

Floral's House

CONSTRUCTION A ERIGER

Uccle - Avenue de Floréal 71 et 73



Cahier des charges de vente

Document transmis à titre informatif – non contractuel



Table des matières

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET | 4 |
| 1.1 | LOCALISATION | 4 |
| 1.2 | DESCRIPTION DU COMPLEXE D'APPARTEMENTS | 5 |
| 1.2.1 | IMMEUBLE A APPARTEMENTS (A ERIGER) : | 5 |
| 1.2.2 | ATELIER D'ARTISTE RECONVERTI EN LOGEMENT | 5 |
| 1.3 | TRAVAUX ET INTERVENANTS | 5 |
| 1.4 | PERFORMANCE ÉNERGETIQUE | 6 |
| 2 | AMENAGEMENTS DES JARDINS | 7 |
| 3 | SECURITE | 7 |
| 3.1 | PROTECTION CONTRE L'EFFRACTION | 7 |
| 3.2 | PROTECTION CONTRE L'INCENDIE | 7 |
| 4 | PERSONNE A MOBILITE REDUITE | 7 |
| 5 | GROS-ŒUVRE | 7 |
| 5.1 | ELEMENTS DE STRUCTURE | 7 |
| 5.2 | TERRASSEMENTS ET FONDATIONS | 7 |
| 5.3 | ETANCHEITE DES CONSTRUCTIONS ENTERREES | 8 |
| 5.4 | RESEAU D'EGOUTTAGE | 8 |
| 5.5 | RAMPES, PARKINGS SOUTERRAINS ET CAVES | 8 |
| 5.6 | ESCALIERS COMMUNS | 8 |
| 5.7 | CLOISONS INTERIEURES | 8 |
| 5.8 | SOLS DANS LES LOGEMENTS | 8 |
| 5.9 | GAINES | 8 |
| 5.10 | ISOLATION ACOUSTIQUE | 8 |
| 5.11 | ISOLATION THERMIQUE | 9 |
| 5.12 | FAÇADES | 9 |
| 5.13 | MENUISERIES EXTERIEURES | 9 |
| 5.14 | TERRASSES – BALCONS | 9 |
| 5.15 | CLOTURES ET BALUSTRADES | 9 |
| 5.16 | TOITURES | 10 |
| 6 | MENUISERIES INTERIEURES | 10 |
| 6.1 | PORTES D'ENTREE DES APPARTEMENTS | 10 |
| 6.2 | PORTES INTERIEURES | 10 |
| 6.3 | PORTES DE CAVE | 10 |
| 7 | PARACHEVEMENTS DES COMMUNS | 10 |
| 7.1 | HALLS COMMUNS ET ASCENSEURS | 10 |
| 7.2 | ESCALIERS DE SECOURS | 11 |
| 7.3 | PARACHEVEMENTS DES PARKINGS, CAVES ET LOCAUX TECHNIQUES | 11 |
| 8 | PARACHEVEMENTS DES APPARTEMENTS A ERIGER | 11 |



| | | |
|-----------|---|-----------|
| 9 | PARACHEVEMENTS MODIFIABLES | 11 |
| 9.1 | REVETEMENT DE SOL | 13 |
| 9.2 | REVETEMENT MURAUX | 13 |
| 9.3 | EQUIPEMENTS SANITAIRES | 13 |
| 9.4 | CUISINE | 14 |
| 10 | COMPTEURS | 15 |
| 11 | CHAUFFAGE | 15 |
| 11.1 | GENERALITES | 15 |
| 11.2 | PRODUCTION DE CHALEUR | 15 |
| 11.3 | SYSTEMES DE CHAUFFAGE | 15 |
| 12 | VENTILATION | 15 |
| 12.1 | PARTIES PRIVATIVES DES CONSTRUCTIONS A ERIGER | 15 |
| 12.2 | SOUS-SOLS DES CONSTRUCTIONS A ERIGER | 16 |
| 13 | INSTALLATIONS SANITAIRES | 16 |
| 13.1 | ALIMENTATION D'EAU FROIDE | 16 |
| 13.2 | PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE | 16 |
| 13.3 | INSTALLATION TECHNIQUE | 16 |
| 14 | GAZ | 16 |
| 15 | ELECTRICITE | 16 |
| 15.1 | RESEAU DE TERRE ET DE PROTECTION | 16 |
| 15.2 | DESCRIPTION DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES | 16 |
| 15.3 | EQUIPEMENT ELECTRIQUE DES PARTIES COMMUNES | 17 |
| 15.3.1 | <u>HALLS D'ENTREE ET HALLS D'ETAGE</u> | 17 |
| 15.3.2 | <u>VIDEO-PARLOPHONIE</u> | 17 |
| 15.3.3 | <u>PARTIES COMMUNES</u> | 17 |
| 15.4 | EQUIPEMENT ELECTRIQUE DES PARTIES PRIVATIVES | 18 |
| 16 | DIVERS | 19 |
| 16.1 | MODIFICATIONS DE MATERIAUX ET/OU FOURNITURES | 19 |
| 16.2 | DIVERGENCES | 19 |
| 16.3 | VISITES DE CHANTIER | 19 |
| 16.4 | LIVRAISON DES APPARTEMENTS | 19 |
| 16.5 | RECEPTION PROVISoire | 20 |
| 16.6 | ELEMENTS NON COMPRIS DANS LE PRIX DE VENTE | 20 |



1 Situation et description du projet

Le projet « Floréal » est un ensemble immobilier comportant une nouvelle construction et un atelier d'artiste réaffecté en logement.

Cet ensemble est réalisé en collaboration avec l'architecte Marc Corbiau et le bureau d'architecture MDW.

La façade à rue du nouveau bâtiment est contemporaine, sobre et dépouillée. Elle est inspirée de la « Maison Wittgenstein » à Vienne, œuvre de l'architecte Engelmann, étudiant de l'architecte renommé Adolf Loos.



La construction à ériger a été dessinée afin de rester en parfaite harmonie avec les maisons avoisinantes. La modulation de la façade est d'ailleurs calquée sur le rythme des maisons mitoyennes de l'avenue de Floréal.

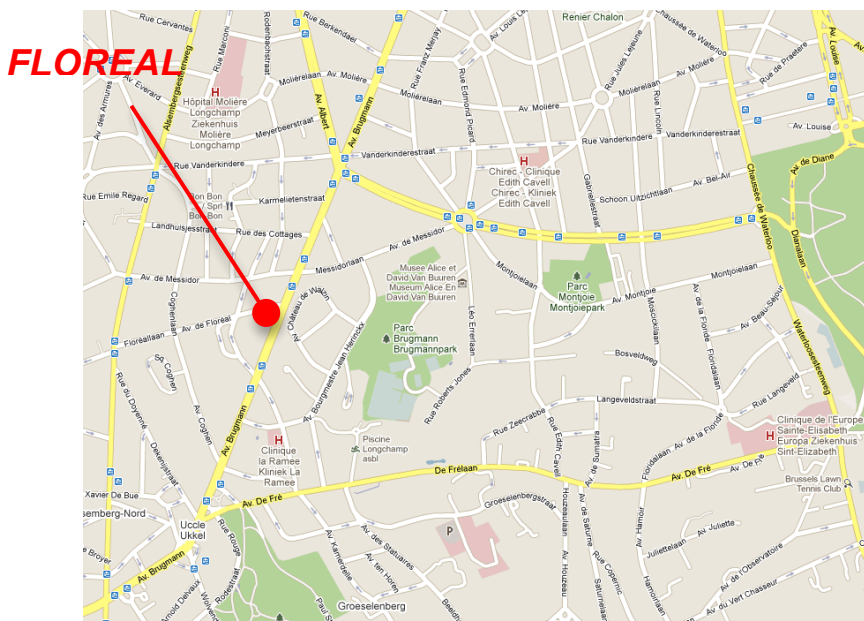
Cet ensemble compte au total 13 appartements répartis sur 5 niveaux et dont les surfaces varient entre 70 à 150 m².

Le Maître d'Ouvrage propose aux candidats acquéreurs des biens aux finitions luxueuses et de grandes qualités, chaque appartement à ériger bénéficiant d'une terrasse ou d'un balcon.

1.1 Localisation

Le projet « Floréal » est idéalement situé dans un quartier calme et urbain en plein centre de la commune d'Uccle.

Cette situation est privilégiée à la fois pour son accès aux transports en commun (tram, bus), sa proximité de bonnes écoles, de clubs de sports mais également pour les facilités d'accès aux grands axes de la capitale et des autoroutes.





1.2 Description du complexe d'appartements

Comme mentionné précédemment, le projet « Floréal » comprend un immeuble à appartements neuf (construction à ériger) ainsi qu'un atelier d'artiste, situé en intérieur d'îlot, réaffecté en logement et dont le gros œuvre est rénové.

1.2.1 Immeuble à appartements (à ériger) :

- 13 appartements de 1 à 4 chambres répartis sur 5 niveaux,
- 2 niveaux de parking composés de :
 - 21 emplacements de parking (non fermés) ;
 - 13 caves ;
 - 1 local poubelles ;
 - 1 local entretien ;
 - 1 local vélo ;
 - 2 locaux poussette ;
 - 1 local compteurs électriques + eau ;
 - 1 local gaz ;
 - 1 local chaufferie.

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

L'accès aux appartements se fait par deux entrées situées aux n°71 et 73 de l'avenue de Floréal.

1.2.2 Atelier d'artiste reconverti en logement

L'atelier d'artiste est reconverti en logement (nouvelle affectation) et sera livré « gros œuvre rénové ». Il est divisé en deux entités qui seront elles-mêmes annexées aux appartements A00.01 et A00.02 (voir annexe).

Ces deux entités sont accessibles par l'entrée au n° 71 (accès privatif) ou directement par les entités « propriétaires » A00.01 et A00.02 (accès par les jardins respectifs).

1.3 Travaux et intervenants

Les travaux sont réalisés par une entreprise générale de grande renommée, à savoir la société de construction « Willemen General Contractor NV » située à Boerenkrijgstraat 133, 2800 Mechelen.

L'ensemble est réalisé conformément aux documents contractuels des bureaux d'études en architecture, stabilité, techniques spéciales, acoustique, coordination sécurité, conseiller PEB et paysagiste.

L'ensemble respecte la totalité des lois et normes en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme. Il est conforme aux recommandations des organismes compétents de contrôle et respecte parfaitement les règlements applicables en matière d'urbanisme et de performance énergétique du bâtiment.

Liste des intervenants:

Maître de l'ouvrage

AREA REAL ESTATE
Avenue Louise 375
1050 Bruxelles



Maître de l'ouvrage délégué

IMMO-PRO SCRL

Avenue de la Toison d'Or 68
1060 Bruxelles

Architecte conception

Bureau d'architecture Marc Corbiau

Avenue de l'Observatoire 78
1180 Bruxelles

Architecte exécution

MDW ARCHITECTURE

Boulevard de la Cambre 33
1000 Bruxelles

Paysagiste

Vy-Mage Bvba

Bukenstraat 125
1910 Kampenhout

Bureau d'études en stabilité

PCF Engineering

bld Paepsemlaan 16
1070 Bruxelles

Bureau d'études en techniques spéciales et conseiller PEB

PCF Engineering

bld Paepsemlaan 16
1070 Bruxelles

Bureau d'études en acoustique

AUREA ACOUSTICS SA

Avenue Jean Mermoz 22
6041 Gosselies

Coordination sécurité

Mommaerts-Safety

Rue de l'Eglise 13b
1315 Incourt

1.4 Performance Energétique

La conception du projet « Floréal » met l'accent sur l'utilisation de techniques et de matériaux durables, ainsi que sur l'utilisation d'énergie renouvelable.

En particulier, le projet « Floréal » prévoit la mise en œuvre :

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

L'isolation thermique a fait l'objet d'une étude approfondie. Une attention toute particulière a été portée sur le choix des matériaux ainsi que sur la qualité de leur mise en œuvre (contrôle et analyse des ponts thermiques et acoustiques, étanchéité à l'air, etc).



Le niveau d'isolation thermique global ainsi obtenu est de l'ordre de K 35 pour la nouvelle construction.

L'ensemble des mesures mises en œuvre conduit à un niveau de performance énergétique global (consommation énergétique primaire) égal à E 70.

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.

2 Aménagements des jardins

Les deux appartements situés au rez-de-chaussée disposent de jardins en jouissance privative et exclusive, leurs aménagements étant réalisés selon les plans et instructions d'un paysagiste. Il en va de même pour les bacs à plantes des terrasses des penthouses.

3 Sécurité

3.1 Protection contre l'effraction

Les accès à l'ensemble immobilier sont sécurisés de manière à éviter toute intrusion.

Les entrées (accès à l'ensemble immobilier) sont pourvues chacune d'un poste de vidéophonie permettant une communication avec les appartements desservis. A partir de ceux-ci, il est possible de commander le déverrouillage de la porte d'entrée correspondante.

Chaque appartement est équipé d'une porte de sécurité à plusieurs points de fermetures et d'une sonnette.

L'accès aux parkings souterrains se fait par une entrée de garage munie d'un volet d'entrée à télécommande.

Les châssis de fenêtre des appartements à ériger situés au rez-de-chaussée côté rue sont munis de double vitrage feuilleté. De plus tous, les châssis et parties vitrées des constructions à ériger sont soumis à la norme S23-002, norme belge applicable en la matière.

3.2 Protection contre l'incendie

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

4 Personne à mobilité réduite

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

5 Gros-œuvre

5.1 Eléments de structure

La substructure est réalisée en béton armé avec certaines parois portantes en maçonneries de type silico-calcaire.

5.2 Terrassements et fondations

Tous les terrassements, déblais, remblais et apports de sols de finition sont prévus dans la présente entreprise. Les fondations sont réalisées à l'aide de pieux sécants et de semelles filantes conformément aux directives des bureaux d'études.



5.3 Etanchéité des constructions enterrées

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

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

5.4 Réseau d'égouttage

Le réseau d'égouttage est réalisé en PEHD 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.

Une citerne et un bassin d'orage, pour les constructions à ériger, sont réalisés en sous-sol suivant les prescriptions imposées par le permis d'urbanisme.

5.5 Rampes, parkings souterrains et caves

Pour plus de sécurité, les rampes d'accès sont striées de manière à éviter les glissements en hiver. Des avaloirs sont prévus afin d'évacuer des éventuelles ruissèlements d'eaux.

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 205 cm sous poutre.

Les places de parking en sous-sol sont de type « emplacement » et certains (en option) peuvent être aménagés en « box » fermés équipés d'une porte sectionnelle à ouverture automatique ou manuelle.

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.

5.6 Escaliers communs

Les escaliers exécutés en béton de finition lisse sont munis de nez antidérapants.

5.7 Cloisons intérieures

Les murs intérieurs des appartements sont exécutés en béton coulé sur place avec enduisage, en blocs de silico calcaire maçonnés avec enduit lissé ou en carreaux de plâtre. Ces murs sont conformes aux normes d'isolation acoustique et de résistance au feu.

5.8 Sols dans les logements

Les chapes sont flottantes (voir rubrique 5.10 « Isolation acoustique »).

5.9 Gaines

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

5.10 Isolation acoustique

Les constructions à ériger ont été étudiées par un bureau spécialisé en acoustique afin de répondre à la dernière norme acoustique NBN S01-400/1 relative aux immeubles d'habitations.

L'étude acoustique porte notamment sur :

- L'isolement des façades par rapport au bruit de fond ambiant qui a été 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 (ventilation, 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 ;
- Réalisation des chapes flottantes acoustiques dans tous les appartements ;
- Adaptation du système de ventilation double flux en fonction des critères acoustiques (type de bouches, silencieux, vitesse de passage de l'air dans les gaines, etc.) ;
- Choix des équipements techniques en fonction des contraintes acoustiques (système double flux, chaudières, ascenseurs) ;
- Sélection des types de vitrage et de châssis afin de tenir compte des critères acoustiques.

5.11 Isolation thermique

Les constructions à ériger sont isolées pour obtenir un niveau d'isolation globale de l'ordre de K35 et un niveau de performance énergétique égale à E 70.

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 :

- Façades enduites: 9 à 14 cm d'isolation ;
- Sous-bassement en pierre: 9 cm d'isolation ;
- Toitures: minimum 20 cm d'isolation.

5.12 Façades

Conformément au projet de l'architecte conception, les murs de façade sont couverts d'enduits blanc ou gris. Ces revêtements constituent, par eux-mêmes, un système complet d'étanchéité et d'isolation des façades.

Le rez de chaussée est couvert d'un parement en pierre bleue.

5.13 Menuiseries extérieures

Les châssis des portes et les fenêtres sont métalliques (aluminium thermo-laqué) à coupure thermique, munis de double vitrage. Les châssis de la façade arrière (plus exposée) sont munis, côté extérieur de protections solaires.

5.14 Terrasses – balcons

La structure des balcons est en béton architectonique de teinte blanche. 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. Ces balcons sont couverts d'un parachèvement en bois exotique.

Toutes les terrasses du rez-de-chaussée possèdent un revêtement en bois exotique.

5.15 Clôtures et balustrades

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



5.16 Toitures

Les toitures plates sont revêtues d'une étanchéité sur isolant. Des volumes de plantes vertes couvrent par endroits les toitures plates.

Lorsque celle-ci est prévue, la récupération des eaux se fait de manière périphérique par des bacs chéneau.

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

6 Menuiseries intérieures

6.1 Portes d'entrée des appartements

La porte d'entrée de chaque appartement des constructions à ériger est une porte de sécurité et assure une résistance au feu RF30.

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'agréation « Benor ». Elles sont également munies d'une serrure à 5 points avec cylindre de sécurité, verrouillant la porte sur toute sa hauteur.

6.2 Portes intérieures

Les portes intérieures des constructions à ériger sont du type tubulaire en bois et de finition à peindre.

Elles sont posées avec les chambranles et encadrements en bois de finition à peindre. Les feuilles de portes intérieures ont une largeur minimum de 73 cm pour l'ensemble des locaux. Elles sont munies de quincailleries en métal.

6.3 Portes de cave

Les portes de cave des constructions à ériger sont de type « tubulaire » en bois sur huisserie métallique.

7 Parachèvements des communs

7.1 Halls communs et ascenseurs

Le parachèvement des halls communs est réalisé selon les plans de détails de l'architecte. Il tient compte du niveau de standing de l'immeuble. Les murs, plafonds et portes sont parachevés, peints et entièrement finis. Le sol est revêtu de gré-cérame avec plinthes assorties.

Certaines zones des halls communs du rez-de-chaussée sont munies de faux plafonds décoratifs ou techniques en plaques de plâtre cartonées, enduites et peintes.

Chaque noyau est équipé d'un ascenseur à entraînement électrique dont la machinerie est intégrée dans la gaine. Tous les accès sont équipés de portes automatiques coulissantes à ouverture télescopique. L'ascenseur répond aux normes belges en vigueur en la matière ainsi qu'à la directive européenne 95/16/CE et EN 81-01/1998. Il est réceptionné par un organisme agréé.

Caractéristiques techniques :

- Charge utile : 630 kg ;
- Vitesse : 1 mètre par seconde.

La cabine comprend particulièrement :

- Une boîte à boutons ;
- Un indicateur digital d'étage ;
- Un éclairage de secours ;



- Un voyant de surcharge avec ronfleur ;
- Un système de téléphonie ;
- Des parois de panneaux stratifiés, en inox ou alu brossé ;
- Un miroir sur le panneau du fond ou sur le panneau latéral avec une main courante ;
- Plafond avec éclairage ;
- Porte et face avant en acier inoxydable côté cabine.

Chaque palier ainsi que le rez-de-chaussée sont équipés d'un boîtier d'appel. Le rez-de-chaussée dispose en outre d'une indication de la position de la cabine.

7.2 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 garde-corps métalliques sont réalisés suivant le détail de l'architecte.

Les cages d'escalier sont équipées d'un éclairage ordinaire et d'un éclairage de sécurité ainsi que de panneaux signalétiques, conformément à la réglementation en vigueur.

7.3 Parachèvements des Parkings, caves et locaux techniques

Sols

Le sol des parkings et des autres parties communes en sous-sol est semi-industriel (béton poli).

Murs

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 « pieux sécants » ou « voiles de béton ».

Installations techniques

Les installations techniques en sous-sol – tuyauteries, câbleries et chemins de câbles, gainages et autres – sont réalisées « en apparent ».

8 Parachèvements des appartements à ériger

Les cloisons en blocs de plâtre ou plaque de plâtre (murs) sont parachevées avec un enduit de lissage. Les voiles porteurs et les pré-dalles en béton (murs et plafonds) sont parachevés avec un enduit mince lissé.

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

Les enduits sont prêts à peindre. Une couche de peinture de propreté peut être prévue sur toutes les parois (cette dernière étant non incluse dans le prix de vente – en option).

Les tablettes de fenêtre sont en mdf pré-peint en blanc.

9 Parachèvements modifiables

Le prix de vente inclut un ensemble de finitions choisi par le Maître d'Ouvrage en collaboration avec les architectes et répondant à des critères élevés en termes de qualité et d'esthétisme.

Il est donc offert aux candidats acquéreurs d'acheter un appartement fini et totalement parachevé à l'exception des peintures.



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

A cet égard, les parachèvements¹ suivants sont susceptibles d'être modifiés à la demande d'un candidat acquéreur:

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

Le cas échéant, le candidat 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 au candidat 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 informera les parties concernées et fera implémenter les modifications demandées.

Honoraires & frais

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

- Frais administratifs forfaitaires : 500€ htva ;
- Honoraires supplémentaires correspondant à vingt pourcent (20%) 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 devis et 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, sans motif, décider de la refuser (en particulier si la dite demande entraîne un retard dans le bon déroulement des travaux).

Si le candidat acquéreur veut modifier un parachèvement, il ne pourra se rendre que chez les fournisseurs sélectionnés par le Maître d'Ouvrage et l'entreprise générale.

Si le candidat 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 au candidat acquéreur et ne pourra faire l'objet d'un décompte final. De même si le décompte après modification du set de finitions devait être négatif, la différence ne sera en aucun cas remboursée.

Si un montant octroyé à un poste chez un fournisseur ne doit pour quelque soit la raison être entièrement utilisé, 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 candidat 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.

Le candidat acquéreur n'est en aucun cas autorisé à faire effectuer des travaux par des tiers dans l'appartement avant la réception provisoire. Si le candidat acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménagement des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du Maître d'Ouvrage, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarque.

En aucun cas, il ne sera fait droit aux dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage/vitrerie/accessoires radiateurs, cuisine équipée et appareillage, tapis, peintures éventuelle, parquet, etc. après emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

¹ A l'exclusion de tout autre parachèvement.



9.1 Revêtement de sol

Le revêtement des sols des constructions à ériger est différencié suivant la destination des locaux.

Hall/hall de nuit, séjour & chambre à coucher

Parquet semi-massif à planches étroites dont l'épaisseur est de 10 mm, la largeur de 70 mm et la longueur de 600 mm. Elles sont rabotées et languetées sur les quatre tranches et prêtes pour l'assemblage sur chantier. La finition est en chêne blanchi.

Le parquet est fixé par collage direct à la chape. Le parquet posé est soit poncé et fini sur chantier, soit fini en atelier avant la pose.

Les plinthes sont en MDF pré-peint.

Cuisine

- Dalles en grès céramique (60 cm x 60 cm) collées sur chape ;
- Plinthes en MDF pré-peintes en blanc.

Buanderie

- Dalles en grès céramique (60 cm x 60 cm) collées sur chape ;
- Plinthes en MDF pré-peintes en blanc.

Salle de bain principale et salles de bain secondaires « douche »

- Dalles en grès céramique (30 cm x 30 cm) collées sur chape,
- Plinthes en grès céramique.

WC visiteurs

- Dalles en grès céramique (45 cm x 45 cm) collées sur chape,
- Plinthes en MDF pré-peintes en blanc.

Entre portes

La transition entre les différents revêtements de sol est faite au moyen d'un profil métallique fourni par le poseur des carrelages.

9.2 Revêtement muraux

Salles de bain et douche

Certains murs sont revêtus de faïence (10 cm x 10 cm). Les murs concernés seront clairement indiqués sur plan.

Remarques sur 9.1 et 9.2 :

Tous les revêtements de sol et 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.

9.3 Equipements sanitaires

Les équipements sanitaires inclus dans le prix de vente sont les suivants:



Salle de bain principale:

- Tablette et sous tablette avec lavabo et 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 - bâti support, plaque de commande, un WC suspendu blanc en porcelaine avec siège et couvercle ;
- Certaines salles de bain sont équipées d'une douche – tub acrylique, mitigeur thermostatique et set de douche (barre, flexible et pommeau), une porte de douche en verre ou en matériaux synthétiques transparent ou translucide.

Salle de bain secondaire « douche » :

- Sous-meuble avec lavabo, mitigeur chromé et miroir ;
- Tub acrylique, mitigeur thermostatique et set de douche (barre, flexible et pommeau), une porte de douche en verre ou en matériaux synthétiques transparent ou translucide.

WC séparé:

- Un bâti support, plaque de commande, un wc suspendu blanc en porcelaine avec siège et couvercle ;
- Un lave-mains blanc suspendu en porcelaine et un robinet chromé eau froide.

Valeur commerciale des meubles et des appareils sanitaires (valeur htva):

- 5.900 € pour les appartements : A01.01 - A01.02 - A02.01 - A02.02 ;
- 8.500 € pour les appartements : A01.03 - A02.03 ;
- 9.500 € pour les appartements : A01.04 - A02.04 - A03.02 ;
- 10.300 € pour les appartements : A00.01 - A00.02 - A03.01 ;
- 11.000 € pour les appartements : A04.01.

9.4 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.

Les cuisines sont composées d'éléments de mobilier de base en bois recouverts d'une couche de matière synthétique. Les équipements de base comprendront tous les appareils repris sur la liste ci-dessous, l'alimentation électrique nécessaire pour tous les appareils et des prises de confort au niveau du plan de travail.

Le plan de travail et la crédence est en bois recouvert d'une couche de matière synthétique.

Equipements et appareils électroménagers inclus dans le prix de vente :

- 1 réfrigérateur ;
- 1 taque de cuisson ;
- 1 lave-vaisselle ;
- 1 four ;
- 1 évier inox encastré ;
- 1 robinetterie chromée de type mitigeur ;
- 1 hotte à charbon actif, adaptée au principe de ventilation du logement.

Valeur commerciale (htva) des meubles et des électroménagers inclus dans le prix de vente placement compris :

- 10.500 € pour les appartements : A01.02 - A02.02 ;
- 11.500 € pour les appartements : A01.03 - A01.04 - A02.03 - A02.04 ;
- 12.500 € pour les appartements : A01.01 - A02.01 ;
- 13.000 € pour les appartements : A00.01 - A03.02 ;
- 14.000 € pour les appartements : A00.02 - A03.01 ;
- 15.000 € pour l'appartement : A04.01.



10 Compteurs

A chaque appartement correspondent un compteur individuel pour l'électricité et un compteur individuel pour l'eau froide. Ces compteurs appartenant aux régies sont implantés dans un local approprié au sous-sol.

11 Chauffage

11.1 Généralités

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

11.2 Production de chaleur

La production de chaleur pour le chauffage est assurée au moyen d'une chaudière alimentée au gaz naturel. Cette chaudière est du type « haut rendement à condensation » et est équipées d'un brûleur modulant (30 à 100%) à pré-mélange et à allumage électronique. La chaudière est à tirage forcé et est raccordée à des conduits débouchant en toiture.

11.3 Systèmes de chauffage

Les séjours et les salles à manger des constructions à ériger sont équipés d'un système de chauffage par le sol.

Le chauffage des chambres des constructions à ériger est assuré par des radiateurs présentant une surface avant plane.

Les radiateurs et porte-serviettes (pour les salles de bain et de douche) sont équipés d'une vanne thermostatique.

Le chauffage par le sol et les radiateurs sont desservis au départ de la chaudière par un réseau de distribution posé en chape (ou dans une gaine technique) dont les tuyauteries sont résistantes à la corrosion.

Le système de chauffage est conçu pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ceci pour une température extérieure de -10 °C :

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

12 Ventilation

12.1 Parties privatives des constructions à ériger

La ventilation installée dans les parties privatives des constructions à ériger 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".

Le groupe est pourvu d'un bypass de l'échangeur permettant, au départ de sondes de température implantée sur l'air neuf et sur l'air extrait, de rafraîchir le logement lorsque la température extérieure le permet.

Les cuisines sont équipées d'une hotte individuelle à recyclage à filtre adaptée au système de ventilation mis en œuvre.



12.2 Sous-sols des constructions à ériger

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

La ventilation des sous-sols est commandée par une installation de détection de CO (monoxyde de carbone).

13 Installations sanitaires

13.1 Alimentation d'eau froide

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

L'alimentation des dévidoirs incendie du sous-sol, des robinets double service et autres équipements est assuré au départ des compteurs communs.

L'eau pluviale est récupérée et distribuée pour alimenter les besoins suivants:

- Le point d'eau implanté dans le local entretien ;
- L'arrosage des jardins.

En l'absence d'eau pluviale, ces points sont alimentés par la distribution d'eau de ville.

13.2 Production d'eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par une installation collective. Celle-ci est alimentée en priorité par des panneaux solaires installés en toiture de l'immeuble.

13.3 Installation technique

L'alimentation en eau des appareils est assurée par des tuyauteries posées en chape. Toutes les arrivées aux appareils sanitaires sont équipées de robinet d'arrêt local permettant de les isoler individuellement, exception faite des baignoires et des tubs de douche et WC encastrés.

14 Gaz

L'installation du gaz est conforme aux prescriptions de l'association Royale des Gaziers belges. Avant la réception de l'installation, des essais de pression sont effectués conformément aux prescriptions précitées.

15 Electricité

15.1 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 isolés 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.

15.2 Description des installations électriques

Les installations électriques prévues dans les constructions à ériger (dans les niveaux hors-sol à l'exception de l'escalier de secours) sont encastrées. Toutes les autres installations électriques – p. ex. des sous-sols et des cages d'escalier – sont réalisées « en apparent ».



Chaque logement dispose de son compteur « régie » avec la protection adaptée. Les compteurs individuels sont placés dans un local approprié au sous sol.

Caractéristiques des installations électriques de chaque appartement à ériger:

- 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.

Les interrupteurs et prises de courant sont de teinte blanche.

Avant la mise en service, l'installation électrique de chaque appartement à ériger 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.

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.

Chaque appartement à ériger sera pourvu de détecteurs incendie en conformité avec la réglementation régionale.

15.3 Equipement électrique des parties communes

15.3.1 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 fumée de chaque cage d'escaliers.

15.3.2 Vidéo-parlophonie

Au rez-de-chaussée, des postes de vidéo-parlophonie intègrent les boutons d'appel, une caméra et un système de parlophonie.

Dans chaque appartement des constructions à ériger, 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 des constructions à ériger.

L'ouverture du volet d'accès au parking se fait par télécommande ou par clé.

15.3.3 Parties communes

L'éclairage des parkings, des couloirs, des caves et des locaux techniques se fait au moyen de luminaires semi-hermétiques équipés de tubes fluorescents et commandés par détecteur, minuterie, bouton poussoir ou interrupteur apparent.

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



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 bi-horaire placé dans un local au sous-sol.

Les constructions à ériger sont équipées de boutons vitre-à-briser et des sirènes d'alarme.

15.4 Equipement électrique des parties privatives

Cuisine :

- Une alimentation pour un point d'éclairage en attente au plafond ;
- Les alimentations de tous les équipements et appareils prévus ;
- Quatre prises de courant au niveau du plan de travail.

Salle de séjour :

- Une alimentation pour un ou deux points d'éclairage en attente au plafond ;
- Six prises de courant ;
- Les boîtiers pour prises téléphone et télédistribution ;
- Un thermostat monté « en apparent ».

Hall d'entrée:

- Une alimentation pour un point d'éclairage en attente au plafond ;
- Une prise de courant ;
- Un système de vidéo-parlophonie et sonnerie avec un bouton poussoir à l'extérieur, placé à côté de la porte d'entrée de l'appartement.

WC : Une alimentation pour un point d'éclairage en attente au plafond.

Chambres 1 :

- Une alimentation pour un point d'éclairage en attente au plafond ;
- six prises de courant dont au minimum une prise double ;
- Les boîtiers pour prises téléphone et télédistribution.

Chambres 2 :

- Une alimentation pour un point d'éclairage en attente au plafond ;
- Quatre prises de courant dont au minimum une prise double ;
- Les boîtiers pour prises téléphone et télédistribution.

Salle de bain et salle de douche :

- Une alimentation pour un point d'éclairage en attente au plafond ;
- Une alimentation pour les équipements électriques intégrés dans le mobilier mural prévu en base au-dessus du lavabo. Celle-ci est commandée par un interrupteur bipolaire ;
- Une prise de courant double (une simple pour sdd), à côté des lavabos.

Buanderie :

- Un éclairage assuré par un point en attente au plafond et commandé par un interrupteur simple ;
- 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.

Remarque :

Les buanderies sont équipées d'une arrivée d'eau et d'une évacuation des eaux pour l'implantation d'une machine à laver. Une prise de courant est également prévue pour un sèche-linge ; celui-ci sera obligatoirement du type à condensation.

Terrasses ou balcons : Chaque appartement dispose d'au moins une terrasse ou balcon équipée d'un point lumineux et munie d'une prise de courant pour l'extérieur.

Caves privées : Chaque cave privative est éclairée au moyen d'un luminaire.

16 Divers

16.1 Modifications de matériaux et/ou 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 équivalentes.

De tels changements peuvent s'avérer nécessaires pour des raisons d'ordre technique, légal, esthétique ou économique, en raison de difficultés d'approvisionnement, de logistique, de réalisation, d'absence, de faillite ou de manquement de la part des fournisseurs et sous-traitants de l'entrepreneur général.

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

16.2 Divergences

Les plans ont été établis de bonne foi par les architectes et les bureaux d'études après mesurage du terrain mais des différences de mesure pourraient toutefois 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. A cet égard, les informations reprises dans le présent cahier des charges de ventes priment sur celles reprises des plans qui y sont annexés.

16.3 Visites de chantier

Les visiteurs ne pourront avoir accès au chantier qu'en compagnie du Maître d'Ouvrage et ce, uniquement sur rendez-vous.

Les visites à l'improviste et/ou non accompagnées sont totalement interdites.

Le visiteur veillera également à assurer ses visites sur chantier en RC tant pour lui-même que pour les tiers. Toutes les visites s'effectueront à ses risques et périls, sans qu'il puisse exercer quelque recours contre le Maître d'Ouvrage, l'architecte ou l'entrepreneur en cas d'accident.

16.4 Livraison des appartements

Les appartements seront livrés dans un état « propre », libres de tous déchets ou restes de matériaux.



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 parois intérieures seront « prêtes à peindre ».

Les éléments suivants seront également fournis à la livraison : document de garanties des équipements, modes d'emploi, fiches techniques et clés.

16.5 Réception provisoire

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

La responsabilité décennale des entrepreneurs et de l'architecte prévue aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, prendra cours le lendemain de la réception provisoire pour chaque corps d'état.

Si après la réception provisoire de légères fissures apparaissent dans les murs et plafonds, lesquelles résulteraient du tassement normal de l'immeuble ou de la dilatation des matériaux et par conséquent ne pourraient être imputables à une erreur de conception ou d'exécution, la réparation de ces fissures doit être prise en charge par l'acquéreur.

16.6 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 ;
- Les raccordements téléphoniques ;
- Les raccordements à la télédistribution ;
- La fourniture des consommables, tels que eau, gaz et électricité ;
- Les voiles, rideaux, stores, tentures ;
- Tout le mobilier et notamment, les placards dessinés sur les plans de vente, est indiqué à titre d'exemple ;
- Les raccordements aux diverses régies (eau, gaz et électricité).