

L e J a r d i n D e s

GUILLEMIN'S



Livraison été 2026

JARDINDESUILLEMIN'S.BE

L e J a r d i n D e s

GUILLEMIN'S

DESCRIPTIF COMMERCIAL

JARDINDESUILLEMIN.S.BE

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET	6
PERMIS D'URBANISME.....	7
LISTE DES INTERVENANTS :	8

GÉNÉRALITÉS

DROITS DE BÂTISSE ET FRAIS DIVERS	10
ACCÈS AU CHANTIER	11
FINITIONS ET MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUÉREURS	11
1. CHOIX DE FINITIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUÉREURS.....	11
2. « VALEUR COMMERCIALE »	11
GESTION DES MODIFICATIONS ACQUÉREURS	12
TRAVAUX EFFECTUÉS PAR L'ACQUÉREUR	12
DIMENSIONS	13
NORMES	14
1. CONSTRUCTION	14
2. ACOUSTIQUE.....	15
3. LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (PEB).....	17
RÉCEPTION PROVISOIRE	18
RÉCEPTION DES PARTIES PRIVATIVES :	18
RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES :	19
SECURITÉ.....	20
1. SIGNALISATION	20
2. SÉCURISATION DES ACCÈS	20
3. MESURES CONTRE L'INCENDIE	21

DESCRIPTION DES TRAVAUX

GROS-ŒUVRE	23
1. TERRASSEMENTS	23
2. FONDATIONS	23
3. MAÇONNERIES ET BÉTON ARMÉ	23
4. ETANCHÉITÉ DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES	23
5. REMARQUE	23
FACADES	24
LES TOITURES	26
1) TOITURES PLATES	26
2) DESCENTES D'EAUX PLUVIALES	26
LES MAÇONNERIES INTÉRIEURES	27
1. LE SOUS-SOL	27
2. LES APPARTEMENTS	27
LES ISOLANTS PHONIQUES ET THERMIQUES	28
1. ISOLATION PHONIQUE	28
2. ISOLATION THERMIQUE	29
L'INSTALLATION ELECTRIQUE	30
1. GÉNÉRALITÉS	30
2. DESCRIPTION DES INSTALLATIONS	30
3. APPARTEMENTS	31
4. COMMUNS	32
6. ACCÈS AUX PARKINGS	33
7. DÉTECTION ET PROTECTION INCENDIE	33
INSTALLATION DE CHAUFFAGE	34
1. CALCUL DES DÉPERDITIONS	34
2. CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE	34
3. COMMUNS	35
4. ALIMENTATION EN GAZ	35
VENTILATION	35
1. APPARTEMENTS	35
2. LOCAL GAZ	36
3. ESCALIERS DE SECOURS	36
SANITAIRES	37
1. GÉNÉRALITÉS	37
2. APPARTEMENT	37
3. APPAREILS SANITAIRES	37
ASCENSEUR	40
1. GÉNÉRALITÉS	40
2. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES	40

LES PARACHÈVEMENTS DES ZONES COMMUNES	41
1. LE HALL D'ENTRÉE	41
2. LES BOITES AUX LETTRES	42
3. LES PALIERS DES ÉTAGES	42
4. LE PALIER DU SOUS-SOL	42
5. LA CAGE D'ESCALIER	42
6. LES PARKINGS ET LES COMMUNS DU SOUS-SOL	42
7. LA SIGNALISATION	42
LES PARACHÈVEMENTS DES ZONES PRIVATIVES	43
1. CHAPES	43
2. ENDUITS	43
3. PEINTURES	43
4. REVÊTEMENTS DE SOL	43
5. REVÊTEMENTS DE MURSALLE DE BAIN / DOUCHE	45
6. FAUX-PLAFONDS	46
7. MENUISERIES	46
8. CUISINE	48
AMÉNAGEMENT DES ABORDS	50
LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS AUX APPARTEMENTS	50

PRÉAMBULE

DÉCOUVREZ
L'HARMONIE
URBAINE AU
CŒUR DE LIÈGE

SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET

Matrice cadastrale : B459h5

Un projet immobilier innovant, où le dynamisme urbain rencontre la tranquillité de la nature. Niché au cœur de Liège, cet ensemble résidentiel est bien plus qu'un simple projet immobilier ; c'est une oasis de confort et de durabilité.

Imaginez-vous vivre dans un cadre paisible, entouré de verdure luxuriante, tout en bénéficiant de la commodité d'être à quelques pas seulement de la gare des Guillemins. C'est ce que propose notre projet : une adresse unique où chaque détail a été pensé pour votre bien-être.

Nos 52 appartements spacieux et luxueux sont conçus pour offrir le summum du confort urbain. Chaque unité est classée en performance énergétique de bâtiment (PEB) de catégorie A, garantissant des économies d'énergie significatives et un impact environnemental réduit.

De plus, ils arborent fièrement le label Q Zen, synonyme de qualité de vie et de bien-être au quotidien.



Adresse : Rue de Serbie 91-95 à 4000 Liège



Pour les résidents, un spacieux parking souterrain privatif de 55 emplacements sera accessible. Tous les appartements (studio, une chambre, deux chambres, trois chambres et quatre chambres) se verront proposer des caves privatives. Pour une circulation aisée et sécurisée, la résidence LE JARDIN DES GUILLEMINS est desservie par de nombreuses cages d'escalier et des ascenseurs. Vous trouverez 3 ascenseurs pour le bâtiment rue Paradis (Jardin 1) et 2 pour le bâtiment rue de Serbie (Jardin 2). La configuration des bâtiments se prête parfaitement à l'implémentation des techniques modernes respectant les normes d'isolation thermique et acoustique optimales dans un espace de vie respectueux de l'environnement. Les appartements offriront une économie d'énergie conséquente (classe énergétique spécifique des logements maximale de 65) et un bon coefficient K maximal de 30. PEB A avec label Q-Zen 2021.

Le Maître de l'Ouvrage veille donc particulièrement à l'orientation écologique du projet ainsi qu'au respect des normes et innovations récentes en termes de développement durable. Située dans le quartier des Guillemins, la résidence offre, au niveau de la mobilité, une situation unique. Elle est située à 2 minutes à pied de la gare des bus et à 3 minutes à pied de la gare Calatrava. Elle est à 1 km de l'accès à l'autoroute. La résidence est située à proximité des écoles, à 300 m des commerces de la rue des Guillemins et enfin, à deux pas de l'arrêt Paradis du Tram Liège.

Le présent descriptif commercial vise à permettre à l'acquéreur d'apprécier la qualité générale de la construction et du service. Il se rapporte aux gros-œuvre, parachèvements et techniques des parties communes et privatives de l'immeuble.

PERMIS D'URBANISME :

Un permis d'urbanisme portant la référence n° 10009316/APE.SSO a été octroyé le 7 septembre 2023.

Les deux immeubles seront réalisés conformément aux documents contractuels des différents bureaux d'études, ainsi qu'aux permis d'urbanisme et d'environnement délivrés.

LISTE DES INTERVENANTS :

MAÎTRE DE L'OUVRAGE



BELMO - REAL ESTATE

Rue des Anglais, 6A
4430 ANS
T : 04 344 72 11

ARCHITECTE - ARCHITECTE D'INTERIEUR



GÉRARD LEMAIRE

Rue Rouveroy, 9
4000 Liège
T : +32 4 221 26 23
info@gerard-lemaire.be

DAMIEN FRANZEN

Rue Lucien defays, 95
4800 Verviers
T : +32 87 78 49 46
info@damienfranzen.be

BUREAU EN STABILITE / CONSEILLER PEB



LEMAIRE INGÉNIEURS

Rue du Fort, 7 B11
B-4460 GRACE-HOLLOGNE
T : 04/366.60.40
info@lemaire-ingenieurs.be

COORDINATEUR SÉCURITÉ



CONVERGENCES ARCHITECTURES ET TECHNIQUES SRL

Benoît VANDER BORGHT
Rue du Laveu 36/01
4000 LIEGE
0498/54.51.30
info@convergences-groupe.be

COMMERCIALISATION



COMMERCIALISATION

Laura Matzka - 0474 811 612 - info@jardindesguillemins.be
Belfius Immo - 02 222 77 59 - info@belfiusimmo@belfius.be

SUIVI DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS



MOURY GILLES SA
 Germain Verhoven
 Rue des Anglais, 6A
 4430 ANS

Personne de contact :
 Germain VERHOVEN
 gverhoven@gmoury.be
 0485/55.72.37

PARTENAIRES-FOURNISSEURS



SANITAIRES
DESCO
 38, Rue de l'Aguesse
 4430 ANS

Personne de contact :
 Marie SIMONET
 T : 04 364 00 20
 expo.liege@desco.be



PARQUET
CBRS
 242, Avenue de la Couronne
 1050 BRUXELLES

Personne de contact :
 Monsieur VANDERHULST
 G : 0472/490.783
 jfv@cbrs.be



CARRELAGES
CARO CONFORT
 Rue de l'Avenir 17
 4460 GRÂCE-HOLLOGNE

Personne de contact :
 David HOUBEAU
 T : 04 364 21 90
 david.houbeau@caroconfort.be



PORTES INTERIEURES
THEUMA

ELECTRICITE
A DÉFINIR



SANITAIRES, CHAUFFAGE,
VENTILATION
ENERGIE CONFORT

Personne de contact :
 Éric WEGRIA
 T : 04 383 51 11



CUISINISTE
CONSTANT INTERIEUR &
DESIGN
 Rue de la Clef 20-22
 4633 MELEN-SOUMAGNE

Personne de contact :
 Pino GALLO
 T : 087/69.31.06
 gallo@cuisines-constant.be

GÉNÉRALITÉS

DROITS DE BÂTISSE ET FRAIS DIVERS :

Sont inclus dans le prix de vente stipulé :

- + les honoraires de l'architecte, auteur des plans de construction du logement vendu, à l'exclusion des modifications demandées par l'acheteur ;
- + les honoraires de tous les bureaux d'études intervenant dans le projet de construction, à l'exclusion des modifications demandées par l'acheteur ;
- + les frais de nettoyage du chantier avant la réception ;

L'acquéreur paiera et supportera les frais complémentaires suivants :

- + les frais, droits, honoraires et éventuelles amendes relatifs à la convention de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente ;
- + la taxe sur la valeur ajoutée (TVA au taux de 21 %) due sur les constructions ;
- + les droits d'enregistrement sur la valeur du terrain (12,5 %) ;
- + les frais résultant de la constitution par le notaire du règlement de copropriété et de l'acte de base, au prix de 600€ HTVA par appartement, ainsi que la quote-part pour le fonds de roulement de 300€ HTVA et les honoraires du notaire, sont également à la charge de l'acquéreur à l'acte ;
- + les honoraires du géomètre-expert s'élèveront à 500€ HTVA par logement ;
- + les frais de raccordement, de pose, de location ou d'achat des différents compteurs d'eau, des compteurs d'électricité, ainsi que tous les compteurs de passage pour le calcul des consommations d'eau et de chauffage. Ces frais seront établis préalablement à la réception provisoire et au coût réel, à un montant estimatif de l'ordre de 6.000€ HTVA ;
- + tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis ;
- + les primes d'assurance à partir du transfert des risques (à la réception provisoire) ;
- + les raccordements individuels au téléphone et à la télédistribution, les équipements communs tels que le conteneur à poubelles, l'outillage et le matériel d'entretien en général, même si certains de ces éléments ont été placés par le maître de l'ouvrage, ainsi que les frais de passation de l'acte de vente ;
- + la taxe de bâtisse éventuelle.

ACCÈS AU CHANTIER

Les visiteurs, le futur propriétaire ou l'acquéreur ne pourront avoir accès au chantier qu'en compagnie d'un représentant du maître de l'ouvrage et sur rendez-vous. Toutes les visites s'effectueront aux risques et périls de ceux qui les demandent, sans possibilité d'exercer aucun recours contre le maître de l'ouvrage ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu en cours de visite. L'accès au chantier n'est pas autorisé pendant certaines phases de réalisation du gros-œuvre. Les visites de chantier ne pourront avoir lieu que lors du parachèvement des travaux, durant les heures de chantier et sur rendez-vous.

FINITIONS ET MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUÉREURS

1. CHOIX DE FINITIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUÉREURS

Le Maître de l'Ouvrage, en accord avec l'Architecte et les bureaux d'études, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs et pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur. Pour des raisons de délais d'approvisionnement, de continuité de fabrication de certains composants, l'utilisation de nouveaux matériaux ou pour le respect des normes de sécurité et de dispositions réglementaires, d'amélioration fonctionnelle et/ou esthétique, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus dans la présente description ou figurant sur les plans par des matériaux équivalents ou supérieurs, moyennant l'accord de l'Architecte. L'indisponibilité des matériaux est un cas de force majeure. Dans ce cas d'espèce, les acquéreurs sont prévenus et invités à opérer un nouveau choix.

2. « VALEUR COMMERCIALE »

Dans le cahier des charges, la dénomination « valeur commerciale » apparaît à plusieurs reprises. Par valeur commerciale, il faut entendre les prix de vente aux particuliers des matériaux livrés ou posés sur le chantier, TVA non comprise.

GESTION DES MODIFICATIONS ACQUÉREURS

- + Tous les travaux mentionnés dans le cahier des charges qui n'ont pas été exécutés, suite à une demande expresse et écrite de l'Acquéreur, seront crédités à son compte, sur base du prix de revient établi par le Maître de l'Ouvrage. Par contre, les travaux supplémentaires qui sont exécutés à la demande expresse et écrite de l'Acquéreur seront mis au débit de leur compte au prix de vente établi par le Maître de l'Ouvrage.
- + Si l'Acquéreur souhaite modifier les plans des parties privatives, ou s'il désire d'autres matériaux que ceux décrits dans le cahier des charges qui lui a été remis, il sera tenu d'avertir par écrit à temps l'entreprise générale G. MOURY des modifications souhaitées, afin de ne pas perturber le schéma de travail. Il devra se référer pour ce faire aux dates clés du planning décisionnel.
- + Si l'Acquéreur commande des travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de proroger le délai initialement prévu.
- + En cas d'ajout ou de modification d'éléments, à la demande de l'Acquéreur, par rapport au projet de base, pour ce qui concerne les parachèvements, mais sans incidence sur les plans relatifs aux travaux de gros œuvre, un montant forfaitaire de 600 € HTVA sera mis à charge de l'Acquéreur en vue de couvrir les frais administratifs ainsi que les honoraires que le Maître de l'Ouvrage aura à payer du fait de ces modifications.
- + Sur le montant des devis signés concernant les travaux supplémentaires (fourniture, main d'œuvre et honoraires), le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'introduire un acompte de 50 % et le solde sera facturé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- + Dans le cas de suppression d'éléments, ou de choix d'éléments dont les prix publics du fournisseur sont inférieurs à ceux précités (hors TVA), il lui sera décompté un montant équivalent à la différence par rapport au montant prévu au cahier des charges diminué de 30 % (soit prix public x 0.70 = moins-value). Cette moins-value lui sera décomptée à l'occasion du décompte final.
- + L'acquéreur qui souhaite réaliser lui-même ou par un tiers des travaux de modification doit soumettre l'esquisse pour approbation au Maître de l'Ouvrage et s'engage à ne les réaliser qu'après la réception provisoire. Tous travaux pouvant porter atteinte à la stabilité du bâtiment, à la modification du système de chauffage ou tout autre élément pouvant influencer la valeur PEB de l'appartement sont interdits. Toutefois, si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à une entreprise d'exécuter des travaux ou d'installer des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du Maître de l'Ouvrage, cela sera considéré comme une occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarque.

En aucun cas, il ne sera alors fait droit aux dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnages, vitreries, accessoires de radiateurs et appareillages, tapis, peintures, parquet, etc. après l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

TRAVAUX EFFECTUÉS PAR L'ACQUÉREUR

Avant la réception provisoire, il n'est pas admis que l'acquéreur puisse exécuter lui-même, ou faire exécuter par des tiers ou directement par l'entreprise générale, des travaux de quelque nature que ce soit dans son appartement et sa cave privative.

L'ensemble des modifications souhaitées par l'acquéreur doit être géré et coordonné par l'Entreprise Générale.

DIMENSIONS

La contenance indiquée dans la description du bien vendu n'est pas garantie. Les dimensions données aux plans sont des dimensions « gros-œuvre ». Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre ; toute différence en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix. Il appartient à l'acquéreur d'effectuer les vérifications qu'il estimera nécessaires.

Les indications éventuelles d'armoires, de meubles, d'appareils d'éclairage ou de meubles de cuisine sur les plans sont uniquement reprises à titre d'information, le mobilier n'étant pas inclus dans le prix de vente, sauf indication contraire reprise dans le présent document.

La dalle de sous-sol est réalisée de niveau avec une tolérance de finition industrielle, c'est-à-dire qu'il peut y avoir des contrepenes admissibles de 9 mm sur une règle de 2,00 m. Lors de fortes intempéries (pluie ou neige), il se peut que les eaux ramenées par les voitures stagnent au point bas de la dalle. L'évacuation de cette eau doit se faire manuellement. Il n'y a aucun écoulement naturel prévu vers les sterfputs.

NORMES

1. CONSTRUCTION

LES TRAVAUX ET FOURNITURES S'EFFECTUERONT CONFORMÉMENT :

- + aux plans et aux détails dressés par les bureaux d'études ;
- + aux plans d'exécution et aux détails dressés par l'Entrepreneur ;
- + aux directives des bureaux d'études, lors du contrôle technique et artistique des travaux ;
- + au cahier spécial des charges – clauses techniques constituées par la description des travaux ainsi que les normes citées dans l'ensemble de ce document ;
- + au code de mesurage, NBN B06-001 ;
- + aux normes NBN, EN et notes d'information technique (NIT) du CSTC ;
- + aux règlements communaux et régionaux sur la bâtisse en vigueur dans les communes où s'érigent ces travaux ;
- + aux conditions imposées par le Département Prévention des Pompiers de Liège ;
- + au Règlement Général sur la Protection du Travail, ses errata et ses modifications ;
- + au règlement des Services de Salubrité de la Ville de Liège ;
- + aux règlements des Régies distributrices (eau, gaz, électricité, téléphonie, télédistribution...);
- + au Règlement Général des Installations Électriques (R.G.I.E.) ;
- + à la réglementation PEB en vigueur lors du dépôt du PU ;

L'ENTREPRISE DE GROS-OEUVRE EST SOUMISE AUX PRESCRIPTIONS DES DOCUMENTS SUIVANTS, DERNIÈRES ÉDITIONS :

- + le Cahier des Charges types Bâtiments 2022 approuvé par le Gouvernement wallon ;
- + le Fascicule I en ce qui concerne les terrassements et fondations ;
- + le Fascicule II en ce qui concerne les chaux, ciments, graviers, briquillons et sables ;
- + le Fascicule VI en ce qui concerne les goudrons, bitumes et asphaltes ;
- + le Règlement Général pour la Protection du Travail ;
- + les Règlements d'hygiène de la Commune et du Royaume en vigueur ;
- + les normes des compagnies distributrices d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et de télédistribution ;
- + le Cahier des Charges n°800 du Ministère des Travaux Publics (prescriptions en cas de gel) ;
- + les normes en vigueur en ce qui concerne le béton armé ;
- + toutes les normes citées dans l'ensemble de ces documents.
- + les tolérances sont celles communément admises,

EN CAS DE DISCORDANCE, ENTRE LES DOCUMENTS, L'ORDRE DE PRIMAUTÉ EST : DESSINS DE DÉTAIL, NORMES ET RECOMMANDATION, CONDITIONS DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES.

2. ACOUSTIQUE

CRITÈRES ET PERFORMANCES ACOUSTIQUES :

Les normes et/ou réglementations suivantes sont d'application :

La norme qui est d'application pour ce type de projet est la NBN S01-400-1 (2008) – Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, qui nous indique les exigences acoustiques d'application. On appliquera les normes belges comme exigences acoustiques.

On tient compte de l'isolation aux bruits aériens et d'impacts, le bruit des installations et le temps de réverbération et absorption.

La présente norme détermine les performances acoustiques exigées pour obtenir un confort acoustique normal dans les bâtiments destinés en tout ou en partie au logement et dont les parachèvements sont terminés. Les exigences postulées pour le bâtiment achevé constituent également les points de départ de l'élaboration d'un projet.

Cette norme stipule les méthodes de caractérisation de l'isolation aux bruits aériens et aux bruits de choc, du niveau sonore des installations et de la réverbération dans les bâtiments. Cette norme détermine les exigences à remplir en matière d'isolation aux bruits aériens et de choc, d'isolation de façade, de bruit des installations techniques et de maîtrise de la réverbération de locaux spécifiques.

Du point de vue architectural quelques démarches de base sont proposées, qui peuvent être important du point de vue acoustique :

- + Les calculs sont basés sur les propriétés des matériaux proposés par l'architecte ou l'entrepreneur.
- + Pour le bruit d'impact, l'utilisation d'une chape flottante et acoustique est préconisée partout.
- + Les exigences pour le bruit des installations sont également d'application pour le résultat final de l'installation complète (donc complètement installée).
- + Pour l'isolation acoustique de la façade, on doit tenir compte de l'ensemble de tous les éléments qui composent la façade (profils, vitrages, connexions, grilles de ventilation si applicables,...)
- + L'impact de pluies ou autres phénomènes de la nature n'est pas pris en compte, notamment sur les seuils de fenêtre en aluminium.

L'ATTENTION DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE EST ATTIRÉE SUR LES POINTS SUIVANTS :

Le bâtiment a fait l'objet d'une analyse acoustique et des solutions techniques ont été mises en œuvre afin d'assurer le respect des critères acoustiques escomptés. À cet égard, des chapes flottantes sont prévues. Ces chapes flottantes ont pour fonction d'éviter que la transmission des bruits d'impact entre appartements voisins ne soit à l'origine d'une nuisance acoustique supérieure aux valeurs admises par les normes susmentionnées.

LES CHAPES FLOTTANTES SONT EN PRINCIPE COMPOSÉES (DE HAUT EN BAS) :

- + d'un revêtement de sol, selon le cas en matériau dur ou souple ;
- + d'une chape flottante ;
- + d'une isolation adéquate, formant la couche résiliente acoustique sous la chape avec une isolation périphérique assurant la désolidarisation complète entre la chape flottante et la construction.
- + et (si nécessaire) une désolidarisation entre le revêtement de sol et la construction non isolée ;
- + de la dalle de sol en béton armé (préfabriquée, hourdis ou coulée sur place).

Les 2 bâtiments du Jardin des Guillemins (Serbie et Paradis) répondent aux valeurs :

- + Niveau K : $\leq K35$
- + Niveau Ew : ≤ 45
- + Niveau Espec : $\leq 85 \text{ kWh/m}^2\text{.an}$
- + Surchauffe : $< 6500 \text{ Kh}$

45 < Espec \leq 85

PEB

A

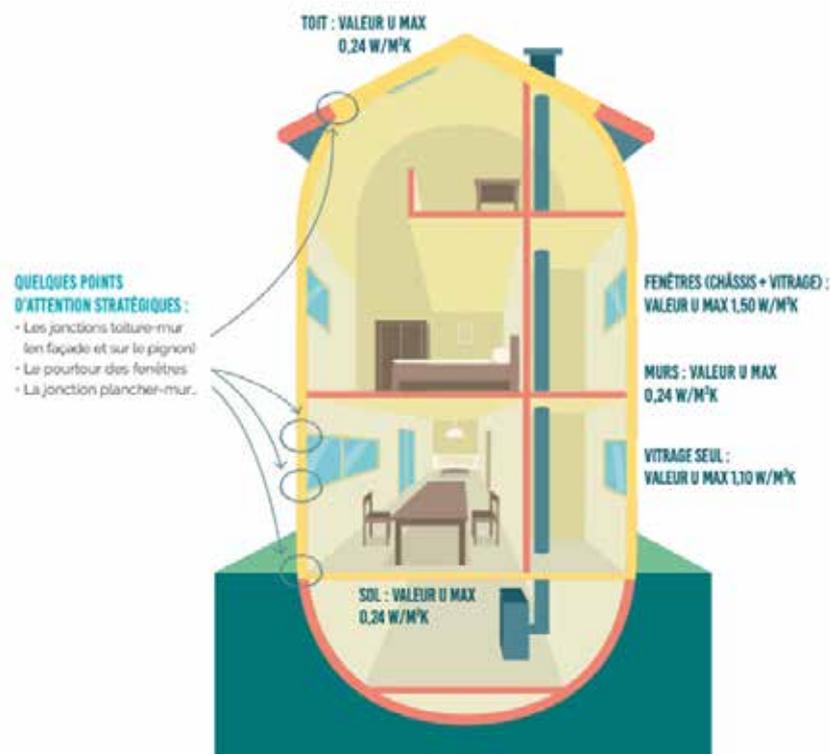
- + Espec = consommation spécifique d'énergie primaire, résultant du rapport entre la consommation annuelle d'énergie primaire nécessaire pour le chauffage, le refroidissement et l'eau chaude sanitaire, déduction faite de l'énergie apportée par la cogénération ou le photovoltaïque et la surface de plancher chauffé ; Espec s'exprime en kWh/m².an.
- + Ew = niveau de consommation d'énergie primaire* du bâtiment, résultant du rapport entre la consommation primaire annuelle totale du bâtiment et celle d'un bâtiment de référence.

Plus les valeurs Ew et Espec sont faibles, plus le bâtiment est performant.

Au total, le logement doit présenter un niveau Ew inférieur ou égal à 45 et une consommation spécifique Espec inférieure ou égale à 85 kWh/m².an.

Isoler les parois

Pour être efficace, l'isolation du logement doit être continue. Plus un appartement est isolé, plus il faut être attentif aux nœuds constructifs ; l'ensemble des endroits de l'enveloppe du volume protégé où peuvent apparaître davantage de pertes de chaleur et des problèmes de condensation et de moisissures ; une absence d'isolation sur une paroi a encore plus d'impact si les autres parois sont bien protégées du froid.



Les chapes flottantes sont conçues et mises en œuvre pour assurer l'isolement aux bruits de choc escompté. Il est un fait qu'en plus de la bonne conception des chapes flottantes, la mise en œuvre joue un rôle primordial dans l'assurance du bon confort escompté. Il est bien connu que le moindre contact dur, direct et/ou indirect entre les chapes flottantes et la structure du bâtiment non isolée peut mettre le résultat escompté en péril. À cet effet, on attire l'attention des propriétaires et/ou utilisateurs qui réalisent tout travail sur les chapes flottantes (exemple : pose carrelage, parquet...), de prendre les précautions qui s'imposent en vue de ne pas perturber le bon fonctionnement des chapes flottantes. Cette remarque est valable pour l'ensemble des éléments de construction à intérêt acoustique.

Le Maître de l'Ouvrage étudie toute demande de modification de la nature des sols, des murs et des équipements techniques au regard des performances décrites et le cas échéant, se réserve le droit de ne pas donner suite à une demande qui altérerait les performances de l'immeuble, sans que ceci soit préjudiciable à la poursuite de la vente aux conditions initiales prévues.

3. LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (PEB)

L'Arrêté du Gouvernement Wallon du 15 mai 2014 et ses annexes déterminent les procédures administratives, la méthode de calcul, les exigences, les agréments, ainsi que les sanctions applicables en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments. Les exigences prises en compte sont celles d'application pour l'année 2022.

Les exigences PEB dépendent, d'une part, de la nature des travaux et, d'autre part, de l'affectation des locaux.

Cependant, tous les appartements respectent les exigences Q-Zen.

LE NIVEAU E EST LE NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

C'est un indice global de la consommation d'énergie primaire d'une unité PEB, pouvant servir de base à la comparaison de différents biens du même type en région wallonne.

Le niveau E spécifique détermine la consommation d'énergie d'une habitation et peut atteindre une valeur maximale de 85 depuis 2010. C'est pour cette raison qu'il est impératif de veiller à une habitation économe en énergie, bien isolée et bien ventilée. L'habitation est de plus en plus économe en énergie lorsque le niveau E est de plus en plus bas.

L'exigence de niveau E spécifique garantit que chaque appartement a une consommation inférieure ou égale à 80 kWh/m².an.

LE NIVEAU K EST LE NIVEAU D'ISOLATION THERMIQUE GLOBAL DES BÂTIMENTS.

Il est déterminé par :

- + Les caractéristiques d'isolation thermique des parois extérieures.
- + La compacité du bâtiment, c'est-à-dire le rapport entre son volume et sa surface de déperdition.
- + Les nœuds constructifs pour les projets dont le permis est déposé à partir du 02/07/2011.

L'exigence de niveau K : K30.



RÉCEPTION PROVISOIRE

RÉCEPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

- a. La réception des parties privatives comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive. Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal contradictoire signé par les parties (les vendeurs, l'architecte, l'acquéreur et l'entrepreneur), sauf dérogations prévues ci-après sous f) et g).

La réception définitive de l'appartement ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un délai d'un an depuis la réception provisoire des parties communes de ladite résidence.

- b. La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.
- a. Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code Civil, commencent à courir à partir de la réception provisoire.
- d. Le vendeur invitera l'acquéreur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.
- e. Le refus de réception par l'acquéreur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur.
- f. Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acquéreur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.
- g. L'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui aura faite par exploit d'huissier de justice, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Les frais de sommation du constat et de la signification seront à la charge de l'acquéreur.
- h. Ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire : les retouches éventuelles à exécuter aux enduits, plafonnage, réglage de la menuiserie intérieure, carrelage, etc., et les menus travaux encore à exécuter.
- i. À défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Commerce de Liège, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre le promoteur et l'acquéreur.

La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

- + Au moment de la mise à disposition des biens, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement des bâtiments.

En outre, ils sont soumis à une période de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie soient constatés.

Toutefois, la restauration des peintures y compris les microfissures, les plafonds et papiers peints, ne peut être mise à charge du promoteur lors de la réception définitive ni à aucun autre moment.

RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES :

- + La réception des parties communes comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive. La réception provisoire n'a pas pour seul but de constater la fin des travaux, mais elle couvre également les vices apparents au moment de sa réalisation. L'immeuble entre en communauté dès lors que des biens privatifs possédant ensemble trente pour cent des quotités dans la copropriété ont été réceptionnés provisoirement.
- + Dans le mois suivant l'entrée en communauté, le vendeur convoquera une assemblée générale qui aura lieu au plus tard trente jours après l'envoi de la convocation. Celle-ci doit mentionner à l'ordre du jour la désignation du ou des mandataires chargés de procéder au nom de la copropriété à la réception des parties communes de l'immeuble. Le ou les mandataires seront élus parmi les copropriétaires, figurant sur une liste jointe à la convocation.
- + Les réceptions provisoires et définitives des parties communes seront effectuées de manière contradictoire entre les vendeurs et le mandataire désigné par la première assemblée, soit dans la communauté, soit en dehors, aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait preuve des réceptions, qu'elles soient provisoires ou définitives.

- + Les travaux sont prêts à être réceptionnés provisoirement lorsque les parties communes sont achevées dans leur ensemble et permettent l'utilisation du bien vendu conformément à sa destination. Les finitions telles que les peintures ne peuvent pas faire obstacle à la réception provisoire. En effet, elles seront entreprises après emménagement de la majorité des occupants pour éviter des dégradations prématurées.
- + La réception provisoire des parties communes aura lieu dans les quinze jours suivant la notification écrite de l'achèvement des travaux faite par le vendeur au gérant préalablement désigné par la première assemblée générale des copropriétaires.
- + Lorsque les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties communes sont terminés, mais au plus tôt un an après la réception provisoire des parties communes, le vendeur convoquera le gérant par lettre recommandée pour procéder, en présence des parties ou de leur mandataire et des architectes, à la réception définitive des parties communes.
- + Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception doit être notifié, avec ses motifs, dans les cinq jours par lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur.
- + En cas de désaccord sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Commerce de Liège, saisi à la requête de la partie la plus diligente. Les frais et honoraires de l'expert sont à partager par moitié entre les parties. La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.
- + Si le mandataire désigné par la copropriété omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier de justice requérant sa présence à la réception provisoire ou définitive, le tribunal de première instance de Liège statuera sur la réception, à la demande de la partie la plus diligente. Les frais de la sommation, du constat et de la signification seront à la charge de la copropriété.

SECURITE

1. SIGNALISATION

La signalisation générale de sécurité de l'ensemble du bâtiment est réalisée selon les normes et directives des services de prévention incendie et du RGPT (Règlement Général pour la Protection du Travail).

Une signalétique de sécurité est prévue près des sorties menant aux zones d'intervention sur le toit, conformément aux exigences du coordinateur en matière de sécurité et de santé.

La signalisation de confort de l'ensemble du bâtiment est incluse dans la présente vente. Elle englobe la signalisation intérieure et extérieure des numéros de police, des indications sur les locaux à poubelles, à vélos, etc.

La signalisation du parking comprend la numérotation des places de stationnement ainsi que l'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR). Elle indique également les sens de circulation, les voies d'évacuation pour les sorties de secours, les zones piétonnes et les différentes entrées des bâtiments.

2. SÉCURISATION DES ACCÈS

Une attention particulière a été portée à la sécurité des résidents lors de l'accès au site par les différentes entrées.

Chaque hall d'entrée est précédé d'un sas fermé par deux portes en aluminium équipées de serrures motorisées.



Un vidéoparlophone couleur permet aux visiteurs d'appeler leur hôte depuis l'extérieur.

L'ensemble des sas d'accès au rez-de-chaussée, ainsi que les halls intérieurs des autres niveaux et le sous-sol, sont équipés d'éclairage activé par des détecteurs de présence.

Les cylindres des portes d'accès aux logements sont tous équipés de cylindres de sécurité.

3. PORTE D'ENTREE DES APPARTEMENTS

Porte Steel Secure RC3 (THEUMA TDS) - Norme : EI1 30 - 42db



4. MESURES CONTRE L'INCENDIE

Les bâtiments sont construits en conformité avec les directives et exigences des services de protection contre l'incendie, ainsi qu'avec les lois et normes en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme, et également en tenant compte des prescriptions spécifiques de l'I.L.E. S.R.I. Liège Zone 2, dossier numéro 01/15/0224/BSA.

Les paliers des étages sont équipés d'extincteurs et d'un éclairage de sécurité.

Toutes les structures porteuses des deux immeubles ont une résistance au feu de classe Rf1h.

L'évacuation des fumées des cages d'escalier est assurée par des fenêtres de toit ou des coupoles commandées électriquement au niveau des points d'évacuation.

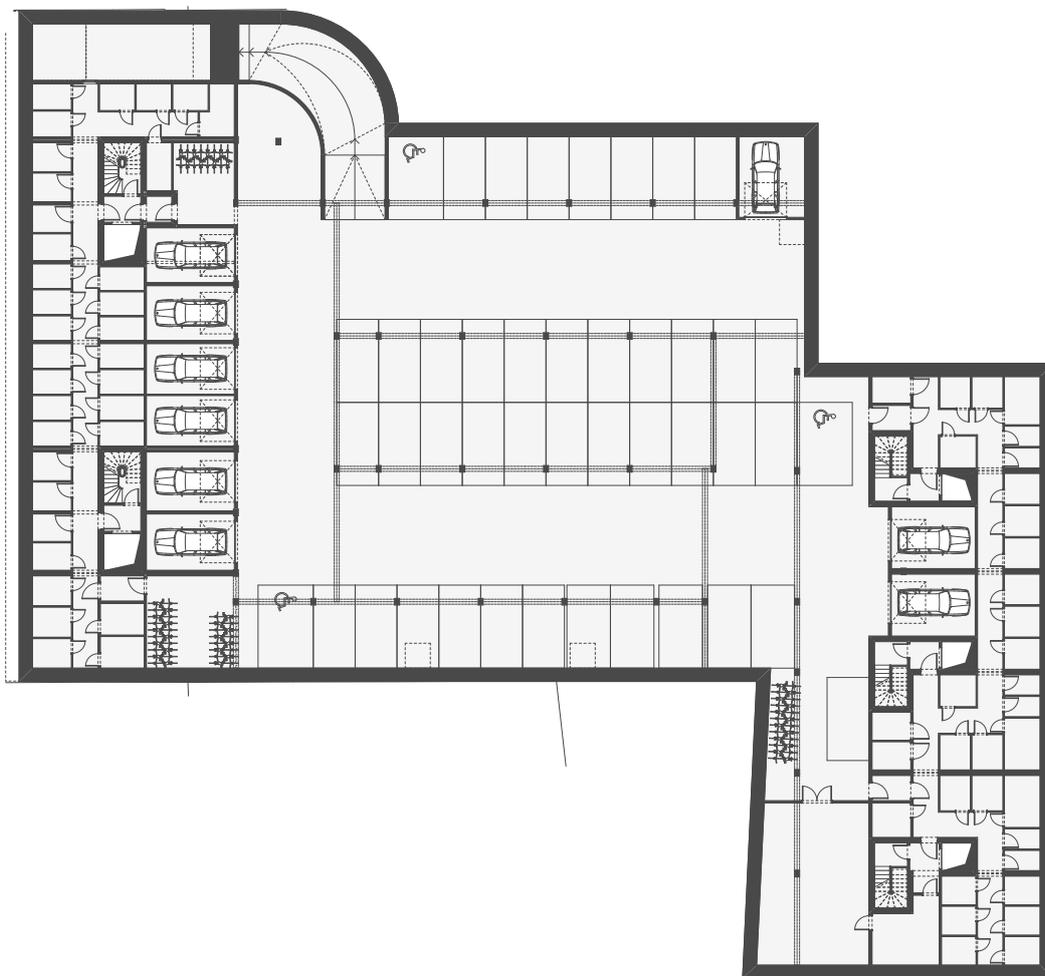
Tous les logements doivent être équipés de détecteurs de fumée autonomes (fonctionnant sur piles), qui seront fournis par le maître d'ouvrage et installés par l'acquéreur.

Le sous-sol, commun aux deux immeubles, est équipé de dévidoirs.

ACCÈS VIA PARKING :

L'accès au parking souterrain se fait par le biais d'une porte sectionnelle de garage motorisée, contrôlée à distance par télécommande, située rue de Serbie.

Les résidents accèdent au parking en utilisant la télécommande fournie avec l'achat d'une place de stationnement.



Les différentes voies de circulation du parking et les 5 sas d'entrée seront éclairés par séquences via un système de minuterie, assurant ainsi la sécurité des lieux tout en réduisant l'éclairage pendant la nuit.

Cela permettra également de maintenir un éclairage d'orientation confortable en permanence. De plus, certains luminaires seront équipés de détecteurs de présence pour une gestion plus efficace de l'éclairage.

DESCRIPTION DES TRAVAUX

GROS-ŒUVRE

1. TERRASSEMENTS

Les terrassements englobent les déblais nécessaires à la construction du sous-sol, les fondations, les remblais, ainsi que le nivellement général du terrain. Les terres excédentaires après les remblais sont évacuées du site.

2. FONDATIONS

Les fondations sont réalisées en béton armé. Le type et la méthode de fondation sont déterminés par l'ingénieur conseil en fonction des caractéristiques du sol. Ces décisions sont basées sur les études effectuées par un bureau d'ingénieurs en stabilité à partir des résultats des essais de sol réalisés par une entreprise spécialisée.

3. MAÇONNERIES ET BÉTON ARMÉ

Les éléments structurels de l'immeuble sont construits en maçonnerie de blocs silico-calcaires ou en béton. La structure comprend des colonnes, des poutres, des murs intérieurs et extérieurs, des dalles, et certains escaliers en béton armé. Certains éléments peuvent être préfabriqués. Les études, les spécifications, et la réalisation des plans de béton armé sont confiées à un bureau d'ingénieurs en stabilité.

LA SURCHARGE FIXE (Y COMPRIS CLOISONS, CHAPE ET MURS) EST DE 400kg/m², dont 150kg/m² pour les murs mitoyens.

LA SURCHARGE MOBILE EST DE 200kg/m².

4. ETANCHÉITÉ DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

L'étanchéité du sous-sol est assurée par la construction de pieds de murs en biais. Cette méthode peut présenter de légères fuites au niveau des joints, ce qui est généralement accepté.

5. REMARQUE

Tous les travaux de stabilité sont réalisés conformément aux normes en vigueur.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il peut y avoir un léger tassement général ou partiel ainsi que du fluage de certains matériaux en raison du séchage, ce qui peut entraîner l'apparition de légères fissures. Ni le Maître de l'Ouvrage, ni l'Architecte, ni les ingénieurs conseils, ni l'Entreprise Générale ne peuvent être tenus responsables de ces fissures.

FACADES

1 PAREMENT

Les façades sont réalisées avec un enduit sur isolant utilisant le système STO THERM ou similaire. La finition consiste en un enduit gratté, à l'exception de la façade rue de Serbie où l'enduit gratté est remplacé par des briquettes de finition. De manière ponctuelle, un bardage vertical double paroi peut être appliqué pour des raisons esthétiques.

2 SEUILS DE PORTES, FENÊTRES ET BALCONS

Les terrasses au rez-de-chaussée sont revêtues de dalles céramiques de 60 x 60 cm, aspect pierre bleue, posées sur des plots préfabriqués pour éviter d'endommager l'étanchéité. Les balcons des étages sont des éléments préfabriqués en béton architectonique ou industriel, avec des seuils intégrés en béton. Les terrasses du 4ème étage sont dallées sur plots, où le dallage joue le rôle de seuil. Il est important que l'acquéreur veille à entretenir régulièrement les avaloirs et les sterputs d'évacuation d'eau pour une utilisation adéquate de ces terrasses et balcons.

3 GARDE-CORPS

Les garde-corps des balcons et des toitures terrasses sont réalisés en profils d'acier ou d'aluminium thermolaqué, selon leur emplacement.

4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les fenêtres de toutes les façades sont en aluminium, bi-couleur (noir à l'extérieur, blanc à l'intérieur), de marque PIERRET, REYNAERS ou équivalent. Elles peuvent être fixes, ouvrantes, oscillo-battantes ou coulissantes, selon les spécifications des plans. Les fenêtres sont équipées de quincailleries en alliage léger, de joints d'étanchéité en mastic/silicone et de double vitrage dont l'épaisseur est calculée en fonction des exigences thermiques et acoustiques. Le verre est de couleur claire, offrant une isolation thermique avec une valeur de U de 1,1W/m²K.

Les portes des halls d'entrée de l'immeuble sont en aluminium, de la même couleur que les fenêtres des appartements, avec un vitrage feuilleté des deux côtés. Elles sont munies d'une fermeture de sécurité et d'un cylindre de sécurité.

5 ECRANS DE SÉPARATION

Les écrans de séparation des terrasses ou balcons sont constitués d'un panneau de verre translucide inséré dans un cadre métallique thermolaqué, et ils sont fixés au sol.

6 PORTE D'ACCÈS AUX PARKINGS

La porte est une porte sectionnelle, équipée d'un moteur électrique permettant l'ouverture/fermeture automatique. L'ouverture de la porte peut être actionnée par télécommande et/ou par bouton poussoir depuis le parking, avec une fonction de fermeture automatique.

De plus, chaque box du parking souterrain est équipé d'une porte sectionnelle individuelle.



1 PAREMENT

4 MENUISERIES EXTÉRIURES

2 SEUILS DE PORTES, FENÊTRES ET BALCONS

5 ECRANS DE SÉPARATION

3 GARDE-CORPS

LES TOITURES

1. TOITURES PLATES

La composition des toitures plates sera réalisée comme suit :

- + Dalle en béton ;
- + Béton de pente ;
- + Isolation à épaisseur constante avec pare-vapeur ;
- + Système d'étanchéité avec agrément technique. Tous les accessoires tels que les solins, les avaloirs, les profils de rive, etc., sont également prévus.

2. DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'eau de pluie dans les gaines sont en PEHD (Polyéthylène haute densité) ; les descentes d'eau pluviale visibles sont en zinc prépatiné.

LES MAÇONNERIES INTÉRIEURES

1. LE SOUS-SOL

Les maçonneries du sous-sol sont réalisées en blocs de béton apparent et/ou en voile de béton apparent.

2. LES APPARTEMENTS

Les cloisons non portantes situées à l'intérieur des appartements sont réalisées en bloc de plâtre massif de 10 cm d'épaisseur suivant les plans. Les premiers tas et la totalité des murs des locaux humides sont réalisés en blocs « hydro ». Les murs mitoyens entre appartements et entre appartements et les parties communes sont composés d'éléments silico-calcaires de 15 cm, d'un isolant acoustique de 50 mm (laine de roche) et d'un doublage également en silico-calcaire.



LES ISOLANTS PHONIQUES ET THERMIQUES

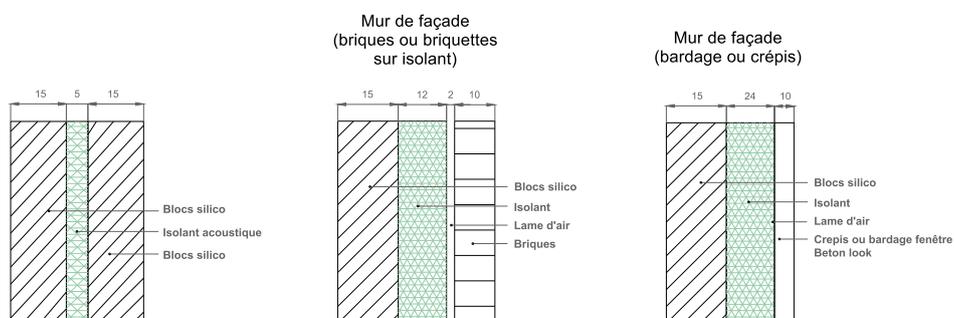
1. ISOLATION PHONIQUE

CLOISONNEMENT VERTICAL

Les murs de séparation entre appartements et les cloisons autour des noyaux ascenseurs et escaliers sont réalisés conformément à la norme précitée.

Murs mitoyens :

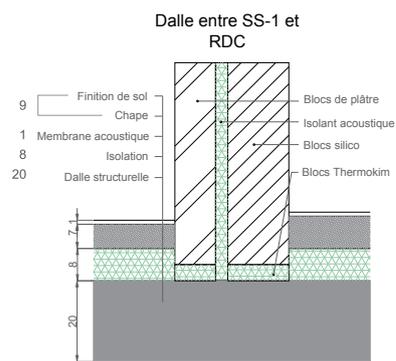
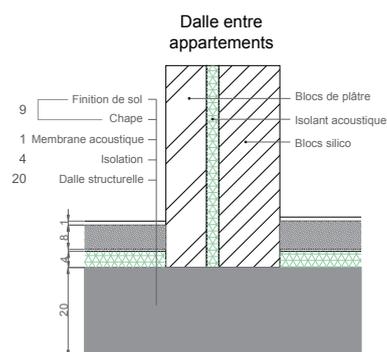
- + 15 cm de bloc silicocalcaire
- + 50 mm de remplissage avec laine de roche acoustique
- + Bloc silicocalcaire de 15 cm



CLOISONNEMENT HORIZONTAL

Étages et rez-de-chaussée :

- + Planchers séparateurs :
 - 20 cm de béton
 - Isolation thermique/acoustique d'au minimum 4 cm
 - Chape armée flottante de 7 cm.
- + La chape flottante est toujours séparée par le mur mitoyen et par la sous-couche.



Remarque :

Le revêtement sur la chape ne doit en aucun cas compromettre les performances acoustiques. Ainsi, le revêtement ne peut en aucun cas être en contact direct avec les murs (même pas avec un joint de mortier ou de la colle pour carrelage). Si une plinthe est utilisée, celle-ci ne peut en aucun cas être en contact direct avec le revêtement. Il est donc nécessaire d'utiliser un joint souple en dessous de la plinthe.

2. ISOLATION THERMIQUE

L'isolation thermique du bâtiment est réalisée en EPS sur les façades et en PIR sur les toitures. L'isolation thermique globale de l'immeuble est conforme à la réglementation PEB et à la nouvelle norme Q-Zen.

L'INSTALLATION ELECTRIQUE

1. GÉNÉRALITÉS

Sont inclus dans la partie électrique :

- + La colonne d'alimentation électrique ;
- + Le réseau de terre et la protection conformément au Règlement Général des Installations Électriques (R.G.I.E.) ;
- + Le réseau de distribution primaire ;
- + Les coffrets individuels ;
- + Le réseau de distribution secondaire ;
- + L'éclairage et les prises de courant dans les parties communes : parking et caves en sous-sol, dans les noyaux communs (cages d'escaliers, halls), ainsi que dans les locaux techniques (entretien, compteurs, poubelle) ;
- + Les interrupteurs, les prises de courant et les points lumineux non équipés dans les appartements ;
- + Les tubages précâblés pour la téléphonie et la télédistribution ;
- + L'installation de vidéophonie dans les appartements et du côté rue des halls d'entrée.

2. DESCRIPTION DES INSTALLATIONS

A. ALIMENTATION ÉLECTRIQUE

Il est prévu :

- + Un compteur monophasé (ampérage et puissance selon les résultats des études de l'ingénieur en techniques spéciales et la disponibilité du réseau de distribution) bi-horaire pour chaque appartement.
- + Ces compteurs se trouvent dans le local « compteurs électriques ». Dans ce local, il est prévu un disjoncteur général.
- + Un tableau divisionnaire pour chaque appartement, placé dans un endroit discret et accessible (vestiaire, toilette, buanderie...). Le disjoncteur différentiel général de 300 mA sera placé dans le tableau divisionnaire de l'appartement.
- + Les parties communes sont alimentées à partir de compteurs indépendants.

B. COFFRETS INDIVIDUELS ET COMMUNS

Ils sont constitués de coffrets muraux apparents comprenant :

- + Un interrupteur d'arrivée, équipé d'un système de différentiel ;
- + Des disjoncteurs magnétothermiques pour la protection des départs, certains étant équipés de systèmes différentiels ;

Parties privatives :

Chaque appartement est équipé d'un tableau électrique individuel alimenté via les gaines techniques. La distribution électrique s'effectue en préchape sous tube ou dans les parois, selon les besoins. Dans les locaux non terminés, toute la distribution est visible. Tous les tableaux électriques divisionnaires sont munis de disjoncteurs automatiques.

Parties communes :

L'alimentation électrique provient du ou des tableaux «communs» situés en sous-sol.

3. APPARTEMENTS

Des appareils d'éclairage sont prévus pour les terrasses et les caves. L'installation comprend également des spots dans les halls et les toilettes. Les interrupteurs sont du type à bascule, tandis que les prises et autres appareils de commande sont assortis et de la marque NIKO, série Intense, en coloris blanc ou similaire. Les prises et interrupteurs sont encastrés dans tous les espaces résidentiels et les halls. Toutes les prises de courant sont mises à la terre.

Le nombre et la disposition des équipements électriques sont présentés ci-dessous à titre d'exemple. Le nombre de points lumineux et d'interrupteurs peut varier en fonction de la localisation et de la configuration spécifique de chaque appartement. Le détail exact des installations électriques est fourni sur les plans.

	Point lumineux	interrupteur	Applique	point lumineux sur plan travail	prise simple	prise double	Prise tripe	prise simple (circuit indépendant)	table de cuisson	branchement TV	Branchement Data	Videophone	thermostat	détecteur autonome	cablage clappets coup feu	Niko Home Control	Tableau générale
Salon	2	2			2		1			1	1		1	1		1	
Coin à manger	2	1			2											1	
Hall d'entrée	1	1			1							1				1	
cuisine	1	1		1	2	3		3	1								
chambre 1	2	2			1	3				1	1					1	
dressing	1	1			1												
chambre 2	2	2				3				1	1						
chambre 3	2	2				3				1	1						
chambre 4	2	2				3				1	1						
hall de nuit	2	2			1												
Salle de bain 1	3	2			1	2		1								1	
salle de bain 2	1	1			1	1		1									
Salle de bain 3	1	1			1	1		1									
Salle de douche	2	1				1		1									
WC 1	1	1															
WC 2	1	1															
WC 3	1	1															
WC 4	1	1															
Buanderie	1	1			1	1		2							1		1
Cave	1	1			1												
Emplacement parking					1												
Terrasse 1	1	1				1										1	
Terrasse 2	1	1				1										1	

L'emplacement des interrupteurs, des points lumineux et des prises est préétabli par l'architecte et le bureau d'études. Toute modification demandée par l'acheteur nécessitera un accord contractuel entre les parties et entraînera des coûts supplémentaires pour l'acheteur. Les interrupteurs sont généralement placés à une hauteur d'environ 1,1 mètre, tandis que les prises se trouvent à une hauteur d'environ 0,2 mètre du sol, sauf dans la cuisine où les prises sont situées au-dessus du plan de travail.

RACCORDEMENT TÉLÉPHONIE, TÉLÉDISTRIBUTION ET SATELLITE

Téléphonie

Une arrivée téléphonique située dans la buanderie sera en attente. Il est prévu une prise dans le séjour et dans toutes les chambres selon le tableau au point 3-Appartements. Le raccordement proprement dit (abonnement) au réseau public de téléphonie est à la charge de l'acquéreur.

Télédistribution

Les bâtiments bénéficient d'un réseau de distribution jusqu'au coupleur installé dans le local buanderie. Une prise TV est prévue selon le tableau repris au point 3-Appartements. Le raccordement proprement dit (abonnement) à la télédistribution est à la charge de l'acquéreur.

ÉQUIPEMENT VIDÉO-PARLOPHONIE

Le réseau vidéo-parlophonie est équipé d'un poste à rue de type « à menu déroulant » ou de sonnette individuelle. L'appel est relayé dans l'appartement désigné et le poste vidéo interne couleur permet de libérer l'accès des entrées extérieures.

La porte du sas à rue est verrouillée la nuit par l'intermédiaire d'une horloge se trouvant dans le tableau divisionnaire. Une sonnette palière est prévue au droit de chaque logement émettant un deuxième type de sonnerie dans l'appareil interne à l'appartement.

Kit Vidéo Couleurs - Biticino - Linea 3000 IK10



4. COMMUNS

Un compteur et un tableau divisionnaire sont prévus dans le local ou l'armoire compteur électrique pour les parties communes. Des circuits sont prévus pour les espaces communs en sous-sol (caves) ainsi que pour les paliers et les cages d'escalier.

Un éclairage de secours par blocs autonomes est prévu dans les cages d'escalier et les chemins d'évacuation. L'éclairage des espaces communs est commandé par des détecteurs de mouvements, et les appareils d'éclairage sont inclus.

Les halls de l'ascenseur et les cages d'escalier sont éclairés respectivement par des plafonniers et/ou des appliques commandés par des détecteurs de mouvements.

Les sas d'entrée sont éclairés au moyen de plafonniers et/ou d'appliques murales commandés via une horloge astronomique et des détecteurs de mouvement.

L'éclairage extérieur est commandé par une horloge astronomique.

5. PARKING ET LOCAUX TECHNIQUES

Un compteur et un tableau divisionnaire sont placés dans le local des «compteurs électriques». Ce tableau divisionnaire alimente également le parking et les locaux techniques.

Les appareils d'éclairage sont fournis avec des luminaires semi-hermétiques équipés de LED.

Un éclairage de secours par blocs autonomes est prévu dans les parkings et les locaux techniques.

Il est prévu une prise de courant dans les locaux d'«entretien».

6. ACCÈS AUX PARKINGS

Une porte sectionnelle est pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture/fermeture automatique :

- + **Pour l'entrée** : un interrupteur à clé commande, de l'extérieur, l'ouverture de la porte avec fermeture automatique. L'ouverture est commandée par télécommande.
- + **Pour la sortie** : un bouton poussoir et/ou une cellule photoélectrique commande l'ouverture de l'intérieur avec fermeture automatique.

7. DÉTECTION ET PROTECTION INCENDIE

Les étages sont équipés d'un système d'alerte incendie comprenant des boutons-poussoirs et des sirènes dans les parties communes. Des extincteurs, des dévidoirs, des coupoles de désenfumage, un éclairage de secours et des boutons-poussoirs équipent l'immeuble conformément aux normes en vigueur.

INSTALLATION DE CHAUFFAGE

1. CALCUL DES DÉPÉRDITIONS

Les calculs ont été effectués sur les bases suivantes :

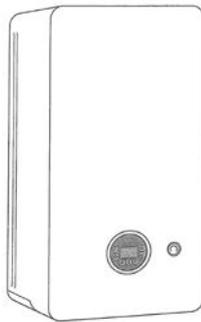
- + Les températures d'ambiance garanties dans les locaux sont :
 - Living/séjour et cuisine : 22°C
 - Chambres à coucher : 18°C
 - Salle de bains et douches : 22°C

2. CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Les calculs ont été effectués sur les bases suivantes :

- + Les températures d'ambiance garanties dans les locaux sont les suivantes : Les appartements sont équipés de :
 - Une chaudière individuelle gaz de marque Bosch.
 - La chaudière alimente à la fois le circuit du chauffage sol et la production d'eau chaude.
 - Un chauffage au sol, sauf dans les chambres.
 - Un thermostat d'ambiance Vaillant.

Il est à noter pour l'acquéreur qu'une température minimale de 15°C doit être maintenue en permanence dans les appartements afin de garantir un confort global dans l'immeuble et de prévenir les dommages causés par le gel et le décollement du parquet.



CHAUDIÈRE INDIVIDUELLE GAZ
BOSCH
Condens 2300i W



THERMOSTAT D'AMBIANCE
Honeywell
Dt 92

3. COMMUNS

L'isolation performante du bâtiment permettra de ne pas avoir à chauffer les halls des parties communes, les parkings et les caves.

4. ALIMENTATION EN GAZ

L'installation du gaz sera conforme aux prescriptions de la compagnie de distribution et du service incendie compétent.

Des essais de pression seront effectués avant la fermeture des gaines. Il n'est pas prévu de raccordement au gaz dans les cuisines.

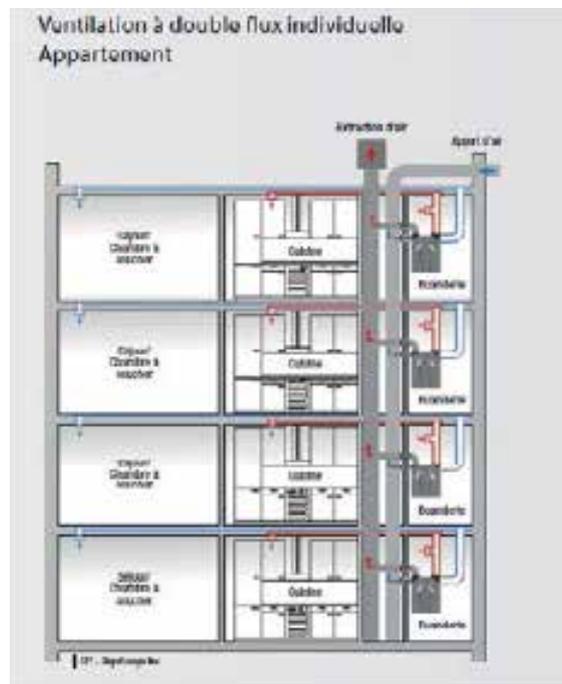
VENTILATION

1. APPARTEMENTS

Les appartements sont ventilés individuellement conformément à l'annexe C2 de l'AGW du 15.05.2014, qui régit la ventilation des bâtiments résidentiels et est basée sur la norme NBN D50-001.

Cette ventilation est réalisée selon le système «ventilation avec récupération de chaleur» de la marque Aldes.

L'apport d'air frais et l'extraction de l'air vicié sont effectués mécaniquement via des grilles de ventilation installées dans les espaces secs et humides.



VENTILATION AVEC RÉCUPÉRATION DE CHALEUR
 Aldes Inspir'AIR 300/450
 300 m³/h ou 450 m³/h

De l'air frais, provenant de l'extérieur, est insufflé par l'appareil de ventilation à travers le réseau de gaines dans les pièces de séjour et les chambres, tandis que l'air vicié est extrait du logement par le même appareil, de la cuisine, des salles de bains, des toilettes et éventuellement d'autres pièces humides.

À l'intérieur de l'appartement, un transfert de chaleur se produit entre l'air extrait de l'habitation et l'air insufflé de l'extérieur, ce qui permet de réchauffer l'air neuf et froid provenant de l'extérieur grâce à la chaleur de l'air extrait de l'appartement.

La circulation de l'air à l'intérieur de l'appartement se fait à travers les fentes sous les portes et les bouches d'aération au plafond ou au mur. Étant donné que tous les locaux à ventiler ne sont pas directement adjacents aux gaines techniques, certains locaux nécessiteront un faux plafond pour dissimuler les gaines d'extraction ou d'insufflation.

L'ATTENTION DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE EST ATTIRÉE SUR LES POINTS SUIVANTS :

- + Pour les cuisines, il est prévu une hotte à recirculation équipée de filtres à charbon actif.
- + Il n'est pas prévu d'extraction pour des séchoirs classiques. Les séchoirs que les propriétaires utiliseront devront être à condensation.

La ventilation de l'immeuble est conforme à la réglementation PEB en vigueur à la date du dépôt du Permis d'Urbanisme. Tous les appartements permettent le placement d'une machine à laver et certains permettent le placement de deux machines.

2. LOCAL GAZ

Le local gaz est ventilé de façon statique.

3. ESCALIERS DE SECOURS

Un exutoire de fumées est posé au-dessus de chaque cage d'escalier commune, il est commandé à l'ouverture et à la fermeture à partir des parties communes du rez-de-chaussée.

SANITAIRES

1. GÉNÉRALITÉS

Le bâtiment est raccordé à l'eau potable sur le réseau de La CILE afin de satisfaire les besoins sanitaires et de chauffage. Le compteur général du bâtiment est fourni et installé par La CILE. Le réseau d'évacuation des eaux usées est conforme à la NIT200.

Les colonnes de chute et les décharges sont prolongées séparément sans diminution de section en ventilation primaire jusqu'en toiture.

La distribution d'eau froide est prévue avec un compteur privatif individuel pour chaque appartement placé dans la cave.

La distribution principale en eau sanitaire est en tuyauterie de type Alpex, polypropylène, etc. Dans les appartements, les tuyauteries sont en polyéthylène réticulé posé en fourreau ou en polypropylène. Un ou plusieurs collecteurs de distribution sont placés, selon les types d'appartements.

Chaque installation est conforme CERTIBAU.

2. APPARTEMENT

Chaque appareil peut être isolé de l'adduction d'eau par un robinet du type SCHELL, à l'exception des douches et des baignoires.

Pour les futures cuisines, un robinet double service et un siphon permettant le raccordement d'un lave-vaisselle sont prévus.

Dans la buanderie, des raccords en attente sont prévus pour le raccordement d'une machine à laver et/ou d'un séchoir à condensation.

3. APPAREILS SANITAIRES

DOUCHE

- + Douche 120x90 avec robinetterie



RECEVEUR DE DOUCHE
Newforce 90x90 ou 90x120 en marbre de synthèse blanc de 3,5 cm



MITIGEUR THERMOSTATIQUE DE DOUCHE
Grohe Grohtherm 800 en chrome



ENSEMBLE DE DOUCHE
Grohe Tempesta 100 avec barre de douche de 60 cm

LAVABO + ROBINETTRIE

- + Tablette en marbre Molto de 90 ou 125x50 cm avec sous-meuble à 2 tiroirs de 90x50 cm
- + Lavabo blanc droit
- + Robinet mitigeur pour lavabo Grohe Eurosmart 5
- + Bonde de lavabo automatique en chrome



TABLET MARBRE DE SYNTHÈSE
DESCO
90 x 50 cm



MITIGEUR LAVABO
GROHE
Eurosmart



SOUS-MEUBLE
DESCO - Combo
2 tiroirs - Dimensions : 90 x 50 cm

WC

- + WC suspendu
- + Système de suspension Geberit
- + Plaque de commande à 2 touches Sigma 01
- + WC suspendu Sfera Eco 54 Catalano Silentech
- + Abattant de WC Sfera Eco Catalano avec fermeture douce (soft close) et démontage facile (lift-off) en blanc



WC SUSPENDU
DESCO - Catalano Sfera Eco
54 cm - Silentech - Blanc



PLAQUE DE COMMANDE
DESCO - Geberit Sigma01
2 touches - Blanc

LAVE-MAINS

- + Lave-mains Newform de 40x22 cm avec trou de robinet droit en blanc



LAVE-MAINS
DESCO - Newform
40x22 cm - Blanc



ROBINET
DESCO Lira - eau froide uniquement
raccordement 1/2" - Chrome

BAIGNOIRE



BAIGNOIRE
DESCO - Newform - A encastrer - Pieds inclus - Acrylique
170 x 75 cm



MITIGEUR BAIN
GROHE - Eurosmart
Avec douchette - Chrome

ASCENSEUR

1. GÉNÉRALITÉS

L'ascenseur sera de marque OTIS ligne résidentielle 630 kg/8 personnes ou similaire.

Les portes de l'ascenseur seront de type coulissant.

Les faces extérieures seront en acier finition électrozinguées peintes et intégreront un bouton d'appel distinguant la demande d'ascension ou de descente.

Le tableau de commande intérieur intégrera les commandes à la hauteur réglementaire en termes d'utilisation par les personnes à mobilité réduite.

La finition du plafond sera en acier inoxydable lisse intégrant des luminaires LED.

Le sol sera réalisé en céramique, identique au revêtement de sol du hall d'accès au rez-de-chaussée.

2. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

SPÉCIFICATIONS :

- + Sans salle des machines. La machine d'entraînement électrique se trouvera dans la trémie.
- + Tous les niveaux seront desservis par l'ascenseur.
- + Finition intérieure par panneaux stratifiés.
- + Miroir sur le fond de la cabine.
- + Porte de cabine coulissante et faces palières en acier électrogainés à peindre à tous les étages.
- + Un système d'appel téléphonique d'urgence avec numéro préprogrammé sera installé.

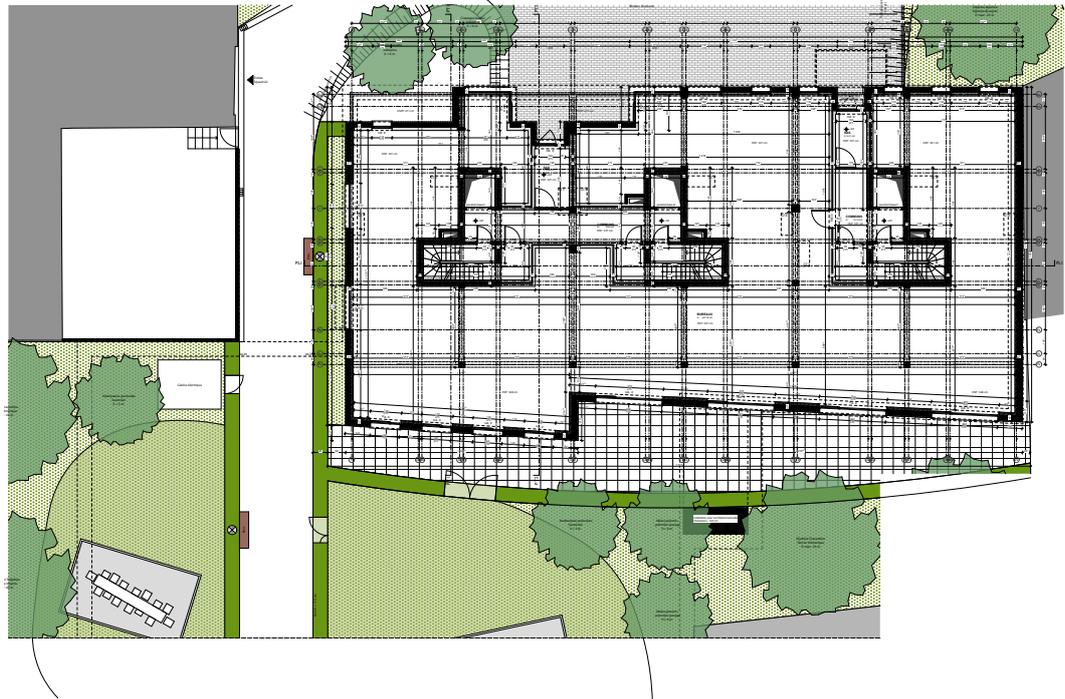


LES PARACHÈVEMENTS DES ZONES COMMUNES

1. LE HALL D'ENTRÉE

Le revêtement de sol du hall d'entrée est réalisé en carreaux de céramique de grand format 60x60, posés au mortier-colle sur la chape.

Les plinthes sont assorties au revêtement. L'aspect final est laissé à la discrétion de l'architecte et du maître de l'ouvrage.



2. LES BOITES AUX LETTRES



Un ensemble de boîtes aux lettres, conforme aux plans détaillés de l'architecte, est installé dans chaque hall d'entrée de l'immeuble.

3. LES PALIERS DES ÉTAGES

Le revêtement de sol est réalisé en carreaux de céramique de grand format 60x60 collés sur la chape, avec des plinthes assorties. La couleur est laissée à la discrétion de l'architecte et du maître de l'ouvrage.

Les murs et les plafonds sont recouverts de peinture.

4. LE PALIER DU SOUS-SOL

Les revêtements de sol seront en béton lissé.

5. LA CAGE D'ESCALIER

Les cages d'escalier sont laissées brutes de gros-œuvre. La couleur des murs est laissée au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage. Les marches de l'escalier sont en béton industriel avec nez incorporé. Les plafonds ne sont pas revêtus d'une peinture acrylique. Les garde-corps et mains-courantes sont en métal peint.

6. LES PARKINGS ET LES COMMUNS DU SOUS-SOL

Les murs sont laissés en béton brut et/ou en maçonneries de blocs apparents, avec des joints de maçonnerie en blocs de béton rejointoyés. Les plafonds sont laissés en béton brut. Les sols sont en béton et/ou en chape lissée (non isolée), à l'exception des sas «ascenseurs». Les emplacements de stationnement sont délimités par des bandes de peinture et numérotés.

7. LA SIGNALISATION

Dans les parties communes, la signalisation est prévue, comprenant des indications pour les locaux techniques, des pictogrammes pour la sécurité, la numérotation des portes d'entrée et des caves, des indications d'étages, la numérotation des sonnettes, etc.

LES PARACHÈVEMENTS DES ZONES PRIVATIVES

1. CHAPES

Une chape flottante au mortier de ciment sera posée sur une isolation phonique et thermique.

2. ENDUITS

Plafonnage monocouche pour les murs en maçonnerie, béton et les plafonds.

3. PEINTURES

La peinture des appartements sera réalisée en 2 couches de couleur blanche. Les teintes de couleur feront l'objet d'un devis à évaluer avant réalisation.

4. REVÊTEMENTS DE SOL

Dans le cas où l'acquéreur souhaite une modification dans le choix des revêtements, et pour autant que le planning le permette, il devra obligatoirement effectuer le choix dans le showroom indiqué par le maître d'ouvrage. Le prix de la fourniture et de la pose sera étudié en conséquence.

HALL D'ENTRÉE & ESPACES DE VIE

Parquet semi-massif à larges planches d'environ 15 cm de largeur et environ 180 cm de longueur, d'une épaisseur de 14 mm (dont 3 mm de bois noble, chêne), avec une finition chêne naturel huilé et chanfrein. Prix fourniture et pose : 85,00 €/m² HTVA.



Les plinthes seront en MDF peint, d'une hauteur de 50 mm et d'une épaisseur de 20 mm, avec un chanfrein sur le bord intérieur contre le mur. Prix fourniture et pose : 12,00 €/m² HTVA.

HALL DE NUIT & CHAMBRES À COUCHER

Parquet stratifié.

Prix fourniture et pose : 40,00 €/m² HTVA.

SALLE DE BAIN / DOUCHE

La salle de bain sera revêtue d'un carrelage en grès cérame d'un format de 600x600mm rectifié (épaisseur 10 mm). La pose sera droite de type marbrière avec un joint de 2 à 3 mm. Ce modèle est proposé et visible chez Caro Confort, sous la référence : SICHENIA ARGENT ASH RECT 184461 – 600x600mm.

La valeur de la fourniture est de 40,00 €/m² HTVA.



BUANDERIE

La buanderie située en dehors des cuisines sera revêtue d'un carrelage en grès cérame d'un format de 600x600mm rectifié (épaisseur 10 mm). La pose sera droite de type marbrière avec un joint de 2 à 3 mm.

La valeur de la fourniture est de 40,00 €/m² HTVA.

Les plinthes seront également en grès cérame d'un format de 70x600mm, avec une valeur de fourniture de 11,00 €/m HTVA.

WC

Le WC visiteur sera revêtu du même carrelage en grès cérame d'un format de 600x600mm rectifié (épaisseur 10 mm), avec une pose droite de type marbrière et un joint de 2 à 3 mm.

La valeur commerciale du carrelage est de 40,00 € HTVA.

Les plinthes seront également en grès cérame d'un format de 70x600 mm, avec une valeur commerciale de 11,00 €/m HTVA.

5. REVÊTEMENTS DE MURSALLE DE BAIN / DOUCHE

Dans les salles de douche et de bain, les murs à l'aplomb de la baignoire et/ou de la douche sont revêtus d'un carrelage de type SICHENIA ARGENT ASH RECT 184461 – 600x600mm.



6. FAUX-PLAFONDS

Certains espaces (selon les plans) sont équipés d'un faux plafond en plaques de plâtre, ce qui permet de dissimuler les systèmes de ventilation intérieure des appartements. En général, ces faux plafonds sont installés dans les pièces sanitaires, les halls d'entrée, les halls de nuit, les salles de bain, les salles de douche, une des chambres à coucher, et parfois dans le séjour et la cuisine.

7. MENUISERIES

Les portes intérieures des appartements sont des blocs-portes THEUMA en mélaminé blanc. Les portes d'accès aux appartements (situées à l'intérieur du bâtiment) sont des portes massives, résistantes au feu (RF1/2h), anti-effraction (avec 3 points de fermeture).



PORTE INTÉRIEUR

Theuma EBC - White Lion
Mélaminé blanc

Les portes de caves sont pré-enduites et détalonnées.

Quincaillerie

Les poignées, boutons et rosaces sont en acier inoxydable brossé.

Les poignées sont de forme L.

Les portes des chambres et de la buanderie sont équipées d'un cylindre à gorge pour la clé.



8. CUISINE

Chaque appartement est équipé d'une cuisine de marque selon les budgets suivants :

- + Budget pour appartement 1 chambre et studio : 6500,00 € HTVA
- + Budget pour appartement 2 chambres : 9000,00 € HTVA
- + Budget pour appartement 3 chambres et 4 chambres : 11000,00 € HTVA



RÉFRIGÉRATEUR
 INTÉGRABLE - SIEMENS - 1 porte - 88 cm -
 Volume total : 119 L - Volume congélateur :
 15 L - Volume réfrigérateur : 104 L -
 FreshBox - bac à légumes



FOUR
 MULTIFONCTION - SIEMENS, 60 cm,
 5 modes, timer mécanique, boutons
 rotatifs, inox - Blanc acrylique



MITIGEUR
 HAUTE PRESSION - BLANCO MILA -
 chrome



TABLE DE CUISSON
 VITROCÉRAMIQUE - SIEMENS, 60 cm,
 4 zones (1 variable), easytouch - u-facette



LAVE-VAISSELLE
 SIEMENS - Full intégr. - 60 x 81,5 - 87,5 cm -
 5 programmes, 48 db, Polinox



HOTTE TÉLESCOPIQUE
 SIEMENS - 60cm - 328m³/h
 64 db - éclairage



EVIER
 BLANCO - Dana 45
 Type d'encastrement = Encastré par
 dessus



AMÉNAGEMENT DES ABORDS

LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS AUX APPARTEMENTS

Les élévations avant du bâtiment sont traitées de façon sobre et contemporaine.

Du point de vue de l'accès au bâtiment, un accès est aménagé pour la rampe de parking au sous-sol.

La totalité du parc représenté dans les plans et les vues 3D font partie intégrante de la copropriété de l'immeuble. Bien qu'appartenant aux 2 immeubles, le passage reliant la rue du Paradis à la rue de Serbie est public et doit rester libre d'accès. La configuration des arbres et des diverses plantations est à finaliser avec le service plantation de la Ville de Liège. Les représentations sur les divers documents sont indicatives.

ACCESSIBILITÉ AUX BÂTIMENTS POUR LES VÉHICULES D'URGENCE ET DÉMÉNAGEMENTS

Chaque appartement est accessible pour d'éventuelles interventions des services de pompiers et pour différents déménagements.

Entretien de l'immeuble et des appartements

Le guide pratique pour l'entretien des bâtiments édité par le CSTC est mis à disposition des copropriétaires par le Maître d'Ouvrage. Il est obligatoire de suivre les instructions qui y sont reprises. Elles ont pour objet de favoriser une maintenance bien organisée et de limiter le risque d'apparition de dégâts.

Remarque :

La brochure a été composée minutieusement et avec le plus grand soin. Cependant, nous nous réservons le droit d'apporter certaines modifications au projet pour toutes modifications exigées par des demandes exceptionnelles émanant des Pouvoirs Publics, ainsi que toutes modifications éventuelles des mesures ou choix des matériaux s'imposant durant la préparation et/ou l'exécution des travaux. Les perspectives et couleurs vous sont livrées à titre d'illustration, mais ne constituent aucunement un document contractuel.



L e J a r d i n D e s

GUILLEMIN'S

Vous souhaitez obtenir plus d'informations ?
Vous désirez visiter les bâtiments ou discuter
de votre projet d'investissement ?

Laura Matzka

0474 811 612

info@jardindesguillemins.be

Belfius Immo

02 222 77 59

infobelfiusimmo@belfius.be

JARDINDESQUILLEMINS.BE