



Résidence « Prince de Condé »
SPA - Les Villas de Balmoral



Table des Matières

1. DESCRIPTIF DES TRAVAUX	4
1.1. GROS OEUVRE	4
1.1.1. TRAVAUX DE TERRASSEMENT ET FONDATIONS	4
1.1.2. AMÉNAGEMENTS DES ÉGOUTS	4
1.1.3. STRUCTURE	4
1.1.4. MAÇONNERIES ET CLOISONS	4
1.1.5. ISOLATION	4
1.1.6. MENUISERIES EXTÉRIEURES	5
1.1.7. PARKING ET CAVES	5
1.1.8. TOITURES	6
1.1.9. FINITIONS DES TERRASSES AUX ÉTAGES	6
1.1.10. PAREMENTS DE FAÇADES	6
1.2. PARACHÈVEMENTS	6
1.2.1. PLAFONNAGES	6
1.2.2. REVÊTEMENT DE SOLS ET MURS	7
1.2.3. FAUX PLAFONDS	7
1.2.4. MENUISERIES INTÉRIEURES	8
1.2.5. PEINTURES	8
1.2.6. PLUS DE CONFORT	9
1.3. TECHNIQUES SPÉCIALES	9
1.3.1. SANITAIRES	9
1.3.2. ÉLECTRICITÉ	11
1.4. VENTILATION ET PRODUCTION DE CHAUFFAGE ET ECS	13
1.4.1. DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'INSTALLATION	13
1.4.2. CHAUFFAGE DE L'APPARTEMENT	13
1.4.3. VENTILATION DE L'APPARTEMENT	14
1.4.4. PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE	14
1.4.5. CLIMATISATION	14
1.4.6. RÉGULATION	14
1.5. PARTIES COMMUNES	15
1.5.1. GÉNÉRALITÉS	15
1.5.2. LE HALL D'ENTRÉE	15
1.5.3. ASCENSEURS ET ESCALIERS	15
1.5.4. SOUS-SOLS	15
1.5.5. ÉLECTRICITÉ	15
1.5.6. BOÎTES AUX LETTRES	15
1.5.7. AMÉNAGEMENT DU PARC	16
1.5.8. PEINTURES	16
1.5.9. ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE ET DES APPARTEMENTS	16
1.6 ESPACE WELLNESS/BALNÉO	16
2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	19
2.1. LES TRAVAUX	19
2.2. OCCUPATION DES ESPACES HABITABLES ET AUTRES LOCAUX	19
2.3. DIRECTION DES TRAVAUX	19
2.4. PERMIS DE BATIR	19
2.5. TVA, TAXES, HONORAIRES NOTARIAUX, ETC.	20
3. GÉNÉRALITÉS	21
3.1. SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET	21
3.2. TAXES DE BATISSE, FRAIS DE RACCORDEMENT DIVERS	22
3.3. CODE DE MESURAGE ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS	22

1. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

1.1. GROS OEUVRE

1.1.1. TRAVAUX DE TERRASSEMENT ET FONDATIONS

Ce poste comprend tous les travaux de terrassement nécessaires à l'accomplissement des points de construction. Les bâtiments sont fondés sur radier.

1.1.2. AMÉNAGEMENTS DES ÉGOUTS

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

Une chambre de pompage propre à chaque villa envoie les eaux usées vers le nouveau réseau d'égout situé Avenue Léopold II.

1.1.3. STRUCTURE

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

a. Superstructure

Les planchers des immeubles à appartements sont des dalles pleines en béton armé coulées sur coffrages industrialisés ou sur prédalles d'une épaisseur de 17 cm.

Ils portent sur des voiles de 19 cm d'épaisseur, des colonnes en béton et de la maçonnerie en bloc de béton.

Les balcons sont réalisés en indépendance du bâtiment en béton armé coulé sur place posés sur des voiles enrobés de parements en moellons de pierre du pays.

Une zone pour jacuzzi est prévue sur chaque terrasse.

b. Sous-sols

La structure des planchers des sous-sols est essentiellement constituée de files de poutres et de colonnes ou voiles en béton armé.

Les murs périphériques sont étanchéifiés par un revêtement bitumineux épais et flexible, à 2 composants, à base de bitume en émulsion et amélioré par des résines synthétiques ainsi qu'une membrane PLATON.

1.1.4. MAÇONNERIES ET CLOISONS

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

- Les cloisons intérieures non portantes sont érigées au moyen de deux fois deux plaques de plâtre de 12 mm séparées par un isolant acoustique.
- Les murs de séparation des sous-sols sont en blocs de béton rejointoyés ou "Stepoc" apparent non peint.

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

1.1.5. ISOLATION

Une attention particulière a été apportée à l'isolation thermique et acoustique pour assurer le confort intérieur des immeubles. Afin de respecter les performances acoustiques définies par le bureau conseil en acoustique (ACOUSTICS TECHNOLOGIES s.a.) et les performances thermiques, les murs séparant les appartements entre eux ou séparant les appartements des espaces communs sont doublés et ils sont séparés par un isolant acoustique (4cm).

a. Isolation acoustique

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

- sous chape isolante thermique en PU de 6cm ;
- matelas acoustique de type « Alvéolit 9+ » ou similaire ;
- chape flottante destinée à recevoir le revêtement de sol final.

Les caractéristiques (type, épaisseur, performance, ...) du matériau résilient sont fonction de la nature des espaces superposés et ont été étudiées par le bureau d'acoustique afin de garantir les meilleurs performances du bâtiment.

b. Isolation thermique

- Les façades sont recouvertes soit d'un enduit sur isolant polystyrène expansé de 14 cm d'épaisseur
- Les façades en panneaux Trespa sont pourvues d'un double lattage isolé en PUR 4cm continu et 4 cm PUR entre lattages.
- Les façades en moellons sont pourvues d'une isolation PUR 8 cm.
- Les toitures plates sont isolées par des panneaux en polyuréthane d'une épaisseur de 12 cm et les toitures terrasses vertes au dessus des garages par une isolation en panneaux de polystyrène d'une épaisseur de 8 cm ;
- La toiture en pente est isolée par une laine de roche d'une épaisseur de 20 cm ;
- Les menuiseries extérieures comprennent un double vitrage performant ($U_g=1.1 \text{ W/ m}^2\text{K}$) ;
- La dalle du rez au dessus des garages est isolée par une chape technique en mousse de polyuréthane projetée de 9 cm d'épaisseur.

L'objectif de la combinaison de ces éléments d'isolation thermique est d'atteindre un niveau EW compris entre 50 et 70.

c. Hydrofugation

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

d. Observation

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

1.1.6. MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les châssis des portes et fenêtres des façades des appartements seront exécutés en aluminium thermo-laqué de la marque SCHUCO de teinte RAL 7039 GREY QUARTZ finition structurée. Ces menuiseries respectent les performances d'étanchéité eau/air/vent et les performances acoustiques recommandées par les normes en vigueur.

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

Toutes les surfaces vitrées des façades extérieures sont exécutées en double vitrage à isolation renforcée ($U_g = 1.1\text{W/m}^2\text{K}$). L'épaisseur et le type des vitrages seront étudiés en fonction de leur future position (façade).

Une protection de type VK2 des menuiseries du rez est prévue : protection anti-perçage et poignées à clé.

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

1.1.7. PARKING ET CAVES

L'ensemble du projet possède un emplacement de parking intérieur par appartement

Chaque appartement possède sa propre cave.

Chaque Villa comporte en outre un local réservé aux services d'entretien de l'immeuble et des locaux pour les compteurs.

1.1.8. TOITURES

Toitures plates :

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

Les toitures vertes sont du type "extensive".

Ce type de toiture contribue à l'augmentation de l'isolation acoustique du bâtiment et à la beauté paysagère.

Toitures à versants :

Le revêtement des toitures à versants est réalisé en ardoises naturelles.

Descentes d'eaux

Les descentes d'eaux pluviales se situant à l'extérieur sont réalisées en zinc et celles à l'intérieur de l'immeuble sont en PVC.

Etanchéité - pénétrations de toiture

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

1.1.9. FINITIONS DES TERRASSES AUX ÉTAGES

Le revêtement de sol des terrasses est proposé en dalles de grès cérame 60/60.

1.1.10. PAREMENTS DE FAÇADES

Les parements de façades sont réalisés à partir des matériaux suivants :

- a. Du moellons en pierre naturelle de la carrière du Grès du Bois d'Anthisnes, modèle clivés dégrossis avec seuils et couvre-murs en pierre de taille ;
- b. Du crépi, teinte claire, pour les bandeaux situés verticalement entre les fenêtres et en finition des garde-corps des balcons en béton armé ;
- c. D'un bardage en panneaux Trespa Meteon, teinte gris quartz, en pose vissée pour les bandeaux situés horizontalement entre les châssis vitrés avec seuils métalliques dans la teinte des châssis.

1.2. Parachèvements des appartements

La Résidence Prince de Condé est parachevée selon la Ligne « Exclusive + » d'Horizon.

1.2.1. PLAFONNAGES

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

Les cloisons en plaques de plâtre reçoivent un enduisage.

Les faux-plafonds sont réalisés au moyen de plaques de plâtre dont les raccords seront enduits.

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

De petites fissures de retrait sont susceptibles de se manifester durant les premières années entre les dalles de plancher de grande superficie et les matériaux de nature différente. Celles-ci ne présentent aucun danger pour la stabilité de l'ensemble. Ces fissures de retrait inhérentes aux méthodes de construction actuelles doivent être considérées comme telles par les acquéreurs, sans recours contre le Maître d'Ouvrage.

1.2.2. REVÊTEMENT DE SOLS ET MURS

La dalle structurelle est recouverte d'une chape de finition prévue pour la pose de carrelages ou de parquet.

a. Sols des caves et garages

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

b. Sols hall de nuit, living, chambres et hall d'entrée

Variante 1

Parquet semi massif de la marque Lalegno en chêne huilé blanc d'une épaisseur de 15mm avec minimum 4 mm de bois noble de type AB 189mm de largeur – 1860 mm de longueur ou similaire.

Variante 2

Parquet semi massif en chêne finition vernis vitrifié d'une épaisseur de 15mm avec minimum 4 mm de bois noble de type ABC Riesling-blanc vitrifié 5° brossé 189mm de largeur – 1860mm de longueur ou similaire.

Les plinthes posées dans les pièces parquetées sont en MDF hydrofuge 18/18 mm et sont peintes dans la même teinte que le mur. La pose des plinthes est réalisée sur les murs apparents.

c. Sols/murs des toilettes, buanderie, salle de bains, salle de douche et cuisine

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

Salle de bains et salle de douche :

Les murs dans les salles de bain ou de douche sont carrelés dans la même teinte qu'au sol. Les murs sont carrelés jusqu'au plafond autour des zones d'eau (évier, baignoire et douche).

Les sols et les murs de la salle de bain et de la salle de douche sont en Grès Cérame de marque Edilcuoghi – ou similaire – série SOIL 80x80 cm.

Des plinthes sont posées au pied des murs non carrelés.

WC, buanderie et cuisine :

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

Les sols de la cuisine, de la buanderie et du wc sont en Grès Cérame de Edilcuoghi ou similaire série SOIL 80x80 cm.

Les plinthes posées dans les pièces carrelées sont en MDF hydrofuge 18x18mm et elles sont peintes. La peinture de finition est dans la même teinte que les murs. La pose des plinthes est réalisée sur les murs apparents.

d. Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtre sont en MDF hydrofuge peint.

e. Observations

Tous les revêtements de sol et muraux sont exécutés sous réserve des fluctuations légères de teintes généralement acceptées par les fabricants.

1.2.3. FAUX-PLAFONDS

Des faux-plafonds en plaque gyproc sont compris dans les chambres.

Les pièces de vie (salon/SAM) disposent de faux-plafonds acoustiques.

1.2.4. MENUISERIES INTÉRIEURES

a. Portes d'entrée

Les portes d'entrée des appartements sont anti-effractions, coupe-feu et acoustiques. L'ensemble est muni d'une huisserie en acier avec 10 points de fermeture, de la garniture sécurité, des paumelles en inox et des taquets antivols.

b. Portes intérieures des appartements

Porte simple avec charnière invisible.

Les portes intérieures des appartements sont des portes à âme tubulaire opaques peintes ou équivalentes de qualité supérieure. Les portes sont montées en finitions avec charnière invisible.

Les quincailleries sont de type HEWI modèle 116x système 111 en acier inoxydable ou similaire.

Porte coulissante toute hauteur avec rail intégré au plafond

Les portes coulissantes intérieures des logements sont des portes toutes hauteurs à âme tubulaire prépeinte ou équivalentes de qualité supérieure.

Intégration d'une quincaillerie d'ouverture de type poignée « G » rectangle en inox brossé.

Le rail doit être parfaitement intégré à fleur au niveau du plafond.

Porte sur pivot

Les portes sur pivot sont des portes à âme tubulaire opaques prépeintes montées sur pivot.

Elles sont à double sens, Aucun tirant de porte prévu.

c. Portes intérieures communes

Dans les caves, les portes sont de type alvéolaire avec huisseries en bois.

Les portes d'accès menant aux ascenseurs et aux locaux techniques présentent une résistance au feu de 30 ou 60 minutes.

Les portes résistantes au feu sont munies de ferme-porte.

d. Cuisines et mobilier sur mesure

Chaque appartement dispose d'une cuisine entièrement équipée ainsi que du mobilier réalisé sur mesure, spécifique à chacun des biens. Le détail de ces menuiseries est repris dans un document annexe, propre à chaque appartement.



1.2.5. PEINTURES

La peinture des murs et des plafonds des appartements est réalisée, teintes suivant le choix du Promoteur.

1.2.5. PLUS DE CONFORT

Afin de proposer encore plus de confort aux appartements, les prédispositions suivantes ont été prévues de base dans chaque appartement :

- a. La stabilité des terrasses des appartements a été renforcée afin que les acquéreurs puissent y installer un jacuzzi ;
- b. Les appartements disposent de conduits de cheminée et d'un foyer à bois de marque M-Design;
- c. Le modèle du foyer est choisi selon la configuration de l'appartement.

1.3. Techniques spéciales

1.3.1. SANITAIRES

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

Les conduites d'arrivées d'eau sont réalisées au moyen de tubes et raccords en matériaux appropriés (polypropylène soudé).

L'installation de compteurs individuels permet de mesurer les consommations individuelles d'eau.

Des compteurs de passage individuels fournis par le Maître d'Ouvrage sont prévus pour chaque logement dans le local « compteurs eau ». Les frais de placement, de fourniture et de raccordement sont prévus par le Maître d'Ouvrage.

b. Canalisations d'évacuation

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

c. Appareils

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



WC

Type de wc : Idéal Standard – modèle TONIC. Wc suspendu blanc. Le siège est abattant soft blanc.

Type de plaque de commande : Geberit – modèle : Sigma 20 – plaque de commande blanc/chromé.

Type de lave mains : Clou – Modèle Wash Me 45x19 cm ou meuble lavabo complet (voir partie mobilier salle de bains – douches) pour les appartements PDC 0.1, 1.1, 2.1, 3.1 et PLG 3.1 (niveau inférieur du duplex).

Type de robinetterie : Robinet d'eau froide sur plan de la marque Hansa Nova Style.

Baignoire

Type de baignoire : Baignoire en Acryl de chez Idéal Standard – modèle : STRADA 180 x 80 cm teinte blanche

Type de robinetterie : Le remplissage de la baignoire se fera par le trop plein de la baignoire – Kit Exafill S. La robinetterie sera de la marque Hansa – modèle : STELA set de finition 3 trous pour mitigeur bain/douche



Douche

Type de receveur :

Receveur à intégrer extra plat de la marque Fiora.

Modèle : Privilège – finition ardoise.

Type de mitigeur thermostatique :

Hansa Matrix Kit de finition mitigeur thermostatique.

Type de douchette à main :

Hansa Matrix garniture de douche

Type de tête de douche :

Hansa Viva Douche de tête diam : 30 cm avec fixation au plafond.

Type de paroi de séparation :

Paroi fixe en verre transparent et profilés métalliques inox ou alu.



Mobilier de salle de bains - douches

Type de meuble complet simple ou double vasque : Meuble de la marque DETREMMERIE série NO LIMIT.

Table vasque en marbre de synthèse – top solid (mat) avec trop plein + sous meuble avec tiroir système push to open (hauteur 43,5 cm).

Finition mélaminé / polygloss laqué matte.

Armoire de toilette de marque DETREMMERIE série No Limit avec 2 portes miroir pivotantes + éclairage indirect.



1.3.2. ÉLECTRICITÉ

a. Généralités

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

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

Il est prévu l'élaboration d'un schéma de câblage ainsi que l'installation d'un tableau divisionnaire électrique équipé de disjoncteurs automatiques et de disjoncteurs différentiels (un de 30 mA et un de 300 mA).

L'installation complète fera l'objet d'une réception par un organisme agréé. L'installation est exécutée en conformité avec les dispositions de la société de distribution d'électricité.

Les compteurs sont placés en sous-sol dans un local technique. Ils sont raccordés aux tableaux divisionnaires des appartements et des communs.

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

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

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

b. Parties communes

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

Celle-ci comprend :

- à l'entrée du parc (à la barrière d'accès aux parkings extérieurs) et dans le hall d'entrée de l'immeuble, un ensemble avec caméra intégrée et haut-parleur ;
- dans le hall de l'appartement : un vidéophone mural avec commande de gâche et sonnerie ;
- au palier des appartements : un bouton d'appel ;
- chaque entrée carrossable vers le parc est équipée d'une barrière électrique coulissante commandée par télécommande ;
- des caméras de surveillance sont installées dans les halls d'entrée de la Villa.

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

c. Parties privatives

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

Tous les luminaires sont compris et déjà placés. Des spots encastrés sont disposés dans les faux-plafonds. Des gorges lumineuses en MDF sont prévues dans le séjour, le hall et les chambres.

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

Hall d'entrée

- 2 points lumineux, 2 commandes ;
- 1 vidéo parlophone ;
- 2 prises de courant.

Living

- 7 points lumineux + 3 commandes ;
- 2 prises doubles ;
- 3 prises simples ;
- 1 point lumineux à une commande pour le luminaire de terrasse ;
- 1 boîtier vide avec cache comprenant 1 attente TV et téléphone ;
- 1 prise au sol ;
- Internet.

Cuisine

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

Buanderie

- 1 point lumineux + 1 commande ;
- 1 alimentation pour le groupe de ventilation / chauffage ;
- 1 prise séchoir ;
- 1 prise machine à laver ;
- 2 prises simples.

WC

- 1 point lumineux + 1 commande.

Chambre 1

- 4 points lumineux + 3 commandes ;
- 1 simple prise ;
- 3 prises double ;
- 1 attente pour prise TV.

Chambre 2

- 4 points lumineux + 3 commandes ;
- 3 prises doubles ;
- 1 prise TV.

Chambre 3

- 4 points lumineux + 3 commandes ;
- 3 prises doubles ;
- 1 prise TV.

Hall de nuit

- 3 points lumineux + 3 commandes ;
- 1 prise simple.

Salle de bains

- 3 points lumineux + 1 commande ;
- 1 point lumineux prévu dans le meuble ;
- 1 double prise tablette ;
- 2 prises simples.

Salle de douche

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

Cave

- 1 point lumineux ;
- 1 prise simple.

Terrasses

- 1 alimentation Banne solaire ;
- 1 applique étanche (choix de l'Architecte) + 1 commande ;
- 1 prise double ;

- 1 alimentation Jacuzzi ;
- 1 point lumineux supplémentaire.

Les détecteurs de fumées sont prévus suivant la réglementation en vigueur.

1.4. CHAUFFAGE, VENTILATION ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

1.4.1. DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'INSTALLATION

La chaleur nécessaire au chauffage des appartements est produite par deux chaudières aux pellets se trouvant au sous-sol de la Villa Marie-Henriette.

Le transport de la chaleur d'une résidence à l'autre se fait via un réseau de chaleur. Chaque Villa est équipée d'une sous-station reliée au réseau. L'énergie nécessaire au chauffage des appartements est disponible depuis cette sous-station. La sous-station est constituée d'un ballon tampon permettant l'échange entre le réseau et la résidence.

La distribution de chaleur au sein même d'une résidence est faite via une tuyauterie isolée et via des gaines techniques. Chaque appartement est relié à cette distribution. Un montage hydraulique (dans la buanderie) individuel permettra d'isoler l'appartement du reste de l'immeuble et le comptage calorifique.

Dans le but de ne pas devoir faire tourner le réseau durant les mois estivaux uniquement pour produire de l'eau chaude sanitaire au sein des appartements (car les besoins en chauffage sont très faibles voir nuls), chaque appartement est équipé d'un système d'appoint pouvant produire l'eau chaude sanitaire lorsque le réseau est à l'arrêt. Ce système d'appoint est détaillé au chapitre suivant.

1.4.2. CHAUFFAGE DE L'APPARTEMENT

Le chauffage de l'appartement est partagé entre du chauffage sol et du chauffage via des radiateurs. Le séjour, la cuisine, les salles de bains et le hall d'entrée sont chauffés par le sol. L'installation est réalisée au moyen d'un réseau de tubes, noyé dans une chape en ciment.

Les chambres sont équipées de radiateurs type traditionnel avec revêtement design tandis que les salles de bains sont équipées de radiateurs sèche serviette avec un appoint électrique (sous forme de radiateur infrarouge placé au plafond ou sous forme de booster électrique placé dans ou derrière le radiateur sèche serviette). Cet appoint électrique permet de chauffer les salles de bains lorsque le réseau de chaleur est à l'arrêt. Chaque radiateur est équipé d'une vanne thermostatique tandis que le chauffage sol est commandé par un thermostat présent dans le séjour.

Le dimensionnement de l'installation est établi suivant la NBN B62-003 (1986) et tenant compte :

- d'une température extérieure de base de -10 C ;
- des températures intérieures suivantes :
 - cuisines : 21°C;
 - séjours : 21°C;
 - salles de bain ou de douche : 25°C;
 - chambres : 18°C;
 - halls et dégagements : 18°C.
- de l'orientation ;
- des complexes de murs, sols et toitures qui sont mis en exécution

L'ensemble des accessoires hydrauliques (pompes, vannes, collecteurs) sont placés en buanderie.

1.4.3. VENTILATION DE L'APPARTEMENT

La ventilation est réalisée via une installation mécanique double flux à flux croisés (type D) avec récupération de chaleur, compatible avec la norme NBN D 50-0001.

L'air vicié est extrait dans les pièces humides (sdb, sdd, cuisine, buanderie) via des bouches d'extraction. L'air est ramené au groupe de ventilation par les conduites d'extraction, traverse un échangeur de chaleur (récupération), puis est évacué vers l'extérieur.

Conjointement, de l'air neuf (air extérieur) est aspiré par le groupe de ventilation, traverse l'échangeur de chaleur et est pulsé dans les pièces de vie (séjour, bureau, chambres).

L'échangeur du groupe de ventilation permet de transférer la chaleur de l'air extrait à l'air neuf. L'air extérieur est ainsi réchauffé par l'air extrait. Cet échangeur permet de récupérer plus de 95% de la chaleur de l'air vicié.

L'installation permet de renouveler l'air de l'habitation en permanence tout en réduisant au minimum les pertes thermiques (de chaleur) associées.

L'air neuf est préalablement filtré avant d'être pulsé dans l'habitation. Un second filtre est placé sur l'extraction. Ces 2 filtres permettent d'une part de limiter l'encrassement de l'appareil, d'autre part d'assurer l'apport d'un air propre et sain (filtration des pollens).

La ventilation double flux est également efficace pour limiter le risque de surchauffe. Les groupes sont équipés d'un système de bypass qui permet de court-circuiter l'échangeur de chaleur. Dans ce cas, le bypass s'active, et l'air frais de l'extérieur n'est pas réchauffé dans l'échangeur. Il est directement pulsé dans l'appartement, ce qui a pour effet de le rafraîchir.

Les éventuels condensats du groupe de ventilation seront évacués à l'égout.

Le groupe de ventilation est placé dans la buanderie. Chaque pièce de l'appartement sera équipée d'une bouche de pulsion ou d'extraction, chacune précédée d'un flexible acoustique. A la sortie du groupe de ventilation, deux silencieux rigides seront également installés. Le réseau de pulsion/extraction est réalisé à l'aide de conduits en acier galvanisé de diamètre variant suivant les débits. Ce réseau est dissimulé à l'aide de faux plafond.

1.4.4. PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

L'ECS est produite via un boiler traditionnel. L'eau chaude sanitaire peut être produite via le serpentin (situé dans le BT) dans lequel circule l'eau de chauffage. Une régulation spécifique gère cette production en fonction de la disponibilité de la chaleur.

Enfin, une résistance électrique est présente dans le BT.

1.4.5. CLIMATISATION

En option, chaque appartement peut être équipé d'un système de climatisation. Ce dernier serait composé d'une seule unité extérieure et d'une unité intérieure par chambre. Chaque unité intérieure doit être reliée à l'unité extérieure par des conduites en cuivre pré-isolés et un câble électrique. Ces conduites ont été installées et sont en attentes dans le faux plafond de chaque chambre. L'unité extérieure serait placée soit sur la toiture plate éventuelle au dernier étage, soit sur une des toitures plates du rez-de-chaussée.

1.4.6. RÉGULATION

Dans chaque appartement, une régulation (thermosat) est installée. Elle permet de :

- Contrôler la production d'eau chaude sanitaire en fonction de la disponibilité de la chaleur ;
- Contrôler la vanne mélangeuse et le circulateur du circuit chauffage sol ;
- Contrôler le circulateur du circuit radiateur ;
- Contrôler la vitesse du groupe double flux ;
- Renvoyer les informations vers la régulation centrale située en chaufferie.

Le contrôle de l'installation peut être réalisé à distance via une interface web. Il est donc possible pour l'utilisateur de vérifier et changer certains paramètres de son installation via sa tablette ou son smart phone. Cette connexion permet également à l'équipe de maintenance de se connecter à distance à l'installation pour vérifier et/ou modifier certains paramètres.

1.5. PARTIES COMMUNES

1.5.1. GÉNÉRALITÉS

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

1.5.2. HALL D'ENTRÉE

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

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

1.5.3. ASCENSEURS ET ESCALIERS

a. Ascenseurs

Chaque Villa est équipée d'un ascenseur, desservant l'ensemble des étages comme le plan l'indique.

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

Ils sont de marque Ascelec et de charge utile de ± 630 kg. Ils sont équipés des dispositifs de sécurité conformes aux nouvelles normes européennes en vigueur.

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

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

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

b. Escaliers

Tous les escaliers sont réalisés en béton revêtus de carrelage.

1.5.4. SOUS-SOLS

- Ces locaux sont livrés bruts, sans peinture.

- La porte d'accès au garage est une porte sectionnelle à commande électrique. Les ouvertures et fermetures de la porte de garage sont actionnées par une commande électrique à l'aide d'une télécommande. Une télécommande est fournie par emplacement de parking.

1.5.5. ÉLECTRICITÉ

Les luminaires des halls communs des étages et du parking sont commandés par des détecteurs de mouvement.

L'éclairage des cages d'escaliers de secours est commandé soit par des boutons poussoirs sur circuit avec minuterie, soit par des détecteurs de mouvement. Des blocs autonomes sont présents pour permettre l'évacuation des personnes en cas de coupure de courant.

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

1.5.6. BOÎTES AUX LETTRES

Un ensemble de boîtes aux lettres intégrées est prévu à l'entrée du site à la limite du domaine public. Celui-ci est conforme à la réglementation des services postaux et l'emplacement définitif est prévu en concertation avec ces mêmes services.

1.5.7. AMÉNAGEMENT DU PARC

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

Les arbres et plantations diverses plantés sont de premier choix. Leurs essences s'associent à l'image et à l'échelle du projet. Les plantes et les gazons bénéficient d'un sol propice à leur développement.

Le site sera clôturé sur sa périphérie. A chaque entrée carrossable, une barrière coulissante est présente.

1.5.8. PEINTURES

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

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

Les portes des parties communes, en ce y compris les portes d'accès aux appartements, sont peintes ou laquées

1.5.9. ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE ET DES APPARTEMENTS

Le syndic mis en place par la copropriété devra se charger de l'entretien des bâtiments. Il pourra se référer au "guide" pratique pour l'entretien des bâtiments édité par le CSTC. Le guide a pour objet de favoriser une maintenance bien organisée et limiter le risque d'apparition de dégâts.

1.6 Espace Wellness/Balnéo (dans la Villa «Marie-Henriette»)

REVÊTEMENTS DE SOL :

Le revêtement de sol sur l'ensemble de la zone piscine est en carrelage grès cérame de la marque Céramique Super Grey Stockholm T-20 GRAU 60x60, avec plinthes assorties.

REVÊTEMENTS MURAUX :

Carrelages en grès cérame

Les murs du fond des zones vestiaires, le mur derrière le lavabo dans la zone « lave-mains » ainsi que dans la zone sanitaire sont en carrelage grès cérame de la marque Céramique Super Grey Stockholm T-20 GRAU 60x60.

Ces murs sont carrelés sol/plafond dans la même teinte. Il n'y a pas de plinthes, le carrelage mural descend jusqu'au sol.

Bardage bois

Dans la zone piscine, le mur du fond (derrière le local technique) et l'habillage du hamman-sauna sont bardés en bois de type AFZELIA ou équivalent.

Pierre de parement en schiste noir naturelle

Certains murs de l'espace balnéo sont recouverts de pierres de parement clivées en schiste noir de format rectangulaire horizontal.

Mosaïques

Les murs intérieurs des douches ainsi que l'extérieur du jacuzzi (et la colonne attenante) sont réalisés en mosaïques.

La vue d'ensemble de la mosaïque est composée de carreaux de formats carrés de mêmes dimensions et de teintes panachées.

Enduit mural

Un enduit spécifique pour milieu humide est appliqué sur l'ensemble des murs et plafonds de la zone Balnéo. Cet enduit est teinté en blanc dans la masse.

APPAREILS SANITAIRES :

Zone wc

Le wc est de type suspendu et de marque Idéal Standard, modèle TONIC de teinte blanche;

Le siège est de teinte blanche et pourvu d'un abattant avec système de retenue;

Le type de plaque de commande est de marque Geberit, modèle Sigma 20, finition blanc et chrome;

La vasque lave-mains est en faïence blanche;

La robinetterie est de marque Hansanova Style;

Le type de barre d'appui pour PMR est un modèle FSB rabattable 70cm.

Zones douches

Au niveau des zones de douches communes et douches hamman – sauna, les têtes de douches et vannes thermostatique sont de marque HANSA ou équivalent, finition chromée.

Les douches sont de type « italiennes » carrelées en grès cérame identique à l'ensemble de la zone balnéo et les murs sont recouverts de mosaïques identiques à celles utilisées pour l'extérieur du jacuzzi.

MENUISERIES INTÉRIEURES

Portes

Toutes les portes intérieures sont à âme tubulaire opaques peintes avec charnières et les quincailleries sont en inox. La porte entre la zone vestiaires et la zone piscine est une porte hermétique vitrée dans un châssis aluminium de teinte identique aux châssis extérieurs. Cela afin de garantir une température et un taux d'humidité agréable dans la zone vestiaires.

Banquettes des vestiaires

Dans chaque vestiaire se trouve une banquette en bois composée de lattes massives en AFZELIA ou équivalent de même aspect que les bardages muraux de la zone piscine.

Meubles vestiaires

Dans la zone vestiaire se trouvent deux meubles de rangement de type « casiers ». Chaque meuble est divisé en 6 casiers. Ces deux meubles sont en finition stratifié décor bois. Chaque casier est équipé d'une planche fixe et d'une tringle à vêtements.

Les quincailleries sont en inox.

Meuble lave-mains

Le meuble lave-mains situé dans la zone vestiaire est un meuble suspendu composé et de deux tiroirs de rangement et d'une grande vasque en corian. La robinetterie est de marque HANSA modèle mural (ou équivalent).

Zone plage – détente

La zone détente qui se situe entre l'espace hamman et l'espace sauna est en Corian blanc. L'ensemble de cette zone forme une « vague » confortable pour la détente.

ÉLECTRICITÉ

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

Les accessoires, interrupteurs, prises, etc. de type "Niko" intense anthracite ou blanc (ou équivalent) sont encastrés.

Au niveau de la zone piscine est prévu un ensemble de points lumineux (spots simples ou doubles encastrés) - d'une gorge lumineuse composée de spots située au dessus du bassin piscine et d'un ensemble de petits spots wall washer encastrés.

Au niveau de l'accès piscine, des vestiaires et des sanitaires, les éclairages sont prévus sur détecteurs.

A coté de la porte d'entrée de la zone vestiaire se trouve l'ensemble des interrupteurs de la zone balnéo. Un second ensemble de commande se retrouve également au niveau de la zone plage - transats.

ACOUSTIQUE

Un enduit acoustique est prévu au niveau du plafond au dessus de la zone piscine. Les matériaux utilisés aux murs comme le bardage bois et le parement en pierre de schiste participeront à une bonne acoustique de la zone piscine.

HAMMAM-SAUNA-JACUZZI

Une zone hamman et une zone sauna sont prévues dans l'espace Balno. Ces deux ensembles seront recouverts d'un bardage bois en AFZELIA ou équivalent pour s'accorder au mieux avec l'ensemble de la zone balnéo.

Les dimensions de la zone hamman sont de 2,2 x 2,5 m. L'intérieur du hamman est en mosaïque identique à l'ensemble de la zone balnéo.

Les dimensions de la zone sauna sont de 2,2 x 3,2 m. Le sauna est composé de 3 banquettes avec dossiers et appui-tête. L'intérieur du sauna est en bois.

Un jacuzzi à débordement est prévu au niveau du bassin de la piscine. Ce jacuzzi est de marque Aquavia spa « Kish ». Il mesure 2 m de diamètre et peut accueillir 4 personnes.

L'extérieur du jacuzzi est en mosaïque de teintes panachées identique TREND AQUATICA ou équivalent.

PISCINE

Le bassin de la piscine mesure 12 m de long sur 4 m de large. Le revêtement intérieur du bassin est composé d'un liner gris clair.

Le système de régularisation et de stérilisation est de la marque OSPA.

Le bassin est muni d'un volet immergé et d'un système d'éclairage.

Pour l'ensemble de la zone piscine, un système de déshumidificateur est mis en place. Ce déshumidificateur est de la marque MENERGA.



2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1. LES TRAVAUX

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

2.2. OCCUPATION DES ESPACES HABITABLES ET AUTRES LOCAUX

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

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

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

Le paragraphe ci-avant s'applique également pour l'aménagement des locaux par l'acheteur, pour le placement de meubles ou de quelque appareil que ce soit dans la mise en œuvre n'est pas coordonnée par le promoteur.

2.3. DIRECTION DES TRAVAUX

La direction des travaux est assurée uniquement par les Architecte désignés par le Maître d'Ouvrage. Les honoraires des missions de base des Architectes sont compris dans le prix de vente. En cas de modification spécifique demandée par l'acquéreur, un supplément sera établi (voir article 3.5).

2.4. PERMIS DE BATIR

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

2.5. TVA, TAXES, HONORAIRES NOTARIAUX, ETC.

Sont à charge de l'acheteur :

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

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

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

c. Modifications et travaux supplémentaires

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

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



3. GÉNÉRALITÉS

3.1. SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet « Les Villas de Balmoral » est localisé à Spa sur la corniche de Balmoral à l'angle des Avenues Léopold II et Albert 1^{er}.

Le domaine se situe à proximité du nouvel établissement thermal, du Royal Golf Club des fagnes et à la lisière de la forêt.

En combinant un confort unique respectueux de l'environnement à un cadre inégalable, ce projet ajoute une dimension supplémentaire à la vitalité et au dynamisme de Spa. Une qualité de vie sans égal au coeur de la célèbre ville d'eau !

L'architecte a imaginé un ensemble de Villas dans un parc arboré, d'une superficie d'environ 14.000 m², s'intégrant au charme des propriétés de luxe voisines.

L'ensemble est composé de quatre Villas de grand standing, de 6 ou 8 appartements chacune (chacune accessible pour personne à mobilité réduite). L'aménagement des appartements a été confié à un bureau d'architectes d'intérieur. Les acquéreurs seront accompagnés par ceux-ci afin de réaliser leur appartement sur mesure.

L'espace Wellness / Balnéo commun se situe dans la Villa Marie-Henriette.

Chaque appartement dispose d'une spacieuse terrasse offrant, pour la plupart, une orientation sud et sud-ouest ainsi qu'une vue magnifique sur le parc dont certains arbres sont centenaires.

Le sous-bois existant est réaménagé avec grand soin par un paysagiste afin d'offrir un parc privé de grande qualité.

L'ensemble des constructions repose sur des sous-sols distincts d'un niveau, comprenant un emplacement de parking et une cave par appartement. Le sous-sol intègre également des emplacements ou locaux poubelles ainsi que des locaux techniques.

La chaleur nécessaire au chauffage des résidences est produite par deux chaudières centrales aux pellets se trouvant au sous-sol de la Villa Marie-Henriette. Le transport de la chaleur d'une résidence à l'autre est assuré par un réseau de chaleur.

Les techniques et matériaux retenus pour le projet (pierre de la région et ardoises naturelles) ont été sélectionnés afin de répondre à de hauts critères en matière de respect de l'environnement.

Les appartements offrent une économie d'énergie très conséquente (EW des appartements compris entre 50 et 70) et une attention particulière est également donnée à l'isolation thermique des bâtiments.

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

La présente description vise à permettre à l'acquéreur d'apprécier la qualité générale de la construction et du service. Elle se rapporte aux gros-oeuvre, parachèvements et techniques des parties communes et privatives des immeubles.

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

La composition et la description des appartements sont reprises dans l'acte de base.

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

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

3.2. TAXES DE BATISSE, FRAIS DE RACCORDEMENT DIVERS

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

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

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

Une cabine HT Régie est prévue pour l'ensemble des villas. Elle est située au sous-sol de la Villa Marie-Henriette. Cette cabine est également à charge du Maître d'Ouvrage.

3.3. CODE DE MESURAGE ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS

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

Les dimensions données aux plans sont des dimensions "gros-oeuvre".

Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre; toute différence (en plus ou en moins de 5% de la superficie de l'appartement) fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les mobiliers et placards qui figurent sur les plans sont repris à titre indicatif quant à un aménagement possible des lieux et ne sont pas compris dans le prix de vente. Cet aménagement pourra être étudié avec l'architecte d'intérieur.

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

NOTES



LES VILLAS DE
BALMORAL

www.horizongroupe.com