

# *Les Terrasses du Vert*

## *Chasseurs*



UCCLE - Chaussée de Waterloo 1067-1069 - Rue Vanderlinden 2

CAHIER DES CHARGES DE VENTES

VERSION SEPTEMBRE 2014

# **1 Introduction**

Le projet « Les Terrasses du Vert Chasseur » consiste en la construction de deux immeubles reliés par un jardin commun en intérieur d'îlot.

Cet ensemble immobilier inclut la façade d'une maison existante. Celle-ci est complètement rénovée et totalement intégrée au projet.

Ce projet est mené par l'architecte Jorge Slautsky, auteur de plusieurs nouvelles constructions dans le quartier du Vert Chasseur.

Cet ensemble compte au total 3 commerces, 6 appartements et 4 duplex répartis sur 5 niveaux. 10 emplacements de parking construits en sous-sol.

## **1.1 Localisation et accessibilité**

L'ensemble immobilier est situé d'une part dans la chaussée de Waterloo au numéro 1067 – 1069 et d'autre part dans la rue Vanderlinden au numéro 2 à Uccle (1180 Bruxelles). Chaque immeuble dispose de sa propre entrée.

Les emplacements de parking (10 unités) sont quant à eux accessibles par la rue Vanderlinden.

De nombreux équipements se trouvent à proximité :

Bus: Ligne 41 (Transvaal Auderghem – Héros) , Bus W ( Braine l'Alleud – Bruxelles midi), Ligne 365 ( Charleroi – Bruxelles Midi), Bus 136 ( Grand- Bigard – Alsemberg), Bus 137 (Dilbeek- Alsemberg), Bus 43 ( Observatoire – Uccle Kauwberg)

Gare : Vivier d'oie (Bruxelles-Luxembourg, Vilvorde, Malines, Grammont et Hal)

Commerce: Viviers d'Oie, Fort Jaco, La Bascule

Parcs: Le bois de la Cambre (repris à l'inventaire des biens présentant un intérêt patrimonial),

Sports: Equitation: l'étrier d'Argent, Tennis: Brussels Sport, Golf : Brussel Golf, Infrastructure sportive : le club de sport le Racing,

Hôpital : Clinique de l'Europe Saint Elisabeth,

Autres : Ecole Européenne, l'Ecole Notre Dame, l'Ecole fondamentale libre Saint Joseph, l'Ecole de Croly.

## **1.2 Description générale**

L'immeuble « Les Terrasses du Vert Chasseur » est un immeuble mixte à destination résidentielle et commerciale comprenant un ensemble de 10 logements de 1 à 3 chambres et de 3 commerces répartis sur 5 niveaux.

Immeubles mixtes Chaussée de Waterloo comporte:

- 3 commerces au rez-de-chaussée ;
- 5 appartements de 2 chambres ;
- 3 duplex de 2 à 3 chambres.

Immeuble à appartements Rue Vanderlinden comporte :

- 1 appartement de 2 chambres ;
- 1 duplex de 2 chambres.

Cet ensemble immobilier comporte au sous-sol un niveau de parking composé de :

- 10 emplacements de parking (non fermés) ;
- 10 caves ;
- 3 rangements pour les commerces ;
- 1 local compteurs électriques + ventilation ;
- 1 local compteur gaz et eau ;
- 1 local entretien.

Au rez-de-chaussée :

- 1 local poubelles ;
- 1 espace vélos ;
- 1 local poussettes.

Chaque appartement dispose d'une terrasse ou d'un balcon.

Chaque appartement dispose d'une cave privative, compris dans le prix de vente.

Chaque commerce dispose de sa propre entrée sur la chaussée de Waterloo.

Liste des intervenants :

**Maître d'Ouvrage**

**Vert Chasseur sprl**  
Avenue Louise 375  
1050 Bruxelles

**Bureau d'Etudes en Stabilité**

**Bureau Van Ransbeeck**  
Achiel Cleynhenslaan 148  
3140 Keersbergen

**Maître d'Ouvrage Délégué**

**IMMO-PRO srl**  
Chemin du Stocquoy 1  
1300 Wavre

**Bureau d'Etudes en Techniques Spéciales et Conseiller PEB**

**SOLIREMY sprl**  
Rue de la petite Escavée 2  
1490 Court St Etienne

**Architectes**

**Atelier d'Architecture Jorge M. Slautsky**  
Chaussée de Waterloo, 1093  
1180 Bruxelles

**Bureau d'Etudes en Acoustique**

**2DS international nv**  
Jules Vandenbemptlaan 71  
3001 Heverlee (Leuven)

**Entreprise Générale**

**3eme BUREAU sa**  
Rue des Pères Blancs 12  
1040 Bruxelles

**Coordination Sécurité Santé**

**COSEAS sprl**  
Chaussée de Louvain 25  
1300 Wavre

## **2 Délais d'exécution**

Les travaux de construction du projet « Les Terrasses du Vert Chasseur » ont été entamés le 3 mars 2014.

Le délai d'exécution théorique, c'est-à-dire hors jours d'intempéries, correspond donc à une livraison des parties privatives et communes pour la fin du mois de décembre 2015.

Pour plus d'information à ce sujet, nous renvoyons l'acquéreur aux dispositions prévues à cet égard dans notre projet de compromis de vente.

### **3 Eléments de construction**

#### **3.1 Structure**

La substructure est réalisée en béton armé avec certaines parois portantes en bloc de terre cuite ou bloc de béton.

#### **3.2 Cloisons intérieures**

Les murs intérieurs des appartements sont exécutés en béton coulé sur place avec enduisage, en bloc de terre cuite maçonnée avec enduit lisse ou en carreaux de plâtre. Ces murs sont conformes aux normes d'isolation acoustique et de résistance au feu.

#### **3.3 Façades**

Conformément au projet de l'architecte, les murs des façades sont exécutés en briques. Les volumes de circulation verticale ainsi que le soubassement commun du rez-de-chaussée côté jardin sont couverts d'enduits. Ces revêtements constituent, par eux-mêmes, un système complet d'étanchéité et d'isolation des façades.

Les penthouses sont couvert de bardages en type « Eternit NATURA »

La façade conservée sera nettoyée et sablée.

#### **3.4 Acoustique**

Critères et performances acoustiques :

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

- NBN S 01-400-1 : critères acoustiques pour les immeubles d'habitation – édition mai 2008. Il est à noter que pour l'application des critères de la susdite norme, la catégorie « Confort acoustique normal » est prise en considération.
- Les stipulations de l'Ordonnance du 17 juillet 1997, parue au Moniteur Belge du 23 octobre 1997.
- Les stipulations de l'Ordonnance du 1 avril 2004, parue au Moniteur Belge du 26 avril 2004 et modifiant l'ordonnance du 17 juillet 1997.
  
- Dans certains cas prévus, ou faisant suite à une demande d'adaptation, aucune porte n'est présente entre le hall d'entrée et une pièce de vie du logement. L'acquéreur n'est plus en droit d'exiger d'atteindre le seuil des niveaux acoustiques des normes précitées.

#### **3.5 Menuiseries extérieures**

Les châssis des portes et des fenêtres sont en aluminium thermo-laqué à coupure thermique, munis de double vitrage d'une valeur K de maximum 2.0W/m<sup>2</sup>k.

#### **3.6 Menuiseries intérieures**

- **Les portes d'entrée des appartements :**

Les portes d'entrée des appartements sont des portes de sécurité et assurant une résistance au feu de 30 minutes.

Ces portes sont de finition stratifiée. Elles sont équipées de quincailleries adéquates en métal, d'un label normalisé de test de résistance au feu et d'agrégation « Benor ». Elles sont également munies d'une serrure à cylindre de sécurité, verrouillant la porte sur toute sa hauteur.

- **Les portes intérieures :**

Les portes intérieures des appartements sont de type tubulaire en bois et de finition à peindre.

Elles sont posées avec les chambranles et encadrements en bois de finition à peindre.  
Elles sont munies de quincailleries en métal.

Les portes des caves sont de type « tubulaire » en bois.

### **3.7 Etanchéité et isolation des constructions enterrées**

Toutes les mesures nécessaires à la parfaite étanchéité et isolation thermique des constructions enterrées sont d'application.

L'étanchéité de la dalle (rampe d'accès) des parkings est prévue pour résister à l'enfouissement de racine des plantations qui seront aménagées dans les jardins au-dessus de cette dalle.

### **3.8 Terrasses et jardins**

La structure des balcons est en béton ou en structure métallique. Ces ouvrages font l'objet d'une attention particulière par les bureaux d'études, lesquels en assureront la stabilité pour toute utilisation normale.

Les balcons sont réalisés avec la face inférieure visible, lissée et teintée. Le sol est couvert d'un parachevènement en bois exotique.

Les deux entités disposent d'un jardin commun entièrement aménagé suivant les plans et instructions d'un paysagiste.

Suivant les plans détaillés de l'architecte, les balustrades des terrasses et balcons sont exécutées en conformité avec toutes les réglementations légales éditées à ce sujet. Les garde-corps sont réalisés en métal et ancrés dans les terrasses ou le gros œuvre.

### **3.9 Toiture**

Les toitures plates sont revêtues d'une étanchéité sur isolant et, par endroit, couvertes de plantes vertes.

Les toitures à versant sont réalisées en tuiles plates ou ardoises de ton gris foncé.

Les descentes d'eaux en façade sont réalisées en tuyaux de zinc et sont implantées suivant les indications de l'architecte.

### **3.10 Réseau d'égouttage**

Le réseau d'égouttage est réalisé en PEH ou PVC et défini conformément aux directives des bureaux d'études spécialisés. Ce réseau est relié aux canalisations publiques conformément aux prescriptions et règlements communaux.

### **3.11 Rampe, parkings souterrains et caves**

Pour plus de sécurité, les rampes d'accès sont striées de manière à éviter les glissements en hiver. Elles sont aussi équipées des caniveaux nécessaires à la bonne évacuation des eaux de pluie.

Le sol des caves et parkings est en béton poli. Les murs sont maçonnés et rejointoyés ou en béton lisse.

La hauteur libre dans le parking en sous-sol est de minimum 210 cm sous poutre.

Les places de parking en sous-sol sont de type « emplacement ».

Toutes les parties privatives en sous-sol peuvent subir des servitudes de passage d'équipements ou de conduits communs ou privatifs, suivant les impératifs techniques du projet.

### **3.12 Gaines**

Les gaines sont ventilées en toiture. Elles comprennent les conduites d'alimentation et d'évacuation des eaux, les conduites de ventilation et de gaz brûlés sont cloisonnées et présentent une résistance au feu en conformité avec les normes d'incendie en vigueur.

## **4 Isolation acoustique**

**Le projet a été étudié par un bureau spécialisé en acoustique afin de répondre à la norme acoustique NBN S01-400/1 relative aux immeubles d'habitations.**

L'étude acoustique vise notamment :

- L'isolement des façades par rapport au bruit de la rue, mesuré par le bureau d'étude ;
- L'isolement aux bruits aériens et d'impact entre appartements ou maisons mitoyennes ;
- L'isolement aux bruits aériens entre locaux d'une même habitation (par exemple entre chambre et pièce de vie) ;
- Les bruits générés par tous les équipements techniques (ventilations, ascenseurs, chaudières, etc.).

De façon à se conformer à la norme NBN S01-400/1, les précautions suivantes ont également été prévues

- Doublages des parois entre logements voisins par des murs massifs indépendants avec un isolant acoustique de séparation entre murs mitoyens;
- Réalisation de chapes flottantes acoustiques dans tous les appartements;
- Adaptation du système de ventilation double flux en fonction des critères;
- Choix des équipements techniques en fonction des contraintes acoustiques;
- Sélection du type de vitrage et de châssis afin de tenir compte des critères acoustiques.

## **5 Isolation thermique**

Les constructions à ériger sont isolées pour obtenir un niveau d'isolation globale de l'ordre de K40 et un niveau de performance énergétique égale à E 90.

Les façades et toitures des constructions à ériger sont munies d'une isolation thermique complète conforme ou supérieure aux normes en vigueur sur la totalité des parois extérieures.

## **6 Performance énergétique du bâtiment (PEB)**

La conception du projet «Les Terrasses du Vert Chasseur» met l'accent sur l'utilisation de techniques et matériaux durables.

En particulier, le projet prévoit la mise en œuvre :

- D'une isolation performante couvrant les façades et les toitures ;
- De châssis à coupure thermique et de vitrages performants ;
- De chaudières au gaz, à condensation, qui permettent de récupérer la chaleur présente dans la vapeur d'eau des gaz de combustion ;
- De groupes de ventilation double flux avec récupérateur de chaleur, individuels, assurant un renouvellement de l'air tout en minimisant les déperditions associées à celle-ci.

L'isolation thermique a fait l'objet d'une étude approfondie et une attention toute particulière a été portée sur le choix des matériaux (conductivité thermique, pollution de l'air intérieur) et des techniques ainsi que sur la qualité de leur mise en œuvre (étanchéité à l'air, pont thermique, etc).

Le niveau d'isolation thermique global ainsi obtenu est de l'ordre de K 40.

L'ensemble des mesures mises en œuvre vise à atteindre un niveau de performance énergétique de l'ordre du E 90 (niveau de consommation d'énergie primaire).

Remarques : Le niveau E est calculé par unité et non au niveau global comme la valeur K (calculée sur l'ensemble du volume protégé). Le niveau E peut varier d'une unité à l'autre.

Les constructions à ériger sont également équipées d'un système de récupération des eaux pluviales. Le solde des eaux qui n'aura pas été absorbé par la toiture verte ira remplir une citerne, destinée notamment à l'arrosage des jardins et au nettoyage des parties communes.

## **7 Parachèvements**

### **7.1 Parachèvements des communs**

#### ▪ Parachèvements des halls communs

- Les murs des halls communs sont finis (plafonnage, enduisage, lissage et peinture).
- Le sol est revêtu de gré –cérane avec plinthe assortie et les paillasons sont intégrés.
- Certaines zones des halls communs du rez-de-chaussée sont munies de faux-plafonds décoratifs ou techniques en plaques de plâtre cartonnées, enduites et peintes.

#### ▪ Ascenseur

- Le noyau de distribution est équipé d'un ascenseur à entraînement électrique.
- L'ascenseur est équipé de portes automatiques coulissantes à ouverture télescopique.
- L'ascenseur répond aux normes belges en vigueur ainsi qu'aux directives européennes 95/16/CE et EN 81-01/1998 et est réceptionné par un organisme agréé.

Le bâtiment avant droit est équipé d'un lift de 375 kg (5 personnes)

Le bâtiment principal d'un lift de 630 kg (8 personnes)

#### ▪ Parachèvements des escaliers de secours

- Les paliers sont en carrelages grès - céramique. Les marches sont en béton lisse fini avec nez antidérapant.
- Les murs et plafonds ainsi que les paillasses et limons ne sont ni plafonnés ni peints.
- Les escaliers de secours disposent de mains courantes métalliques.
- Les cages d'escalier de secours sont équipées d'un éclairage standard et d'un éclairage de sécurité.
- Des panneaux signalétiques sont présents dans les espaces communs conformément à la réglementation en vigueur.

#### ▪ Parachèvements des parkings, des caves et locaux techniques

- Le sol des parkings et des autres parties communes en sous-sol est semi-industriel (béton poli).
- Les murs et plafonds des locaux utilitaires (y compris les garages) ne sont ni plafonnés ni peints. Dans tous ces locaux, les murs intérieurs exécutés en maçonnerie sont finis rejointoyés. Les éléments structurels, périphériques, des sous-sols des constructions à ériger sont visibles et de type « rempiètement avec finition cimentage » ou « voile de béton ».
- Les installations techniques des locaux techniques (tuyauteries, câbleries, chemins de câbles, gainages et autres) sont réalisées « en apparent ».

## 7.2 Parachèvements des appartements

Le prix de vente inclut un ensemble de finitions choisi par le Maître d'Ouvrage en collaboration avec les Architectes. Les appartements sont donc finis et totalement parachèvés.

Toutefois, si un acquéreur le souhaite, et sous certaines conditions, il est possible de modifier certains parachèvements choisis initialement par le Maître d'Ouvrage.

A cet égard, les parachèvements<sup>1</sup> suivants sont susceptibles d'être modifiés à la demande d'un acquéreur :

- Les revêtements de sol et muraux ;
- Cuisine: mobilier et appareils ;
- Sanitaires: mobilier et appareils.

Le cas échéant, l'acquéreur doit en informer le Maître d'Ouvrage par écrit et ce, dans des délais qui lui seront communiqués (en fonction de l'avancement du chantier). Après consultation, le Maître d'Ouvrage soumettra à l'acquéreur un devis reprenant la ou les modification(s) requise(s), ainsi que l'impact financier de celle(s)-ci sur le prix de vente initial.

En cas d'accord, le Maître d'Ouvrage en informera les parties concernées et fera implémenter les modifications demandées.

### Honoraires & frais

Le Maître d'Ouvrage facturera à l'acquéreur, en supplément du prix de vente et du coût des modifications requises, les éléments suivants :

- Honoraires supplémentaires correspondant à 15 % du coût des éléments modifiés (fourniture et main d'œuvre comprises).

Ces honoraires et frais seront facturés à concurrence de 50 % du montant total à la signature du devis et à 50 % lors de la réception provisoire de l'appartement.

Ces factures seront payables conformément aux dispositions prévues en la matière dans le compromis de vente.

### **Remarques importantes :**

Pour toute modification, le Maître d'Ouvrage se garde un droit de regard et peut décider de la refuser (en particulier si ladite demande entraîne un retard dans le bon déroulement des travaux).

Si l'acquéreur souhaite modifier un parachèvement, il ne pourra se rendre que chez les fournisseurs sélectionnés par le Maître d'Ouvrage et l'Entreprise Générale.

Si l'acquéreur trouve un produit repris dans le set de finitions à un prix inférieur (hors pose et hors TVA), la différence ne sera en aucun cas remboursée à l'acquéreur et ne pourra faire l'objet d'un décompte final. De même, si le décompte après modification du set de finition devait être négatif, la différence ne sera en aucun cas remboursée.

Si un montant octroyé à un poste chez un fournisseur ne devait être entièrement utilisé pour quelque raison que ce soit, il ne pourra être remboursé ou utilisé dans un autre poste chez un autre fournisseur. A cet égard, en aucun cas, une demande de modification de la part d'un acquéreur ne pourra résulter en une diminution du prix de vente initial.  
Exemple : Une partie non utilisée chez le fournisseur de carrelage ne pourra être utilisée chez le cuisiniste.

L'acquéreur n'est, en aucun cas, autorisé à effectuer ou faire effectuer des travaux par des tiers dans l'appartement avant la réception provisoire. Si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux, ou emménage des appareils ou meubles quelconques, sans l'accord écrit du Maître d'Ouvrage, ceci sera

---

<sup>1</sup> A l'exclusion de tout autre parachèvement.



considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarque.

### **7.3 Revêtement de sol**

Le schéma de pose des revêtements est exécuté dans les règles de l'art conformément aux prescriptions du fabricant et aux normes du CSTC.

Les revêtements de sols suivants ont été choisis par le Maître d'Ouvrage et sont posés, sauf demande de variante par l'acquéreur :

- Cuisine, salle de bain, salle de douche, WC et buanderie : carrelage 30 x 30 de couleur gris moyen.
- Hall/hall de nuit, séjour et chambre à coucher : parquet contre collé avec finition en bois noble: chêne ± 3,5 mm, lames larges de ± 19 cm. Les plinthes sont en mdf peint.
- Entre portes : La transition entre les différents revêtements de sol est faite au moyen d'un profil métallique.

### **7.4 Revêtements muraux et plafonds**

Le schéma de pose des revêtements est exécuté suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions du fabricant et aux normes du CSTC.

Les revêtements muraux suivants ont été choisis par le Maître d'Ouvrage et sont posés, sauf demande de variante par l'acquéreur :

- Salles de bain et salles de douche :
  - Certains murs sont recouverts de faïences (cfr. plans de détails disponibles auprès du Maître d'Ouvrage). Les autres murs et les plafonds sont parachevés avec un enduit de lissage. Les voiles porteurs et les pré-dalles en béton (murs et plafonds) sont parachevés avec un enduit mince lissé.
  - Carrelage 30 x 30 de couleur gris moyen.
- Autres locaux :
  - Les cloisons, les murs et les plafonds des appartements sont parachevés avec un enduit de lissage. Les voiles porteurs et les pré-dalles en béton (murs et plafonds) sont parachevés avec un enduit mince lissé.
  - Les tablettes de fenêtre sont en mdf pré-peint en blanc.

Certains plafonds sont doublés d'un faux-plafond ou d'un soffite en plaques de plâtre cartonées. Ils sont enduits.

Remarques concernant 7.3 et 7.4 :

1. Tous les revêtements de sol et les revêtements muraux sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimension par rapport aux échantillons présentés et aux caractéristiques de référence, et ce, dans la limite des tolérances généralement admises par les fabricants et fournisseurs.

2. Si un Acquéreur décide de modifier le revêtement choisis initialement par le Maître d'Ouvrage (conformément aux dispositions prévues pour les variantes de parachèvement), ni l'Entreprise Générale, ni le Maître d'Ouvrage ne pourront être tenus responsables par l'Acquéreur du rendu esthétique final (par exemple calepinage) et ce, pour autant que le schéma de pose appliqué est conforme aux prescriptions du fabricant et du CSTC.

## **7.5 Equipements sanitaires**

Les équipements sanitaires suivants ont été choisis par le Maître d'Ouvrage et seront installés, sauf demande de variante par l'acquéreur :

- Salle de bain:
  - Tablette ou meuble en stratifié, lavabo, mitigeur chromé et miroir ;
  - Une baignoire acrylique équipée d'un mitigeur bain douche chromé et douchette.
  - Certaines salles de bain sont équipées d'un WC suspendu blanc en porcelaine avec siège et couvercle
  - Certaines salles de bain sont équipées d'une douche : tub acrylique, mitigeur, set de douche et porte de douche.
- Salle de douche:
  - Tablette en stratifié, lavabo, mitigeur chromé et miroir ;
  - Une douche : tub acrylique, mitigeur, set de douche et une porte de douche en verre transparent ou translucide.
- WC séparé:
  - Un WC suspendu blanc en porcelaine avec siège et couvercle ;
  - Un lave-mains blanc suspendu en porcelaine et un robinet chromé eau froide.

## **8 Cuisine**

L'installation des cuisines est réalisée par une firme spécialisée choisie par le Maître d'ouvrage. Elle comprendra la fourniture et le placement du mobilier fixe et des appareils électroménagers décrits ci-dessous.

- Mobilier :
  - Les corps de meubles sont en mélaminé ;
  - Les faces visibles sont soit en bois recouverts d'une couche de matière synthétique.
- Appareils électroménagers:
  - 1 réfrigérateur intégré;
  - 1 taque de cuisson ;
  - 1 lave-vaisselle intégré ;
  - 1 four intégré ;
  - 1 hotte à charbon actif, adaptée au principe de ventilation du logement ;
  - 1 évier encastré 1 ou 2 bacs ;

- 1 robinetterie chromée de type mitigeur ;

Les plans de détails des cuisines et les échantillons des matériaux mis en œuvre peuvent être consultés auprès du Maître d'Ouvrage.

## **9 Compteurs**

A chaque appartement correspondent un compteur individuel pour l'électricité et un compteur individuel pour le gaz et l'eau froide.

Ces compteurs appartenant aux régies sont implantés dans un local approprié au sous-sol.

## **10 Chauffage**

Toutes les installations sont conformes aux normes en vigueur en la matière.

### **10.1 Production de chaleur**

La production de chaleur pour le chauffage est assurée individuellement au moyen d'une chaudière alimentée au gaz naturel.

Ces chaudières sont du type « haut rendement à condensation » et sont équipées d'un brûleur modulant (30 à 100%) à pré-mélange et à allumage électronique. Les chaudières sont à tirage forcé et sont raccordées à des conduits débouchant en toiture. Un thermostat OPEN-THERM ou une sonde extérieure est prévue afin d'optimiser le système de production de chaleur, en fonction de la température extérieure et ainsi garantir la condensation.

### **10.2 Systèmes de chauffage**

Le chauffage des appartements est alimenté, au départ de la chaudière, par un réseau de distribution posé en chape (ou dans une gaine technique) dont les tuyauteries sont calorifugées et résistantes à la corrosion.

Les appartements sont équipés de radiateurs avec vanne thermostatique.

Les salles de bains et salles de douches sont équipées de radiateurs « sèche-serviette » avec vanne thermostatique.

Le système de chauffage est conçu pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ceci pour une température extérieure de - 8° à Bruxelles. Le système est commandé par un thermostat équipé d'une programmation type horloge avec réserve de marche 48h min et programmation de 7 jours min.

- + 22 °C dans le séjour ;
- + 20 °C dans la cuisine ;
- + 20 °C dans les chambres ;
- + 24 °C dans les salles d'eau.

## **11 Ventilation**

La ventilation installée dans les parties privatives est du type équilibrée (double flux) avec récupération de chaleur par échangeur à contre courant. Le rendement de ce récupérateur est au minimum de 80% conformément à la norme EN 308.

Cette ventilation est conforme à la norme NBN 50.001 système D.

Les locaux dits "humides" sont pourvus d'une extraction mécanique et l'amenée d'air préalablement traitée se fait dans les locaux dits "secs".

Les cuisines sont équipées d'une hotte individuelle avec moteur et à recyclage à filtre adapté au système de ventilation mis en œuvre (circuit fermé).

Les sous-sols sont équipés d'une ventilation naturelle conforme à la réglementation applicable en la matière ainsi qu'aux exigences du service d'incendie.

## **12 Installations sanitaires**

L'alimentation en eau des différents appareils est assurée par des tuyauteries posées en chape. Toutes les arrivées aux appareils sanitaires, à l'exception des baignoires et des douches, sont équipées de robinets d'arrêt locaux permettant de les isoler individuellement.

Les buanderies sont équipées d'une arrivée et d'une évacuation d'eau pour l'installation d'un lave-linge.

### **12.1 Alimentation d'eau froide**

L'alimentation en eau froide des logements est assurée depuis les compteurs privés.

L'alimentation des dévidoirs incendie, des robinets double service de nettoyage et autres équipements communs sont assurés au départ des compteurs communs.

Par ailleurs, l'eau pluviale est récupérée et distribuée pour alimenter les besoins suivants:

- Les points d'eau implantés dans le local entretiens ;
- L'arrosage du jardin commun.

Une citerne d'eau pluviale est enterrée dans le jardin arrière.

En l'absence d'eau pluviale, ces points sont alimentés par la distribution d'eau de ville (comptabilisé sur le compteur commun).

### **12.2 Production d'eau chaude sanitaire**

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un boiler de + 50 litres propre à chaque logement dont la capacité est adaptée à la taille de celui-ci.

## **13 Electricité**

### **13.1 Réseau de terre et de protection**

La prise de terre est constituée d'une boucle de terre située à fond de fouille. A l'intérieur des constructions à ériger, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles suivantes:

- Liaisons principales entre la borne principale de terre et les canalisations principales de gaz, d'eau et de chauffage, ainsi que vers les coffrets et équipements électriques ;
- Liaisons supplémentaires entre les parties métalliques simultanément accessibles dans les salles d'eau.

### **13.2 Description des installations électriques**

Les installations électriques sont encastrées, hormis dans les locaux techniques et les caves où elles sont réalisées en apparent.

Pour le réseau de distribution primaire, correspondant aux liaisons entre les compteurs et les coffrets (individuels et communs), les colonnes d'alimentation sont réalisées en câbles fixés sur des passerelles et échelles à câbles.

Chaque logement dispose de son compteur « régie » avec la protection adaptée. Ces compteurs individuels sont placés dans un local prévu à cet effet au sous sol.

Dans chaque appartement est installé un coffret individuel mural comprenant :

- Un différentiel général de 300 mA protège l'ensemble de l'installation ;
- Les circuits sont en général séparés pour l'alimentation des points d'éclairage et des prises de courant à l'exception des circuits desservant les salles d'eau ;
- Les circuits salles d'eau sont protégés par un différentiel de 30 mA ;
- Tous les circuits sont pourvus d'une protection par disjoncteur automatique ;
- Toutes les prises de courant sont pourvues d'une broche de terre et d'une protection enfants.

Pour le réseau de distribution secondaire, correspondant aux liaisons entre les coffrets et les différents équipements, les liaisons se font en câbles XVB placés sous tube PVC.

De façon générale, le matériel apparent est du type semi-hermétique IP44.

La tension d'alimentation est de 2 x 230 Volts (50 Hz + Terre) au droit de chaque appartement.

Les circuits « salles d'eau » sont protégés par un différentiel de 30 mA.

Tous les circuits sont pourvus d'une protection par disjoncteur automatique.

Les interrupteurs et prises de courant sont de teinte blanche.

Avant la mise en service, l'installation électrique de l'ensemble est réceptionnée par un organisme agréé.

Seules les parties communes et certains éléments de mobilier fixe (salles de bain) sont équipés d'appareils d'éclairage, les autres espaces sont munis de prises commandées ou de points en attente.

Pour la télédistribution et la téléphonie, des câbles permettent l'acheminement des signaux dans chaque appartement à ériger. Ces câbles aboutissent dans le débarras et à partir de ceux-ci des canalisations en assurent la distribution. Les raccordements aux réseaux se feront sur demande et aux frais de l'acquéreur.

### **13.3 Equipement électrique des parties communes**

#### ▪ Les halls d'entrée et halls d'étage :

L'éclairage des halls d'entrée au rez-de-chaussée et des halls d'étage, le mobilier fixe pour boîtes aux lettres ainsi que les équipements de sonnette et de vidéo-parlophonie sont réalisés en conformité avec le projet de décoration de l'architecte.

Un éclairage de sécurité est prévu à tous les niveaux, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Au niveau du rez-de-chaussée, un boîtier incendie commande manuellement l'exutoire de fumées de la cage d'escalier.

Les postes de vidéo-parlophonie intègrent les boutons d'appel, une caméra et un système de parlophonie.

Dans chaque appartement, un poste individuel permet de répondre à l'appel, et une simple pression d'un bouton-poussoir permet de déverrouiller à distance la porte d'entrée concernée.

Un bouton poussoir individuel est également implanté à côté de la porte d'entrée privative des appartements.

- Les parties communes :

L'éclairage des caves et des locaux techniques se fait au moyen de luminaires semi-hermétiques et commandés par détecteur, minuterie, bouton poussoir ou interrupteur apparent selon la situation.

Un éclairage de sécurité est prévu en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le bâtiment est équipé d'une sirène d'alarme et de détecteurs optiques de fumées.

En voiture, l'entrée du parking se fait via une télécommande. Celle-ci permet l'ouverture motorisée de la porte principale du garage. La fermeture de ces accès se fait automatiquement avec temporisation.

La consommation électrique des parties communes est mesurée par un compteur commun de la régie bi-horaire placé dans un local au sous-sol.

Les constructions sont équipées de boutons vitre-à-briser et de sirène d'alarme.

### **13.4 Equipement électrique des parties privatives**

- Les éclairages :

L'éclairage des zones de séjour, salle à manger, cuisine ouverte et chambres est assuré au moyen d'attentes au plafond. Les luminaires proprement dits ne sont pas prévus et sont aux choix et frais de l'acquéreur.

Pour les salles de bain, douche et WC, l'éclairage est assuré au moyen d'attentes au plafond. Les luminaires proprement dits ne sont pas prévus et sont aux choix et frais de l'acquéreur.

Pour les entrées, buanderies et celliers, un point en attente au plafond est assuré au moyen d'attentes au plafond. Les luminaires proprement dits ne sont pas prévus et sont aux choix et frais de l'acquéreur.

- Les prises et appareils :

- Séjours :

- En moyenne 5 prises de courant ;
- Les boîtiers pour prises de téléphone et télédistribution ;
- Un thermostat monté « en apparent ».

- Cuisine :

- 4 prises de courant au niveau du plan de travail ;
- Alimentation de tous les équipements et appareils.

- Hall d'entrée:

- 1 prise de courant ;
- 1 système de vidéoparophonie et sonnerie à bouton poussoir à l'extérieur placé à côté de la porte d'entrée de l'appartement.

- Chambres :

- En moyenne 3 à 5 prises de courant ;
- Les boîtiers pour prises de téléphone et télédistribution.

- Salle de bain et salle de douche :

- 1 double prise de courant pour salle de bain et 1 simple prise pour salle de douche à côté des lavabos.

- Buanderie :

- Les alimentations pour les équipements de chauffage et de ventilation ;
- Une double prise de courant adaptée pour machine à laver et sèche-linge ;
- Un tableau divisionnaire monté « en apparent » ;

- Une prise simple de service à côté du tableau divisionnaire ;
  - Dans certains appartements, l'appareil Double flux est implanté au plafond de la buanderie.
- Terrasses ou jardin :
    - Un point lumineux.

## **14 Divers**

### **14.1 Sécurité**

Tous les accès à l'ensemble immobilier « Les Terrasses du Vert Chasseur » sont pourvus d'un système de vidéo parlophonie accessible depuis les logements.

De plus, chaque appartement est équipé d'une porte sécurisée et d'une sonnette.

L'accès aux parkings souterrains se fait par une entrée de garage munie d'une porte télécommandée.

### **14.2 Protection contre l'incendie**

Les travaux sont menés conformément aux lois en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme et répondent aux exigences des services de prévention d'incendie de la Région de Bruxelles-Capitale.

Un exutoire de fumées est prévu au sommet de la cage d'escalier et commandé par un boîtier incendie placé au rez-de-chaussée, conformément à la réglementation.

Chaque appartement sera pourvu de détecteurs d'incendie en conformité avec la réglementation régionale.

### **14.3 Personnes à mobilité réduite**

Les constructions seront réalisées conformément aux normes prévues par la réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de personnes à mobilité réduite (PMR).

### **14.4 Remplacement de matériaux et/ou de fournitures**

Les Architectes, les Bureaux d'Études et le Maître d'Ouvrage se réservent le droit de changer les matériaux et fournitures décrits dans le présent cahier des charges de vente et ce, à condition de les remplacer par des matériaux et fournitures de qualités et de performances meilleures ou équivalentes.

De tels changements peuvent s'avérer nécessaires pour des raisons d'ordre technique, légales, esthétiques ou économiques, en raison de difficultés d'approvisionnements, de logistique, de réalisation, d'absence, de faillite ou de manquement de la part des fournisseurs et sous-traitants de l'Entreprise Générale.

Les architectes et les bureaux d'études sont chargés de veiller à la qualité des matériaux et des fournitures éventuelles de remplacement.

### **14.5 Divergences**

Les plans ont été établis de bonne foi par les Architectes et les Bureaux d'études après mesurage du terrain. Cependant, des différences de mesure pourraient survenir lors de la réalisation. Ces différences doivent être considérées comme des écarts acceptables et ne pourront en aucun cas justifier une demande d'indemnité quelconque de la part de l'une des parties.

De plus, le mobilier de cuisine et les équipements sanitaires, figurant sur les plans annexés au présent cahier des charges de vente, sont repris à titre indicatif. Il pourrait, donc, exister des divergences entre les caractéristiques des éléments installés dans les appartements et leur représentation sur le plan repris en annexe au présent cahier des charges de vente.

De manière générale, les informations reprises dans le présent cahier des charges de ventes priment sur celles reprises sur les plans annexés.

## **14.6 Code de mesurages**

La surface est calculée en « Surface Brute Extérieur Mur ». Chaque appartement est mesuré depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs mitoyens et/ou jusque à l'axe des murs des espaces communes. Les gaines techniques desservant un appartement sont incluses dans le mesurage de ce dernier.

## **14.7 Livraison des appartements et des parties communes**

Les appartements et les parties communes sont livrés dans un état « propre », libres de tous déchets.

Par « propre », le Maître d'Ouvrage entend qu'il s'agit d'un nettoyage industriel de fin de chantier et non d'un nettoyage ménager.

Les éléments suivants seront également fournis à la livraison : les documents de garanties des équipements, les modes d'emploi et les clés des appartements.

## **14.8 Eléments non compris dans le prix de vente**

De manière non exhaustive, les éléments suivants ne sont pas compris dans le prix de vente :

- Les appareils d'éclairage dans les appartements, excepté ceux déjà prévus pour les salles de bain et salles de douche;
- Les demandes de raccordements et contrats vers les opérateurs téléphoniques ;
- Les demandes de raccordements et contrats vers les opérateurs à la télédistribution ;
- Les demandes de raccordements, les contrats, la fourniture en eau, gaz et électricité ;
- Les voiles, rideaux, stores, tentures, sauf ceux prévus en extérieurs sur les lamelles solaires ;
- Tout le mobilier, et notamment les placards dessinés sur les plans de vente, est indiqué à titre d'exemple ;

## **15 Visites de chantier**

Le Vendeur s'engage à permettre à tout moment convenable l'accès au chantier à l'Acquéreur ou au représentant de celui-ci afin de vérifier, aux frais de l'Acquéreur, l'état d'avancement des travaux pour lesquels un paiement devient exigible en vertu des présentes.

Le cas échéant, l'Acquéreur indiquera, en temps utile, au Vendeur l'identité de son représentant aux fins de la présente clause par lettre recommandée à la poste.

L'accès au chantier par l'Acquéreur ou son représentant ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du Vendeur avec lequel il aura pris rendez-vous. L'Acquéreur qui a omis de se conformer à ces dispositions dispose cependant du droit de visite régulier du chantier, mais à ses risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours de quelque chef que ce soit, contre le Vendeur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident.

Le rendez-vous sollicité par l'Acquéreur devra, en tout état de cause, être obligatoirement accordé lors de chaque demande de règlement d'une tranche de paiement de la construction, pour permettre à celui-ci de vérifier l'état d'avancement invoqué



Afin d'éviter tout malentendu et/ou double discours, les acquéreurs s'interdiront tout contact direct avec une autre personne que le/la responsable client du MO « Les Jardins du Vert Chasseur sprl».

L'acquéreur veillera à assurer en RC ses visites sur chantier tant pour lui-même que pour les tiers. Cette assurance recouvre toute possibilité de recours contre le vendeur, le Maître d'Ouvrage, les bureaux d'études ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu en cours d'une visite.