponçage, ...) ne font pas partie des travaux et restent à charge de l'acquéreur.

ii. Parties communes
Tous les choix des coloris sont définis par l'Architecte.

Les murs et les plafonds des espaces communs plafonnés (y compris les cages d'escalier) sont peints au latex (primer + 2 couches).
Les locaux techniques ou locaux assimilés non plafonnés sont simplement jointoyés et ne sont pas peints.

Toutes les menuiseries, les huisseries et les ferronneries communes sont peintes ("primer" adapté ou d'usine + 2 couches).

4.4. Cuisine

Pour chaque appartement, il est prévu l'installation d'une cuisine équipée avec meubles et appareils électroménagers et raccordement à l'installation de plomberie.
La valeur de cette cuisine est fixée à 5.000 € HTVA. Ce prix comprenant le mobilier, les appareils et la pose.
Ce prix comprenant le mobilier, les appareils et la pose.
L'acquéreur pourra choisir le plan de cuisine souhaité, mais il devra nécessairement s'adresser au fournisseur désigné par SOTRABA, en l'occurrence la SPRL ART CUISINE (www.bienvenuechezartcuisine.com), à l'exclusion de tout autre fournisseur. Les cuisines seront facturées en direct à l'acquéreur, SOTRABA remboursera le mobilier ci-dessus sur présentation de la facture dûment acquittée.
A noter que, pour ne pas déstabiliser le système de ventilation, les hottes de cuisine doivent obligatoirement être de type « à recyclage ».

5. TECHNIQUES SPÉCIALES

5.1 Electricité

L'installation électrique est exécutée conformément aux lois, arrêtés, règlements en vigueur et aux conditions particulières tant techniques qu'administratives des sociétés productrices d'électricité. La réception de l'installation est prévue par un organisme compétent (Vinçotte, AIB, ...).

Cette installation sera encastrée dans tous les locaux plafonnés et apparente dans les pièces non habitables. Elle est réalisée en tubes thermoplastiques souples.

Les interrupteurs sont du type à bascule ou poussoir. Un compteur individuel par appartement sera placé suivant les directives de la société distributrice.

Il est prévu :

a) Parties communes :

Un nombre suffisant de points lumineux (raccordés sur boutons-poussoirs avec minuterie) est réalisé de manière à procurer à l'immeuble le confort souhaitable. L'installation a été déterminée par l'architecte dirigeant les travaux.

b) Parties privatives :

Séjour	2 points lumineux deux directions 4 prises de courant 1 prise triple 1 prise avec câble UTP catégorie 5 et câble coaxial
Hall d'entrée	1 point lumineux double direction 1 poste ouvre-porte et vidéophonie 1 sonnerie palière
Hall de nuit (si d'application) :	1 point lumineux deux directions
Cuisine :	1 point lumineux simple direction 1 prise hotte 1 prise lave-vaisselle 1 prise frigo 1 prise four 1 prise micro-onde 1 circuit cuisinière électrique 3 prises de courant pour plan de travail 1 point lumineux simple direction (sous-meuble)
Chambres (et bureau) :	1 point lumineux simple 3 prises de courant 1 prise avec câble UTP catégorie 5 et câble coaxial
Salle d'eau :	2 points lumineux simples bipolaires (1 mural et 1 plafonnier) 1 prise de courant
WC :	1 point lumineux simple direction
Buanderie :	1 point lumineux simple direction 1 prise de courant machine à laver 1 prise séchoir 1 prise pour le groupe de ventilation 1 prise pour la chaudière 1 prise
Balcon (ou terrasse) :	1 point lumineux simple (avec appareil d'éclairage)
Cave et garages :	1 point lumineux simple direction 1 prise

Il est à noter que le raccordement à la terre de toutes les prises de courant est inclus dans cette installation.
Un interrupteur de sectionnement général de la partie privative ainsi que les fusibles desservant les appareils par la ligne spéciale et les divers circuits de prise et d'allumage sont placés dans un coffret approprié situé en principe dans la buanderie.
Pour les détecteurs de fumée, ils seront à charge des acquéreurs.

5.2 Chauffage individuel au gaz

Le chauffage de chaque appartement est prévu à partir d'une chaudière gaz individuelle à condensation. La chaudière est placée dans la buanderie.

L'alimentation en eau chaude se fait au départ de cette chaufferie.

Les températures ci-dessous sont garanties par – 8° extérieurs à condition que l'immeuble soit occupé :

- Cuisine :+ 20° ;
- Chambres : + 18° ;
- Living : + 22° ;
- Salle d'eau : + 22° ;
- Le hall, le WC et la buanderie ne sont pas chauffés.

La chaleur sera distribuée dans l'appartement par le sol via des canalisations de type polyéthylène ou tubipex disposées en chape.

Le thermostat d'ambiance est du type digital avec programmation journalière et sera situé dans le séjour. Pour les chambres, il est possible de couper l'alimentation en eau chaude via des vannes situées sur le collecteur situé dans la buanderie.

L'attention des acquéreurs est attirée sur l'inertie inévitable inhérente au chauffage par le sol ainsi qu'une température plus uniforme entre les différentes pièces de l'appartement.

5.3 Ventilation à double flux (D)

La ventilation des locaux est assurée par un système de ventilation mécanique (système type D selon la NBN D50001). Ce système comprend :

- Les ouvertures d'alimentation mécanique d'air pour les locaux « secs » qui sont réalisées par des gaines reliées à un groupe double-flux (placé dans les buanderies). L'air amené est préalablement réchauffé lors de son passage dans l'échangeur du groupe.

- Les ouvertures d'évacuation mécanique d'air pour les locaux « humides » qui sont réalisées par des gaines d'évacuation reliées au groupe. L'air extrait est rejeté à l'extérieur via un débouché situé en toiture, après avoir cédé de la chaleur au réseau de pulsion via l'échangeur de chaleur ;

- Les ouvertures de transfert qui sont réalisées par un jour au bas des portes intérieures des différents locaux concernés.

L'habillage de la ventilation de la cuisine fera partie du poste cuisine et sera intégré par le cuisiniste.

La ventilation du sous-sol sera conforme à la réglementation en vigueur. L'air extrait sera rejeté au niveau du jardin arrière de la résidence.

5.4 Installation sanitaire

Les tuyaux de distribution sont réalisés en multicouches au départ d'un collecteur et les tuyauteries de décharge en polyéthylène haute densité basse pression.
Chaque appartement est muni d'un compteur à eau froide placé au sous-sol selon les directives de la régie des eaux. Le compteur général est également placé au sous-sol.

La décharge et l'alimentation pour machine à laver dans la buanderie et les attentes pour le lave-vaisselle sous le meuble d'évier sont comprises.

Les appareils prévus sont les suivants :

WC suspendu	1 cuvette blanche suspendue (INTR STAR) ; 1 bati support Geberit ; 1 plaque de commande à 2 touches blanches Geberit ; 1 siège WC blanc charnières inox (HRO New Comfort).
Lave-mains	1 lave-mains blanc 37.5 cm (INTR STAR) ; 1 robinet de lave-mains Costa GROHE ; 1 crépinette de lavabo 5/4 à bouchon.
Baignoire	1 bain acryl Ulysse 170 x 75 ; 1 vidage automatique BAIN ; 1 mitigeur GROHE Eurostyle B/D complet.
Meuble Now simple	1 plan de toilette en marbre de synthèse (largeur 70 cm et épaisseur 2 cm) avec vasque intégrée ; 1 meuble bas 70 cm, 2 portes avec surfaçage en mélaminé ; 1 miroir de 70 cm par 35 cm ; 1 élément éclairage (spot 60 W) ; 1 mitigeur GROHE Eurostyle chromé.
Meuble Now double	1 plan de toilette en marbre de synthèse (largeur 120 cm et épaisseur 2 cm) avec vasque intégrée ; 1 meuble bas 120 cm, 2 portes avec surfaçage en mélaminé ; 1 miroir de 120 cm par 35 cm ; 1 élément éclairage (spots 60 W) ; 2 mitigeurs GROHE Eurostyle chromé.
Douche	1 tub Acryl ESQU 140 x 90 x 4.5 blanc (ou 100 x 100 x 4.5 blanc) ; 1 mitigeur GROHE Eurostyle douche (NUE) ; 1 rampe de douche 60 cm ; 2 parois fixes VMO line (une de 120 cm et l'autre en retour de 30 cm) ; 1 paroi fixe VMO en cas de douche de 180 x 90 x 4.5.

Les éléments sanitaires repris dans chaque appartement sont synthétisés ci-dessous :

Appartement	Bain (format)	Douche (format)	Lavabo simple (nombre)	Lavabo double (nombre)	WC	Lave-mains
B.0.1	-	90 x 90 x 4	-	1	1	1
B.0.2	-	120 x 90 x 4	-	1	2	2
B.0.3	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	1
B.0.4	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	1
B.1.1	-	120 x 90 x 4	-	1	2	1
B.1.2	170 x 75	120 x 90 x 4	-	1	2	1
B.1.3	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	2
B.1.4	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	1
B.2.1	-	120 x 90 x 4	-	1	2	1
B.2.2	170 x 75	120 x 90 x 4	-	1	2	1
B.2.3	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	2
B.2.4	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	1
B.3.1	170 x 75	90 x 90 x 4	1	-	1	1
B.3.2	170 x 75	90 x 90 x 4	1	-	2	1
B.3.3	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	1
C.0.1	-	90 x 90 x 4	-	1	1	1
C.0.2	-	120 x 90 x 4	-	1	2	2
C.0.3	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	1
C.0.4	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	1
C.1.1	-	120 x 90 x 4	-	1	2	1
C.1.2	170 x 75	120 x 90 x 4	-	1	2	1
C.1.3	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	2
C.1.4	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	1
C.2.1	-	120 x 90 x 4	-	1	2	1
C.2.2	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	1
C.2.3	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	2
C.2.4	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	1
C.3.1	170 x 75	90 x 90 x 4	1	-	1	1
C.3.2	170 x 75	90 x 90 x 4	1	-	2	1
C.3.3	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	1
D.1 (gauche)	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	2
D.2 (droit)	170 x 75	90 x 90 x 4	-	1	2	2

Tous les arrêts (lavabo, WC, etc..) sont de marque Schell.
Tous ces appareils sont prévus de teinte blanche.
L'acquéreur pourra choisir d'autres appareils auprès du fournisseur désigné par SOTRABA.

5.5 Ascenseurs

Les ascenseurs répondent aux normes relatives à la construction de bâtiments de moins de 25 m de hauteur. Sotraba fera appel à des sociétés reconnues sur le marché belge.

La cabine et les portes palières sont métalliques. Cette cabine est du type « luxe » prévue pour 8 personnes (630 kg) avec finition intérieure murale, éclairage, glace, touche d'appel et de secours.

Cette cabine est ventilée statiquement et circulera dans une gaine fermée.

L'ascenseur est pourvu de parachutes et de seuils rétractiles ainsi que des appareils de sécurité permettant un fonctionnement sans aucun danger.

5.6 Généralités

a) Les placards, cuisines, mobilier, arbres éventuels, aménagements des abords... dessinés sur les plans le sont à titre indicatif et ne sont pas prévus dans le cadre de la présente réalisation ;

b) Bien que toutes les vues de type « Shoebox », 3D et 2D soient toujours réalisées sur base des plans d'architecte, ce sont ces derniers qui prévalent lors de la description technique du bien.

c) Prévention incendie : l'immeuble sera pourvu d'hydrants, d'extincteur et de différents éclairages de de secours ainsi que d'une centrale de détection incendie conformément aux normes de sécurité.

6. ABORDS

L'allée de circulation des voitures vers le sous-sol sera réalisée en béton brossé.

Les trottoirs et accès à la résidence seront réalisés en pavé béton de ton gris posé sur un lit de sable stabilisé.

Les parkings en devanture seront réalisés en pavé béton de type klinkers.

Les jardins des appartements de rez-de-chaussée seront engazonnés et séparés par une haie de charmes et une clôture à 3 fils. Un portillon est prévu également pour chaque jardin privatif.

Le jardin commun sera engazonné et planté.

Un cheminement piétonnier sera réalisé en dolomie.

Une noue d'infiltration sera prévue dans le jardin commun pour permettre l'infiltration des eaux de pluie.

NOS SALLES D'EXPOSITION

SANITAIRES

Van Marcke
Tout pour l'eau et la chaleur

Madame Catherine Limbourg
Route Nationale 5
6040 Gosselies
(Parking du Media Markt)
Tél: 071/25.79.10

CARRELAGES

Bertrand
Carrelages | Marbrerie | Pierres

Madame Marie Compère
Route Nationale 5
6040 Gosselies
(À hauteur de la rue Robesse)
Tél: 071/85.03.05
Fax: 071/85.03.06

CUISINES

art cuisine

Monsieur Pascal Botquin
Gsm: 0495/22.46.36
Tél: 067/67.00.28
www.bienvenuechezartetcuisine.com

NOS COLLABORATEURS

Département Technique
- Stam Kialidis - stam.kialidis@sotraba.be
- Erberto Gargano - erberto.gargano@sotraba.be

Direction
- Bruno Mernier - bruno.mernier@sotraba.be

Secrétariat et administration
- Angélique Koloniaris - angelique.koloniaris@sotraba.be

FOURNISSEUR BRIQUES

BRICKS & BRICK SOLUTIONS
VANDERSANDEN GROUP

Madame Stéphanie Tibbaut
Riemsterweg 300 • 3740 Bilzen
www.vandersandengroup.com

www.residence-ogreen.be

RÉSIDENCE
ÔGREEN

Proche de vous !

LA QUALITÉ SANS CONCESSION

SOTRABA
THOMAS & PIRON, LA FORCE D'UN TEAM

DEPUIS 1981

WWW.SOTRABA.BE

sotrabaconstructions

sotrababe

SotrabaBeNivelles

Sotraba Constructions

Sotraba Constructions – N° ets. : BE 0421.205.375
Chaussée de Nivelles 121 – 7181 Arquennes (Seneffe)
Tél.: +32 67 87 85 01 – Fax : +32 67 87 85 04
info@sotraba.be

Editeur responsable : Bruno Mernier - Sotraba S.A. - Chaussée de Nivelles 121 - 7181 Arquennes.

Concept & Print : UNMUTE SPRL & DESIGN TEAM