

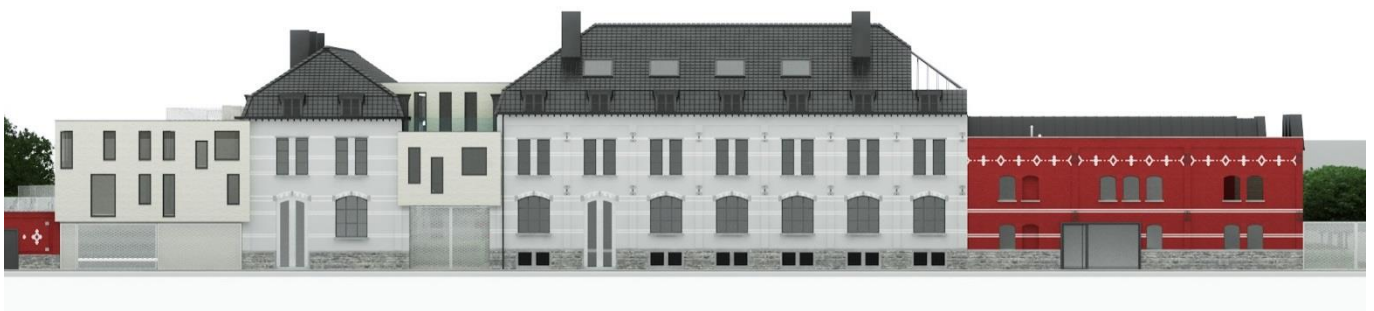


KLARYS SCRL

L'LOT DESCLEE

## Descriptif de vente

En vigueur à compter du 1er janvier 2014



# Table des matières

## **PREAMBULE**

### **1 - TRAVAUX DE GROS ŒUVRE**

- 1.1 MATERIAUX
- 1.2 STRUCTURE ET MACONNERIES PORTANTES
- 1.3 RESEAU D'EGOUTTAGE & RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE
- 1.4 CLOISONS MITOYENNES
- 1.5 FACADES : MURS EXTERIEURS DE PAREMENT ET AUTRES
- 1.6 CHARPENTE ET COUVERTURE
- 1.7 ISOLATION THERMIQUE
- 1.8 ISOLATION ACOUSTIQUE
- 1.9 MENUISERIES EXTERIEURES
- 1.10 ELEMENTS METALLIQUES
- 1.11 ELECTRICITE DES COMMUNS
- 1.12 PREVENTION INCENDIE
- 1.13 SECURISATION ET PROTECTION

### **2 - TRAVAUX DE PARACHEVEMENT « CASCO »**

- 2.1 INSTALLATION DE CHAUFFAGE
- 2.2 INSTALLATION ELECTRIQUE
- 2.3 REVETEMENTS DE SOL
- 2.4 REVETEMENTS MURAUX
- 2.5 CLOISONS-ENDUITS-PLAFONNAGE-TABLETTES DE FENETRE
- 2.6 MENUISERIES INTERIEURES
- 2.7 INSTALLATION SANITAIRE

### **3 - TRAVAUX DE PARACHEVEMENT « FINI »**

- 3.1 INSTALLATION DE CHAUFFAGE
- 3.2 INSTALLATION ELECTRIQUE
- 3.3 REVETEMENTS DE SOL
- 3.4 REVETEMENTS MURAUX
- 3.5 CLOISONS-ENDUITS-PLAFONNAGE-TABLETTES DE FENETRE
- 3.6 MENUISERIES INTERIEURES

3.7 EQUIPEMENTS SANITAIRES

## **4 – INFORMATIONS PRATIQUES**

4.1 LIVRAISON DES LOTS

4.2 RACCORDEMENTS

4.3 RECEPTION DES TRAVAUX

4.4 ACCES SUR LE CHANTIER

4.5 ACHAT EN CASCO & PAIEMENT

4.6 ACHAT EN FINI & PAIEMENT

4.7 DOCUMENTS DISPONIBLES

4.8 REMARQUES GENERALES

4.9 RACCORDEMENTS, IMPOTS & TAXES



# PREAMBULE

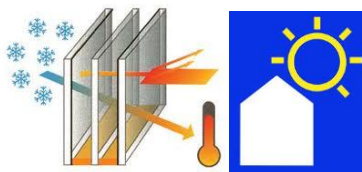
La société coopérative KLARYS réhabilite et valorise l'ancienne imprimerie DESCLEE – DE BROUWER, fleuron de l'architecture industrielle de TOURNAI. Grâce à une collaboration étroite avec l'Atelier d'Architecture MEUNIER & WESTRADE, les bâtiments administratifs et les ateliers accueillent désormais un ensemble de LOFTS et d'APPARTEMENTS dont le niveau de **qualité** et de mise en œuvre des équipements est sans comparaison sur le marché immobilier Tournaisien.

4

**Cachet architectural, agrément de vie, Sécurité, respect de l'environnement et allègement des charges communes sont les points forts de l'ILOT DESCLEE.**

Ce cahier des charges concerne les bâtiments existants répartis autour de la grande cour centrale paysagée, à savoir :

- Le bâtiment A, dénommé « Résidence Henri DESCLEE »
- Le bâtiment B, dénommé « Résidence Alphonse DE BROUWER »
- Le bâtiment C, dénommé « Résidence Charles MARTIN »
- Le bâtiment D, dénommé « Résidence Nicolas LAURENT »
- Le bâtiment G, niveaux -1 (caves) et 0 (parkings), et dénommé « Résidence Joseph DUHAMEL ».



# TRAVAUX DE GROS ŒUVRE

## 1.1 MATERIAUX

Tous les matériaux mis en œuvre sont sains, neufs et de première qualité. Dans un souci de respect de l'architecture et de l'environnement, des matériaux de qualité récupérés sur place pourront également être mis en œuvre.

## 1.2 STRUCTURE & MACONNERIES PORTANTES

L'étude de stabilité a été réalisée par la SPRL FRANCOIS CARBONNELLE INGENIEUR, rue J.GORIN, 16 à KAIN.

Les fondations nouvelles sont déterminées sur base des essais de sol et sont de type « plot de fondation » en béton armé et « semelle filante ». Dans les parties anciennes les structures portantes sont en murs de briques pleins (d'une épaisseur variant de 45 à 65 centimètres en entre sol) et éléments de béton (poteaux et dalles).

Les nouvelles structures portantes sont réalisées en béton armé brut de décoffrage dans les parkings et enduit dans les appartements ou recouvert d'un habillage en plaque de plâtre (sauf « CASCO »).

Les maçonneries portantes sont en bloc de béton lourd creux et blocs de terre cuite.

Les nouveaux planchers sont réalisés en hourdis de béton (niveau 1 dans le bâtiment D) et système de hourdis léger de type « RECTOLIGHT® » (dans les bâtiments B & D entre le niveau 1 et le niveau 2), avec sous-face apparente dans les parkings et enduite ou recouverte d'un faux plafond dans les appartements (sauf « CASCO »).

Le dimensionnement des poutres, colonnes, voiles, planchers, maçonneries et plus généralement tous les éléments concourant à la stabilité des bâtiments est déterminé par l'Ingénieur en stabilité.

### 1.3 RESEAU D'EGOUTTAGE & RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Le réseau d'égouttage est réalisé en matière synthétique spécialement conçue pour ce type de destination.

Les pentes et diamètres nécessaires ont été calculés pour éviter tout problème d'évacuation.

Les chambres de visite sont cimentées ou préfabriquées en béton.

Les eaux pluviales en provenance des toitures sont acheminées vers 4 doubles citernes de stockage d'un volume total de 80 000 litres. Ces citernes sont enterrées dans la cour centrale.



Les eaux pluviales récupérées alimentent les robinets des parties communes, les W.C., les buanderies et les robinets de terrasse (en option) de chaque appartement.

Les eaux pluviales excédentaires sont évacuées à l'égout suivant les normes imposées par les autorités compétentes.

#### **1.4 CLOISONS MITOYENNES**

Les cloisons mitoyennes sont réalisées en double mur : un côté en blocs de terre cuite de 14 centimètres d'épaisseur (de type SILENT brick ou équivalent), un côté en blocs de béton de 14 centimètres d'épaisseur et une isolation semi rigide de 50 mm d'épaisseur en son milieu.

#### **1.5 FACADES : MURS EXTERIEURS DE PAREMENT ET AUTRES**

Les murs d'élévation anciens sont mis en peinture (en 3 couches de peinture haute performance résistante à l'encrassement de type SILOXAN® ou similaire) de couleur blanche, gris clair ou rouge « brique » selon le bâtiment.

Les murs d'élévation nouveaux sont recouverts d'un complexe isolant-brique de parement de 16 centimètres d'épaisseur (de type E-BRICK® de chez VANDERSANDEN ou équivalent) de couleur beige ou gris clair.

KLARYS SCRL peut modifier le type et l'épaisseur d'isolant durant les travaux à condition de respecter le coefficient d'isolation globale des appartements (normes PEB).

Les seuils des portes et les appuis extérieurs des fenêtres sont en pierre pour les baies existantes ainsi que pour les nouvelles constructions et en métal pour les nouveaux percements dans l'existant.

Les habillages des murs donnant sur les terrasses du bâtiment D sont en bois de cèdre ou tout autre matériau aux qualités et à l'esthétique au moins équivalentes.

#### **1.6 CHARPENTE ET COUVERTURE**

Les toitures en pente :

La charpente est exécutée (ou adaptée) en sapin rouge du nord et ou en éléments de type TJI ou similaire, afin de renforcer la structure et de

créer un caisson d'une profondeur de 30 centimètres qui est entièrement garni de matériau isolant.

Les bois sont traités par application d'un produit fongicide et insecticide. La sous toiture est réalisée en panneaux de laine de bois (de type CELIT® 4d) ou similaire.

La couverture est réalisée, selon le bâtiment, en tuiles de terre cuite (de type TERREAL **colorée dans la masse** ou similaire) de ton noir anthracite, ou en bardage métallique (de type RUUKI « CLASSIC » de FINNROOF® ou équivalent), également de ton noir anthracite.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont en zinc-titane.

Les toitures plates :

Elles sont réalisées en bois (de type OSB ou équivalent) avec application d'un vernis d'adhérence et d'un pare-vapeur.

L'isolation, d'une épaisseur moyenne de 160 mm, est réalisée en polyuréthane ou équivalent.

L'étanchéité est assurée par une membrane monocouche **de qualité supérieure** de type EPDM RESITRIX® ou similaire.

## 1.7 ISOLATION THERMIQUE

Compte tenu de la mixité de réalisation des travaux (réhabilitation et construction neuve) **une attention toute particulière a été apportée à l'étude et à la réalisation de l'isolation thermique.**

**La suppression des ponts thermiques a été systématiquement recherchée.**

Une chape isolante thermique en polyuréthane projeté d'une épaisseur minimale de 80 mm est placée sur l'ensemble des sols (à l'exception du sol de la galerie A.0.GAL., des niveaux supérieurs des duplex des bâtiments B et D et des duplex A.2.01 et C.2.01).

Les nouveaux murs extérieurs sont isolés par un complexe isolant polyuréthane (140 mm d'épaisseur) et brique de parement (20 mm d'épaisseur) de type E-BRICK® de chez VANDERSANDEN ou équivalent.

Les anciens murs sont doublés à l'intérieur par une ossature indépendante de type MS75 avec une isolation en laine minérale de 140 mm d'épaisseur posée en 2 couches.



Les pans de toiture sont isolés par de la ouate de cellulose d'une épaisseur moyenne de 300 mm et munie d'un freine-vapeur.

## 1.8 ISOLATION ACOUSTIQUE

De la même façon, et **afin de proposer un grand confort d'utilisation, une attention toute particulière a été apportée à l'étude et à la réalisation de l'isolation acoustique, notamment par la recherche systématique de la suppression des ponts acoustiques.**

Les murs mitoyens entre appartements sont doublés (un bloc de béton et un bloc de terre cuite) avec remplissage du vide intermédiaire par un isolant en laine minérale.

Un complexe isolant est placé de part et d'autre des poteaux béton lorsque ceux-ci sont intégrés dans les murs mitoyens. Les murs vers les communs (sauf pour le « CASCO ») sont, au minimum, doublés d'une paroi indépendante de type MS 90 intégrant une isolation en laine minérale de 90 mm.

**Une membrane isolante acoustique de qualité supérieure** de type ETHAFOAM® (ou équivalent) de 0,5 mm d'épaisseur est intercalée entre la chape isolante de polyuréthane et la chape de pose du revêtement de sol entre chaque appartement des bâtiments A et C.

## 1.9 MENUISERIES EXTERIEURES

Pour des raisons d'excellente tenue dans le temps, les menuiseries extérieures sont exécutées en **aluminium à coupure thermique « H.I. » (haute isolation).**

Pour respecter et mettre en valeur l'esthétique des lieux, **les châssis sont finis avec un cintrage véritable** lorsque la configuration de l'ouverture et l'aspect esthétique l'exigent.

Les châssis sont réalisés avec des profils de marque ALUPROF® ou similaire. Les châssis ouvrants ou oscillo-battants sont réalisés avec des profils de type MB 60 HI, les coulissants avec des profils de type CP 130.

Les menuiseries aluminium sont munies d'un **TRIPLE VITRAGE** clair de **coefficient d'isolation inférieur à 1** (Nota : plus le coefficient est bas, plus la paroi est isolante).

Les quincailleries complètes sont de type ROTO® ou similaire.

Les fenêtres de toiture sont de type VELUX® ou équivalent.

Les portes d'entrée du local professionnel A.0.GAL et du Bâtiment C donnant sur la rue B. FRISON sont en profils d'acier ou en aluminium du même type que les menuiseries extérieures.

### 1.10 ELEMENTS METALLIQUES

Les grilles d'entrée sont réalisées en acier galvanisé garnies d'une tôle de métal déployé.

Les balcons suspendus sont réalisés en acier galvanisé.

Les balcons suspendus des appartements des niveaux 1 et 2 sont équipés d'un système de tôle de protection sous plancher.

### 1.11 ELECTRICITE DES COMMUNS

Une grande part de l'énergie électrique nécessaire à l'éclairage des communs, des parkings et au fonctionnement des ascenseurs sera fournie par une **installation de panneaux photovoltaïques** d'une puissance totale de 11040 Watts crête avec un rendement attendu de 9936 Watts crête (dans les conditions normales d'ensoleillement).

### 1.12 REVETEMENTS DE SOLS DES COMMUNS

<b>Parties communes</b> <b>Couloirs</b>	Sol en grès rectifié (*1) identique à celui des appartements (en version « fini ») avec pose à double encollage (*2) (sauf béton poli au 1 <sup>er</sup> étage du bâtiment B).
<b>Parties communes</b> <b>Locaux techniques</b>	Sol en grès teinté dans la masse
<b>Parties communes</b> <b>Parkings</b>	Dalle de sol en béton poli avec incorporation de quartz et application d'un «CURING COMPOUND» (*3) ou peinture adéquate sur dalle de sol béton
<b>Parties communes</b> <b>Cour</b>	Dalles à gravier gris clair de type INSULCO® ou équivalent avec gravier gris clair

(\*1) La rectification est une étape supplémentaire apportée au carrelage en fin de fabrication. C'est ce qui explique qu'un carrelage rectifié soit plus cher que le même carrelage en version non rectifiée.

La rectification a pour but d'obtenir des carreaux avec des caractéristiques dimensionnelles identiques (les tolérances sont très réduites) d'un carreau à l'autre.

L'intérêt est d'une grande valeur esthétique car cela permet de poser les carreaux avec des joints presque invisibles (minimum 2 mm), ce qui donne un aspect plus luxueux et un effet d'agrandissement des pièces. En outre, l'entretien du sol est plus facile.

(\*2) La pose en double encollage permet de mieux coller les carrelages et d'éviter ainsi qu'ils « sonnent creux » à la marche ou qu'ils soient mal fixés.

(\*3) Produit de cure pour sols industriels et parkings. Le béton traité obtient une résistance élevée à la flexion, à la traction et à la compression tout en évitant les fissures de retrait.

### **1.13 PREVENTION INCENDIE**

L'ensemble des bâtiments respecte les normes d'incendie spécifiées au permis d'urbanisme.

Les murs entre appartements ont un coefficient minimum de résistance au feu « 1 heure », ainsi que les murs entre appartements et communs.

Les parois des gaines techniques ont une résistance au feu « 1 heure ».

L'ensemble des éléments de structure a une résistance minimum au feu « 1 heure ».

Les portes d'entrée des appartements ont une résistance au feu « ½ heure » au minimum.

Les escaliers et les communs sont pourvus de détecteurs d'incendie et d'éclairage de secours.

Des détecteurs d'incendie individuels sont placés dans chaque appartement et selon les normes en vigueur (à raison d'un détecteur au minimum par 80 m<sup>2</sup> habitable).

### **1.14 SECURISATION ET PROTECTION**

Le site de l'ILOT DESCLEE est entièrement clos.

- L'ILOT DESCLEE est protégé sur toute sa longueur par un mur plein d'une hauteur supérieure à 2 mètres sur le côté EST.
- L'ILOT DESCLEE est protégé par un mur plein d'une hauteur supérieure à 2 mètres sur le côté OUEST et prolongé par une clôture métallique rigide d'une hauteur au moins égale à 1,8 mètre et posée entre poteaux métalliques.
- L'ILOT DESCLEE est protégé sur les côtés NORD et SUD par une clôture métallique rigide d'une hauteur au moins égale à 1,8 mètre et posée entre poteaux métalliques.

- L'accès au local professionnel se fait directement par la rue B. FRISON. La réception des visiteurs ne nécessite donc pas de leur permettre l'accès à la résidence.
- Toutes les portes et grilles d'accès à l'ILOT DESCLEE donnant sur la voie publique sont en **accès contrôlé**.
- L'ouverture des parkings se fait via une télécommande en possession de chaque propriétaire. Les portes se referment automatiquement.
- L'éclairage des parkings est automatique. Il s'allume grâce à des détecteurs de mouvement et s'éteint automatiquement.
- Les zones de circulation sont éclairées de manière automatique.
- **Les blocs portes d'entrée des appartements répondent aux critères les plus élevés de résistance à l'effraction et à l'arrachage (classe3) et disposent d'au moins 5 points de fermeture.**



## TRAVAUX DE PARACHEVEMENT « CASCO »

Nota : une vente « CASCO » est une vente en état brut de gros œuvre fermé. Les châssis sont posés ainsi que les séparations entre appartements et avec les parties communes. Les parois des gaines techniques, les arrivées d'énergie (électricité et gaz) et d'eau sont placées en un seul endroit de l'appartement. La vente exclut de façon générale toute fourniture et pose de matériel et de matériau, sauf exceptions décrites ci-après.

### 2.1 INSTALLATION DE CHAUFFAGE

L'installation est réalisée par l'acquéreur et doit suivre les prescriptions du règlement en vigueur et des normes Belges. Les compteurs de gaz, d'eau et d'électricité sont placés dans des locaux techniques communs.

De façon générale, les pièces de jour des appartements (selon le plan du permis d'urbanisme) intègrent un système de canalisation noyé dans la chape et destiné à la distribution de chaleur (chauffage par le sol).

Par exception à ce qui précède, le niveau -1 du bâtiment C, le niveau +2 des bâtiments B et D, les appartements B.0.01 à B.0.11 ne bénéficient pas de ce type de pré-installation.

### 2.2 INSTALLATION ELECTRIQUE

L'installation électrique est exécutée par l'acquéreur et conformément aux prescriptions du Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.).

Les compteurs individuels des appartements sont de 50 ampères en double tarif monophasé.

L'équipement électrique par appartement est composé comme suit :

- 1 tableau électrique avec disjoncteur de 10 ampères
- 1 prise

### 2.3 REVETEMENTS DE SOL

Le 1<sup>er</sup> niveau des appartements B.1.01 à B.1.12 est livré avec dalle de sol en béton poli avec incorporation de quartz et application d'un « CURING COMPOUND »(\*1) susceptible de servir de sol définitif.

Le second niveau desdits appartements ainsi que l'intégralité des sols des autres appartements sont livrés avec chape à recouvrir.

Les sols des terrasses et balcons sont à réaliser par l'acquéreur.

(\*1) Produit de cure pour sols industriels et parkings. Le béton traité obtient une résistance élevée à la flexion, à la traction et à la compression tout en évitant les fissures de retrait.

## **2.4 CLOISONS – ENDUITS – PLAFONNAGE – TABLETTES DE FENETRE**

Les maçonneries existantes dont l'isolation thermique n'est pas réalisée par l'intérieur sont livrées nues.

Les maçonneries existantes dont l'isolation thermique est réalisée par l'intérieur sont isolées et couvertes d'une épaisseur de plaque de plâtre (de type GYPROC® ou équivalent) sans comblement des joints ni enduit de finition.

Le cloisonnement intérieur est à réaliser par l'acquéreur.

Les tablettes intérieures ne sont ni fournies ni installées.

## **2.5 MENUISERIES INTERIEURES**

Les portes intérieures ne sont ni fournies ni installées.

La porte d'entrée de l'appartement est fournie et installée (voir caractéristiques en supra), non peinte en face intérieure.

Les duplex et triplex comprennent un escalier d'accès aux différents niveaux. Lorsqu'il n'est pas existant, l'escalier est livré après confirmation par l'acquéreur des niveaux de sols finis.

## **2.6 INSTALLATION SANITAIRE**

Le réseau de distribution intérieur (conduites, canalisations...etc...), non fourni, est à installer par l'acquéreur.

Lorsque des raisons techniques exigent que les évacuations soient noyées dans la chape isolante, celles-ci sont fournies et installées par le promoteur et sur indication des plans de l'architecte

Cette prestation est effectuée sans supplément de prix.

En cas de modifications des évacuations noyées dans une chape isolante, celles-ci sont soumises à l'approbation de l'atelier d'architecture MEUNIER & WESTRADE SCPRL et doivent être obligatoirement demandées au moins 30 jours avant la pose de la dalle isolante.

Cette prestation est effectuée avec supplément de prix.



## TRAVAUX DE PARACHEVEMENT « FINI »

Nota : les valeurs de fourniture des matériaux font référence au prix public en euro et hors t.v.a.

### 3.1 INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Les températures ambiantes suivantes sont garantis pour une température extérieure de -8°C

Hall	18°C
Séjour & cuisine	22°C
Chambre	20°C
Salle de bain & salle de douche	24°C

L'installation est réalisée suivant les prescriptions du règlement en vigueur et des normes Belges. Les compteurs de gaz, d'eau et d'électricité sont placés dans des locaux techniques communs.

Le système de chauffage, ventilation et production d'eau chaude sanitaire est réalisé comme suit :

De façon générale, la distribution de chaleur dans les appartements est assurée par un chauffage par le sol à eau chaude noyé dans la chape.

La production de chaleur est réalisée par une chaudière à gaz naturel à condensation indépendante par appartement avec production d'eau chaude **(avec priorité à l'eau chaude sanitaire)**.

Dans les appartements équipés d'une baignoire, un ballon d'eau chaude est intégré à la chaudière.

Afin d'optimiser les performances énergétiques, un système de ventilation à double flux avec récupération de chaleur est installé dans chaque appartement dont la surface habitable est supérieure à 70 m<sup>2</sup> nets. Les débits d'air pulsés et extraits dans les locaux sont calculés suivant les normes et la législation en vigueur.

Par exception à ce qui précède, les chambres de chaque appartement, le niveau -1 du bâtiment C, le niveau +2 des bâtiments B et D, les appartements B.0.01 à B.0.11 sont munis de radiateurs à eau chaude avec vannes thermostatiques.

### 3.2 INSTALLATION ELECTRIQUE

L'installation électrique est exécutée conformément aux prescriptions du Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.)

Les compteurs individuels des appartements sont de 50 ampères en double tarif **TETRAPHASE**.

Les différentiels sont de 30mA et de 300mA, les disjoncteurs bipolaires sont de 10 et 16 ampères.

Les interrupteurs, prises et petits appareillages éventuels sont de type **NIKO® INTENSE** « encastré » ou similaire sauf dans les pièces techniques.

L'équipement électrique par appartement est composé comme suit :

<b>Hall de jour</b>	1 point lumineux à 2 directions
	1 prise

<b>Hall de nuit</b>	1 point lumineux à 3 directions
	1 prise

<b>W.C.</b>	1 point lumineux à 1 direction
-------------	--------------------------------

<b>Cuisine</b>	1 point lumineux à 1 direction
	1 point lumineux à intégrer au mobilier
	2 doubles prises à hauteur d'un plan de travail
	1 prise taque
	1 prise four
	1 prise four micro-ondes
	1 prise hotte
	1 prise lave-vaisselle
	1 prise réfrigérateur

<b>Séjour</b>	1 point lumineux à 1 direction
	1 point lumineux à 2 directions
	3 prises doubles
	1 prise TVD
	1 prise TEL
	En option : câblage courant faible (réseau, hifi...)



<b>Chambre</b>	1 point lumineux à 2 directions
	3 prises simples
	1 prise TVD (dans la chambre principale)
	En option : prise commandée, prise TEL et / TVD
<b>Salle de bain</b>	1 point lumineux à 1 direction
	1 point lumineux à intégrer dans le mobilier
	1 double prise
<b>Buanderie Lingerie</b>	1 point lumineux à 1 direction
	1 point lumineux à intégrer dans le mobilier
	1 double prise
<b>Chaufferie</b>	1 point lumineux à 1 direction
	1 prise chaudière non encastrée
	1 prise simple
<b>Cellier</b>	1 point lumineux à 1 direction
	1 prise réfrigérateur
	1 prise simple
<b>Rangement</b>	1 point lumineux à 1 direction
<b>Cavette</b> (option)	1 point lumineux à 1 direction
	1 prise simple
<b>Parking</b> (option)	Sur option : 1 prise simple

### 3.3 REVETEMENTS DE SOL

Le 1<sup>er</sup> niveau des appartements B.1.01 à B.1.12 est livré avec dalle de sol en béton poli avec incorporation de quartz et application d'un « CURING COMPOUND » susceptible de servir de sol définitif.

Pour les autres pièces desdits appartements et les autres appartements, les revêtements de sol sont les suivants :

<b>Hall de jour</b>	Sol en grès teinté dans la masse et <b>RECTIFIE</b> (*1) de type SKYLINE (ou similaire) au format 60X60 à pose droite avec plinthes assorties. Trois coloris sont disponibles (gris clair, gris foncé et marron). La pose est faite en <b>DOUBLE ENCOLLAGE</b> (*2) <b>IMPORTANT</b> : Le choix du coloris doit être confirmé au moins 15 jours ouvrés avant la pose. Passé ce délai, le choix est effectué par KLARYS. Par exception, le sol du 1 <sup>er</sup> étage du bâtiment B est en béton poli.
<b>Séjour</b>	
<b>Cuisine</b>	
<b>WC</b>	
<b>Salle de bain / douche</b>	
<b>Buanderie</b>	
<b>Chaufferie</b>	
<b>Cellier / rangement</b>	
<b>Hall de nuit</b>	
<b>Chambre</b>	Sol en parquet massif ou semi-massif
<b>Balcon extérieur</b>	Sol en plancher bois (BANKIRAI, IPE ou équivalent) ou bois composite.
<b>Terrasse</b>	Au niveau 0 : dalle à gravier gris clair de type INSULCO® ou équivalent avec gravier gris clair. Autres niveaux : plancher bois (BANKIRAI, IPE ou équivalent)

(\*1) La rectification est une étape supplémentaire apportée au carrelage en fin de fabrication. C'est ce qui explique qu'un carrelage rectifié soit plus cher que le même carrelage en version non rectifiée.

La rectification a pour but d'obtenir des carreaux avec des caractéristiques dimensionnelles identiques (les tolérances sont très réduites) d'un carreau à l'autre.

L'intérêt est d'une grande valeur esthétique car cela permet de poser les carreaux avec des joints presque invisibles (minimum 2 mm), ce qui donne un aspect plus luxueux et un effet d'agrandissement des pièces. En outre, l'entretien du sol est plus facile.

(\*2) La pose en double encollage permet de mieux coller les carrelages et d'éviter ainsi qu'ils « sonnent creux » à la marche ou qu'ils soient mal fixés.

(\*3) Produit de cure pour sols industriels et parkings. Le béton traité obtient une résistance élevée à la flexion, à la traction et à la compression tout en évitant les fissures de retrait.

Le coloris du carrelage est identique pour toutes les pièces d'un même appartement. Lorsque c'est possible, le client peut opter pour des dimensions, des formes et des coloris différents de ceux proposés par KLARYS SCRL. Dans ce cas un supplément de prix est appliqué.

### 3.4 REVETEMENTS MURAUX

Le mur derrière la baignoire est revêtu d'un carrelage en grès rectifié identique au carrelage du sol, et ce sur une largeur minimale de 200 centimètres et une hauteur minimale de 180 centimètres (sauf dimensions inférieures du mur en largeur ou en hauteur).

Les murs périphériques en contact immédiat avec le bac de la douche sont revêtus d'un carrelage en grès rectifié identique au carrelage du sol,

et ce sur une largeur et une longueur au moins égales à celles de la douche et sur une hauteur minimale de 180 centimètres (lorsque c'est possible).

Le coloris du carrelage est identique à celui du sol de la salle de bain / douche. Lorsque c'est possible, le client peut opter pour des dimensions, des formes et des coloris différents de ceux proposés par KLARYS SCRL. Dans ce cas un supplément de prix est appliqué.

### **3.5 CLOISONS – ENDUITS – PLAFONNAGE – TABLETTES DE FENETRE**

Les cloisons intérieures sont réalisées en ossature métallique de type « MS » incluant un isolant en laine minérale et recouverte de part et d'autre de deux plaques de plâtre (de type GYPROC® et/ou GYPLAT®) avec enduit de finition.

Les cloisons des pièces humides (salle de bain ou salle de douche) ainsi que le premier « tas » des cloisons du niveau -1 sont réalisés en plaque de plâtre hydrofuge.

Dans toutes les pièces, les maçonneries existantes dont l'isolation n'est pas réalisée par l'intérieur sont enduites de plâtre d'une épaisseur moyenne d'un centimètre.

Un enduit pelliculaire est appliqué sur les maçonneries portantes, les prédalles, les poutres et les claveaux.

Les cloisons, les contre murs et les faux plafonds sont finis en plaque de plâtre avec enduit de finition.

Les tablettes intérieures sont en MDF pré peint. Elles peuvent être réalisées en pierre bleue adoucie ou en marbre de 2 centimètres d'épaisseur minimum sur option payante.

Nota : Un travail de préparation est toujours à prévoir avant la pose de la peinture. Ce travail de préparation, ainsi que les travaux de peinture et/ou de papier peint peuvent être réalisés en option payante.

### **3.6 MENUISERIES INTERIEURES**

Les portes intérieures vers les différents locaux de l'appartement sont des portes à peindre avec bâti monobloc ou chambranles et ébrasements à peindre également.

### **3.7 EQUIPEMENTS SANITAIRES**

**LA CUISINE** est livrée pourvue de l'ensemble des arrivées et des départs. Ils sont installés sur indication des plans de l'architecte. Lorsqu'elle n'est

pas spécifiquement prévue sur le plan du permis d'urbanisme, l'implantation en « îlot » est possible à condition que le Client en fasse la Demande 30 jours avant la pose de l'isolation sous chape.

**IMPORTANT : Les équipements de cuisine ne sont ni fournis ni imposés par KLARYS SCRL.**

L'acquéreur choisit donc librement le Cuisiniste installateur, le mobilier et l'équipement électro-ménager.

**LA SALLE DE BAINS** est livrée équipée :

- D'une baignoire en matériau de type « **SOLID SURFACE** » (\*1) (ou tout autre matériau similaire) blanc mat (ou brillant selon disponibilité du matériel) de 170 centimètres de longueur et de 70 centimètres de largeur au minimum
- D'un ou deux lavabos en matériau de type « **SOLID SURFACE** » (\*1) (ou tout autre matériau similaire) blanc mat (ou brillant selon disponibilité du matériel) posé sur colonne en îlot ou fixé au mur ou encore posé sur tablette selon configuration et/ou possibilité.
- D'une cuvette de toilette suspendue de marque **GEBERIT®** ou similaire avec abattant et commande frontale lorsque celle-ci est représentée sur le plan annexé au permis d'urbanisme.
- Lorsqu'en supplément d'une baignoire, une douche est représentée sur le plan annexé au permis d'urbanisme, celle-ci est réalisable sur option payante.

**LA SALLE DE DOUCHE** est livrée équipée :

- D'un bac de douche en matériau de type « **SOLID SURFACE** » (\*1) (ou similaire) blanc mat (ou brillant selon disponibilité du matériel) d'une dimension minimale de 90 CMS sur 90 CMS
- D'un ou deux lavabos en matériau de type « **SOLID SURFACE** » (\*1) (ou similaire) blanc mat (ou brillant selon disponibilité du matériel) posé sur colonne en îlot ou fixé au mur ou encore posé sur tablette selon configuration et/ou possibilité.
- D'une cuvette suspendue de marque **GEBERIT®** ou similaire avec abattant et commande frontale lorsque celle-ci est représentée sur le plan annexé au permis d'urbanisme.
- Tous les autres équipements, même représentés sur le plan annexé au permis d'urbanisme, sont optionnels.

### LE LOCAL W.C. est équipé :

- D'une cuvette suspendue de marque GEBERIT® ou similaire avec abattant et commande frontale. La cuvette peut éventuellement être à poser, notamment lorsque la réserve d'eau intègre un lave-main.
- D'un lave-main lorsque celui-ci est représenté sur le plan annexé au permis d'urbanisme

### LA BUANDERIE est équipée :

- D'une alimentation et vidange pour machine à laver.
- D'un bac de vidange, lorsque c'est indiqué sur le plan d'urbanisme et que son implantation ne pose pas de difficulté technique particulière.

Les baignoires, douches et lavabos sont équipés d'une robinetterie **de qualité supérieure bénéficiant d'une garantie « constructeur » d'un minimum de 5 ans.**

Le W.C. et l'alimentation pour machine à laver de la buanderie sont reliés au système d'alimentation en eau pluviale de la copropriété.

Ils sont également reliés au réseau d'eau de ville afin de permettre la continuité de fonctionnement lorsque les réserves d'eau pluviales ne sont plus suffisantes.

Sur option payante, la terrasse peut être équipée d'un robinet relié au système d'alimentation en eau pluviale de la copropriété.

avec mitigeur à tête en céramique et douchette (lorsque c'est possible) ou similaire posé en applique sur le mur ou sur pied lorsque la pose murale n'est pas possible.

Le Client peut, sur option payante, compléter l'équipement sanitaire de base, lorsque la configuration le permet, par la pose d'un lavabo supplémentaire, d'une douche en remplacement de la baignoire ou en sus ou encore d'un W.C. supplémentaire.

Ces modifications sont soumises à l'approbation de l'atelier d'architecture MEUNIER & WESTRADE SCPRL.

(\*1) Le terme **Solid Surface** désigne une famille de matériaux **HAUT DE GAMME** issus du mélange de matières naturelles et de résines acrylique ou polyester et de pigments. Ce matériau qui combine **solidité** et esthétique 'design' est **facile d'entretien** car homogène et non poreux : **résiste aux tâches et à l'humidité, et repousse la plupart des bactéries.**

## INFORMATIONS PRATIQUES

### 4.1 LIVRAISON DES LOTS

Le délai de livraison est déterminé d'un commun accord entre l'Acquéreur et KLARYS SCRL et est confirmé à la signature du compromis.

### 4.2 RACCORDEMENTS

Les raccordements par appartement en électricité, en gaz et en eau sont prévus moyennant le montant défini dans le tableau de prix (voir paragraphe « raccordements, impôts et taxes »)

Le fournisseur de base est déterminé par KLARYS SCRL, toutefois l'Acquéreur peut choisir son fournisseur d'énergie. Si l'Acquéreur désire changer de fournisseur, il prend à sa charge les éventuelles pénalités et indemnités de rupture de contrat passé avec le fournisseur de base.

### 4.3 RECEPTION DES TRAVAUX

Une réception provisoire des travaux est réalisée avant la prise de possession de l'acquéreur.

Les constructions en cours sont assurées contre l'incendie et la foudre. Cette assurance doit être reprise par l'Acquéreur au moment de la réception provisoire.

### 4.4 ACCES SUR LE CHANTIER

L'accès sur le chantier est interdit au public. KLARYS SCRL, l'Architecte, le Coordinateur de sécurité et les Entrepreneurs déclinent toute responsabilité en cas d'accident quelconque survenu sur le chantier. Toutes les mesures de sécurité sont prises par les Entrepreneurs. Un Coordinateur (sécurité & santé) est désigné de la même manière afin d'assurer un bon déroulement du chantier et ce, en toute sécurité. Des rapports de chantier sont établis au fur et à mesure de son avancement. L'Acquéreur qui souhaite visiter les lieux, le fait à ses risques et périls et doit être accompagné d'un représentant de KLARYS SCRL, ou de l'Architecte.

#### **4.5 ACHAT EN CASCO & PAIEMENT**

A la réservation : paiement de 5 % du prix total.

La réservation est confirmée par la signature soit d'un compromis (lorsque la livraison du lot peut être effectuée endéans les 4 mois), soit d'une option d'achat (cf achat en fini & paiement).

Le règlement est effectué au nom de l'étude des Notaires HACHEZ et GRIBOMONT à Tournai.

Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie est consignée chez le notaire instrumentant et placée au nom de la partie acquéreuse sur un compte rubriqué, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie reviendront au vendeur mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.

Pendant la durée du compromis ou de l'option d'achat : aucun paiement supplémentaire n'est exigé.

A la signature de l'acte définitif : paiement du solde du prix.

#### **4.6 ACHAT EN FINI & PAIEMENT**

A la réservation : paiement de 5 % du prix total. (\*1)

La réservation est confirmée par la signature d'une option d'achat. Cette somme est consignée au nom du bénéficiaire de l'option en l'étude des Notaires HACHEZ et GRIBOMONT jusqu'à la levée ou l'expiration de l'option.

Le notaire ne pourra se dessaisir de cette somme qu'à l'achèvement des travaux des parties privatives, sur instruction écrite du bénéficiaire de l'option ou sur décision de justice;

Pendant la durée des travaux relatifs au lot réservé : aucun paiement supplémentaire n'est exigé.

A la livraison du bien : paiement du solde du prix.

(\*1) Arrondi à la centaine d'euros inférieure.

#### **IMPORTANT !**

Dans l'un ou l'autre cas suivants :

- demande de modification(s) de la structure intérieure, du type ou du niveau de finition du lot générant des coûts de réalisation supplémentaires supérieurs à 5% du prix de vente

- demande de « personnalisation » d'ordre technique et/ou esthétique importante même si celle-ci n'engendre pas de coût de réalisation supplémentaire (exemple : suppression ou changement de destination d'une pièce de l'appartement... etc...).

L'acquéreur devra lever l'option d'achat sans clause suspensive ou acheter en CASCO avant toute réalisation de la modification demandée.

L'appréciation du caractère important ou non de la personnalisation demandée est du seul ressort de KLARYS SCRL ou de l'atelier d'architecture MEUNIER & WESTRADE SCPRL.

#### 4.7 DOCUMENTS DISPONIBLES

L'Acquéreur reçoit, à la réservation :

- Les plans relatifs à son acquisition
- Le cahier des charges
- L'acte de base de copropriété

À la signature de l'acte définitif :

- L'étude de performance énergétique des bâtiments (PEB)  
*Le certificat PEB indique le degré de performance énergétique du logement. Il est établi, après vérification, par l'administration sur base de la déclaration PEB finale.*
- Le dossier de coordination sécurité & santé (DIU ou dossier d'intervention ultérieure)  
*Le dossier d'intervention ultérieure contient les éléments utiles en matière de sécurité dont il faudra tenir compte lors des travaux ultérieurs. Il devra être conservé par les propriétaires qui devront le remettre à leur futur acquéreur lors de chaque vente.*

Ces documents seront datés et signés par chacune des parties.

#### 4.8 REMARQUES GENERALES

Seuls les travaux explicitement repris dans le présent cahier des charges sont prévus dans le prix de chaque appartement.

Des modifications à la présente description et aux plans du permis de bâtir peuvent être apportées par l'Architecte ou le Promoteur en cours d'exécution afin de résoudre tous problèmes techniques ou autres qui viendraient à se poser.

Ces modifications sont faites dans l'intérêt bien compris de toutes les parties et leur sont communiquées, dans la mesure du possible.

Pour autant que les matériaux proposés soient équivalents à ceux prévus initialement, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de proposer des changements, notamment dans le cas de matériaux non disponibles sur



le marché ou dans le cas de délais de livraison entravant la bonne marche du chantier.

**IMPORTANT : Les fissures structurelles sont garanties.**

S'agissant d'une réhabilitation importante comportant un certain nombre d'éléments de construction neufs, des fendilles de retrait peuvent se présenter dans les premières années d'occupation des bâtiments et notamment à l'emplacement des joints entre les éléments préfabriqués ainsi qu'à la jonction des matériaux de construction différents (murs, voiles béton, cloisons, menuiseries, faux plafonds, carrelages...etc...).

Ces fendilles ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité et sont propres à la mise en œuvre, le séchage et la mise en charge des bâtiments. Celles-ci sont normales et sont réputées acceptées sans réserve par l'acquéreur.

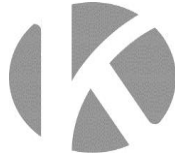
#### 4.9 RACCORDEMENTS, IMPOTS & TAXES

Les frais de raccordement en électricité, gaz, eau, téléphone, télédistribution, égouts...etc.... facturés par les différentes sociétés distributrices sont à la charge des acquéreurs pour leurs propres installations et au pro-rata pour les installations communes.

La taxe sur la valeur ajoutée, les frais des différents actes et les frais d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Tableau des frais de raccordement et d'acte de base de copropriété.

Montants exprimés en hors taxe	Appartements et locaux professionnels	Parkings et caves
Frais de raccordement fixes	2 000,00 €	Néant
Frais de raccordement variables	10,00 € par millième de copropriété	Néant
Frais techniques fixes	300,00 €	150,00 €
Frais techniques variables	1,70 € par millième de copropriété	Néant
Frais d'acte de base variables	1,30 € par millième de copropriété	Néant



## **KLARYS SCRL**

Société Coopérative de Promotion Immobilière

Quai taille pierre 7

7500 TOURNAI

BE 0899 470 904

Téléphone +32 475 70 75 72

[WWW.KLARYSPROMOTION.COM](http://WWW.KLARYSPROMOTION.COM)

[WWW.JERESERVEUNLOFT.COM](http://WWW.JERESERVEUNLOFT.COM)

Fait à TOURNAI, le

POUR KLARYS SCRL,

Son Administrateur unique,  
M. René PHILIPPE

L'(les) Acquéreur(s),

