



THE CROSS HOUSE

98 Chaussée de Vleurgat - 1050 Ixelles

CAHIER DES CHARGES DE VENTES

VERSION JUILLET 2014

1 Introduction

Le projet « The Cross House » consiste en la rénovation profonde de l'ancien siège de la Croix Rouge de Belgique en un ensemble de 20 appartements de haut standing dont deux dans une extension totalement nouvelle « posée » sur la toiture.

Le bâtiment de la Croix Rouge de Belgique est un immeuble remarquable des années 1930 en béton dont les façades sont en brique.

Ce projet est mené en collaboration avec les bureaux d'architecture « Ateliers Jean Nouvel SAS » et « MDW Architecture SPRL ».

Le projet inclut également la possibilité d'acquérir des emplacements de parking dans le projet attenant - nouvellement construit (décembre 2012) - dénommé « Les Brasseries d'Ixelles ».



Dessin à caractère indicatif constituant un document d'esquisse à la valeur non-contractuelle

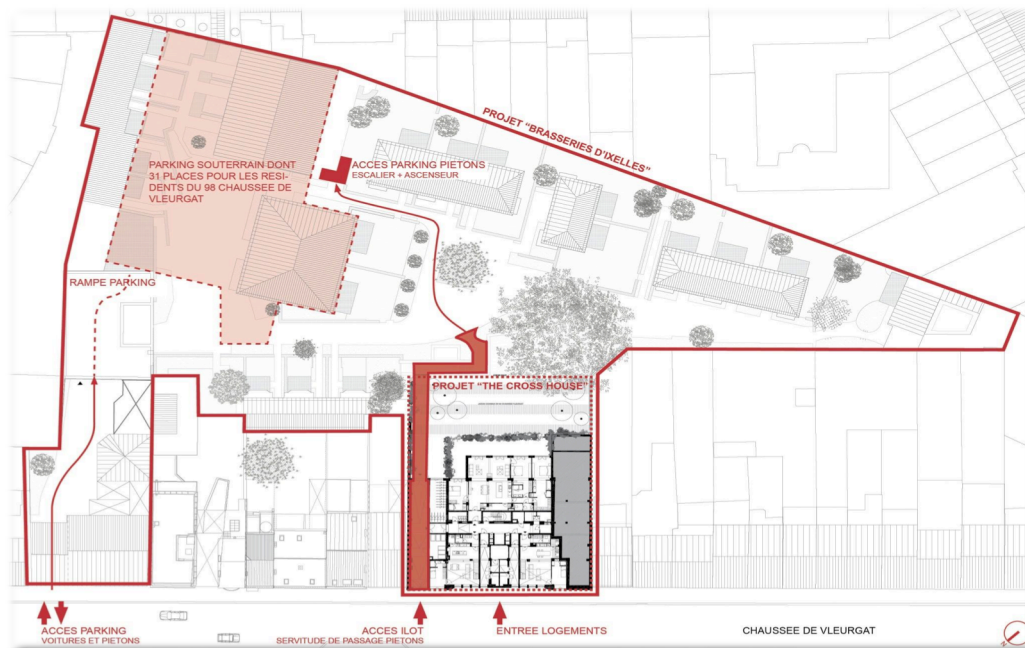
1.1 Localisation et accessibilité

L'entrée principale du projet « The Cross House » se situe au numéro 98 de la chaussée de Vleurgat à Ixelles (1050 Bruxelles).

Une servitude de passage acquise au profit de l'ensemble en intérieur d'îlot est prévue.

Ce passage en partie plus basse permet d'avoir une entrée de plain-pied dans le petit lobby du rez-de-jardin pour les personnes à mobilité réduite et évite la mise en place d'un monte-charge.

Les places de parking, au nombre de 31, réservées aux appartements du 98 Chaussée de Vleurgat partagent la zone de stationnement enterrée des Brasseries d'Ixelles. L'entrée se fait depuis le porche du 80/82. La sortie piétonne depuis le parking chemine dans le jardin de l'ensemble de logements et aboutit au passage couvert du 98. L'entrée est alors directement connectée au lobby bas du bâtiment Croix-Rouge.



Perspective de l'intérieur d'îlot du projet des « Brasseries d'Ixelles »



Dessin à caractère indicatif constituant un document d'esquisse à la valeur non-contractuelle

1.2 Description générale

L'immeuble « The Cross House » est un immeuble à destination exclusivement résidentielle comprenant un ensemble de 20 logements de 1 à 3 chambres, répartis sur 7 niveaux.

Au rez-de-jardin (semi-enterré), se trouvent les locaux suivants :

- 2 locaux vélos/poussettes ;
- 4 caves réservées aux penthouses et au duplex verrière ;
- 1 local poubelles ;
- 1 local entretien ;
- 1 local compteurs ;
- 1 local gaz ;
- 1 local chaufferie.

Le terrain formant l'assiette du projet « The Cross House » inclut un jardin à usage privatif d'une unité du rez-de-jardin (J02) ainsi qu'une zone de jardins communs de 337,5m².

De plus, des emplacements de parkings couverts situés dans le projet des « Brasseries d'Ixelles » sont disponibles à la vente pour les acquéreurs du projet « The Cross House ».

1.3 Bâtiment Exemplaire 2012 (BATEX)

Le projet « The Cross House » a été sélectionné dans le cadre de l'appel à projet « Bâtiment Exemplaire 2012 » par le département Energie de la Région de Bruxelles-Capitale.

Un bâtiment « exemplaire » est un bâtiment répondant à un certain nombre de critères :

- Energie : le projet doit chercher à minimiser les besoins en énergie primaire et l'utilisation de sources d'énergie conventionnelles (mazout, gaz, électricité) et tendre vers un bâtiment zéro carbone (pas d'émissions de CO₂).
- Eco-construction : le projet doit inclure des mesures de limitation de l'impact du bâtiment sur l'homme et son environnement en ce qui concerne la gestion des eaux, le confort et la santé, la gestion des déchets, les matériaux, etc.
- Rentabilité et reproductibilité : les techniques existantes et les solutions innovantes doivent être combinées en un projet ambitieux mais toujours accessible du point de



vue technique et financier pour le marché bruxellois.

- Qualité architecturale et visibilité : la visibilité du projet, son implantation dans l'espace public et sa qualité architecturale (notamment sur le plan du confort d'habitation, de l'esthétique et de l'usage bien étudié des matériaux) sont également évaluées.

Pour de plus amples informations, nous vous conseillons de visiter le site web de l'IBGE (Bruxelles Environnement) à l'adresse web suivante:

<http://www.bruxellesenvironnement.be/Templates/Particuliers/Niveau2.aspx?id=4626&langtype=2060>

Le Maître d'Ouvrage mettra tout en œuvre afin d'obtenir les caractéristiques « Bâtiment Exemplaires 2012 » mais ne garantit en aucun cas à l'acquéreur l'obtention dudit label. A cet égard, le fait de ne pas obtenir le label « Bâtiment Exemplaires 2012 » ne pourra donner à l'acquéreur le droit de solliciter la résolution de la vente et/ou une quelconque indemnisation.

1.4 Liste des intervenants

Maître d'Ouvrage

IMMO VLEURGAT 98 sprl
Avenue Louise 375
1050 Bruxelles

Maître d'Ouvrage Délégué

IMMO-PRO SCRL
Rue de la Longue haie 48
1050 Bruxelles

Architectes

Bureau d'architecture MDW SPRL
Boulevard de la Cambre 33
1000 Bruxelles

Ateliers Jean Nouvel SAS
Cité d'Angoulême 10
75011 Paris

Entreprise Générale

3eme BUREAU
Rue des Pères Blancs 12
1040 Bruxelles

Bureau d'Etudes en Stabilité

GAMACO
Avenue des Villas 3
1340 Ottignies

Bureau d'Etudes en Techniques Spéciales et Conseiller PEB

SOLIREMY
Rue de la petite Escavée 2
1490 Court St Etienne

Bureau d'Etudes en Acoustique

D2S International
Jules Vandembemptlaan 71
713001 Heverlee

Coordination Sécurité Santé

COSEAS
Rue de l'église 21
1315 Incourt

2 Délais d'exécution

Les travaux de construction du projet « The Cross House » ont été entamés fin 2012.

Le délai d'exécution théorique, correspond donc à une livraison des parties privatives et communes à la fin du mois de **mars 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 structure porteuse du bâtiment existant, les colonnes en béton et les dalles nervurées sont, pour autant que cela soit possible, conservées.

Les nouveaux éléments structurels sont réalisés en béton armé pour les dalles de sol et en blocs maçonnés pour les murs.

L'extension en toiture est composée d'une structure métallique et d'un plancher en bois entre le 4^e et le 5^e niveau. La toiture est composée de poutrelles métalliques et de larges surfaces vitrées.

3.2 Cloisons intérieures

Les cloisonnements intérieurs sont réalisés soit en cloisons légères, soit en blocs de plâtre. Des cloisons hydrofuges sont prévues dans les salles de bains et les salles de douches.

3.3 Façades

Les murs des façades existantes, en brique et béton, sont conservés, isolés et rénovés.

Les façades de l'extension en toiture seront largement vitrées conformément aux plans de détails des architectes.

Len façade avant, la majeure partie des descentes d'eaux se fait de manière discrète dans les gaines intérieures. En façade arrière, elles sont réalisées en tuyaux de zinc et sont implantées suivant les indications des architectes.

3.4 Menuiseries extérieures

Pour les étages compris du rez-de-jardin au R+3, les divisions des châssis existants sont reprises dans les nouveaux châssis.

Les châssis des portes et des fenêtres sont métalliques à triple vitrage. Les châssis sont en aluminium thermolaqué de teinte gris foncé (teinte alesta anodic black).

Pour les niveaux de penthouse, des châssis coulissants triple vitrage aux menuiseries fines (Skyframes) sont privilégiés afin d'offrir une vue panoramique maximale.

Certains châssis de la façade arrière et de la toiture sont protégés par des lamelles solaires extérieures métalliques. Ces lamelles sont réalisées au moyen de profils extrudés en aluminium et sont fixées à la façade par des structures tubulaires métalliques.

3.5 Menuiseries intérieures

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

Les portes d'entrée des appartements sont des portes blindées multipoints de classe 3 munies de serrures de sécurité et assurant une résistance au feu de 30 minutes. Ces portes bénéficient d'un label normalisé de test de résistance au feu et d'agrément « Benor » et répondent aux normes acoustiques applicables.

- **Les portes intérieures :**

Les portes intérieures des appartements sont « toute hauteur » (parfois avec imposte) en bois et de finition peinte. Elles sont, selon les cas, coulissantes ou ouvrantes et munies de quincailleries en métal. Certaines sont munies de charnière à 180° afin de permettre une ouverture complète entre la chambre et le séjour.

3.6 Terrasses et jardins

L'appartement J02 situé au rez-de-jardin dispose d'un jardin à usage privatif.

Le reste de la zone extérieure est aménagé en jardin commun.

Certains appartements disposent de terrasses suspendues ou sur toiture plate (terrasse jardin).

Les terrasses suspendues sont réalisées en structure métallique avec, au sol, des lames de bois.

Les terrasses jardins prennent place sur les toitures plates. Elles sont partiellement recouvertes d'arbustes, de plantes grimpances ou de végétations semi-intensives. Le choix des plantations est déterminé par les architectes.

Les garde-corps des terrasses sont réalisés en métal, suivant les plans détaillés des architectes, en conformité avec les réglementations légales applicables.

3.7 Toiture

La toiture du penthouse est partiellement vitrée et composée de grands châssis vitrés à la manière d'une verrière. Ces châssis sont protégés de l'ensoleillement par des stores intérieurs.

La partie non vitrée de la toiture est recouverte de panneaux solaires thermiques dédiés au système de production d'eau chaude sanitaire.

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

3.8 Réseau d'égouttage

Le réseau d'égouttage est réalisé en PEHD et relié aux canalisations publiques conformément aux prescriptions et règlements communaux.

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.

La norme acoustique vise notamment :

- L'isolement des façades par rapport aux bruits de la rue ;

- L'isolement aux bruits aériens et d'impacts entre appartements ou maisons mitoyennes ;
- L'isolement aux bruits aériens entre locaux d'une même habitation (par exemple : entre les chambres et les pièces de vie) ;
- Les bruits générés par tous les équipements techniques (ventilations, ascenseurs, chaudières, etc.).

5 Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Les travaux envisagés permettront d'atteindre un très bon niveau de performance énergétique en mettant en œuvre des mesures architecturales et des systèmes de qualité répondant aux conditions de l'Ordonnance PEB.

L'objectif est d'assurer un confort thermique tout en minimisant la consommation de chauffage. La ventilation mécanique programmable, l'isolation performante et des techniques de production de chaleur efficaces y contribueront pour une grande part.



Au moment de l'introduction de notre permis d'urbanisme, les principales exigences PEB à respecter pour les unités d'habitation individuelle, en tenant compte des spécificités de l'immeuble « The Cross House », correspondent à :

- E max = 70 ;
- K global max = 40.

Au titre de comparaison, les objectifs de performance énergétique que nous comptons atteindre dans le cadre du projet « The Cross House » sont les suivantes :

- E max = 70 ;
- K global max = 35.

6 Parachèvements

6.1 Parachèvements des communs

- Parachèvements des halls communs
 - Les murs des halls communs sont finis (plafonnage, enduisage, lissage et peinture).
 - Le sol est revêtu de granito ou de pierre bleue avec des paillasons intégrés.
 - Les plafonds sont constitués d'un assemblage de plaques de plâtre et verre, derrière lesquelles viendra se loger un éclairage de type « LED ».
- 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.
 - L'ascenseur dessert directement le dernier niveau du penthouse sous toiture via un accès privatif sécurisé.
- Parachèvements des escaliers de secours
 - Les paliers et les marches sont en béton lisse muni d'une bande antidérapante.
 - Les murs et plafonds des escaliers de secours sont finis (plafonnage, enduisage, lissage et peinture).
 - 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 caves et locaux techniques
 - Le sol des caves et des locaux techniques sont en résine type époxy coulée ou similaire.
 - Les murs et plafonds des caves et des locaux techniques sont brut (ni plafonnage, ni enduisage, ni lissage, ni peinture).
 - Les installations techniques des locaux techniques (tuyauteries, câbleries, chemins de câbles, gainages et autres) sont réalisées «en apparent».

6.2 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 parachèvements¹ 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 des honoraires 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 :

Le Maître d'ouvrage propose aux futurs acquéreurs, en cas de modification, trois entretiens avec les acheteurs pour discuter des choix et des modifications (placement des prises, radiateurs, matériaux, ...). Si le nombre prévu d'entretien n'est pas suffisant et si les plans sont modifiés, chaque heure de travail supplémentaire est facturée à l'acheteur au prix forfaitaire de 75 € /heure (HTVA). En fonction du type de modifications demandées, les Ingénieurs, les architectes et le coordinateur peuvent devoir être consultés. Les honoraires correspondant à ces prestations seront également portés en compte à l'Acquéreur.

Ces honoraires seront également dus si les travaux convenus ne sont finalement pas commandés. Les prestations des différents bureaux d'étude peuvent être facturées à l'acheteur mensuellement.

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).

¹ A l'exclusion de tout autre parachèvement.

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

6.3 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 et WC: gré cérame pleine masse 5 x 5 de couleur gris moyen.
- Salle de bain et salle de douche : gré cérame pleine masse ou émaillé couleur gris moyen. (voir fiche signalétique par appartement)
- Buanderie : gré cérame pleine masse 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 ± 10 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.

6.4 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 ou de gré cérame émaillé (cfr. plans de détails et fiche signalétique disponibles auprès du Maître d'Ouvrage). Les autres murs et les plafonds sont finis (plafonnage, enduisage, lissage et peinture en deux couches).
- Autres locaux :
 - Les cloisons, les murs et les plafonds des appartements sont finis (plafonnage, enduisage, lissage et peinture en deux couches).
 - Les tablettes de fenêtre sont en marbre blanc de carrare C.

Remarques concernant 6.3 et 6.4 :

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.

6.5 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 principale:
 - Tablette et meuble tiroir sous tablette en stratifié, lavabo sous-encasté, 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 ou paroi en verre transparent.

- Salle de bain secondaire « douche » :
 - Tablette en stratifié, lavabo sous encasté, mitigeur chromé et miroir ;
 - Une douche : tub acrylique, mitigeur, set de douche et une porte de douche ou paroi en verre transparent.

- 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.

Les fiches signalétiques sont disponibles auprès du Maître d'Ouvrage

7 Cuisine

Les cuisines, réalisées par l'Entreprise Générale, comprennent la fourniture et le placement du mobilier et des appareils électroménagers choisis par le Maître d'Ouvrage, sauf demande de variante par l'acquéreur :

- Mobilier :
 - Les corps de meubles sont en stratifié ;
 - Les faces visibles sont en MDF Laqué PU satin de couleur gris moyen ;
 - Le plan de travail est réalisé en corian et la crédence en planilaque de couleur gris moyen

- Appareils électroménagers:
 - 1 réfrigérateur intégré;
 - 1 taque de cuisson vitrocéramique ;
 - 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.

8 Chauffage

8.1 Production de chaleur

L'immeuble « The Cross House » est chauffé au départ d'une chaudière à gaz naturel à condensation avec fonctionnement modulant, située dans le local chaufferie au rez-de-jardin.

Une régulation performante est installée : sonde de température extérieure, une vanne de régulation par logement pilotée par un thermostat d'ambiance (diminution de température nocturne) et vannes thermostatiques sur chaque radiateur.

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.

Le compteur gaz général est placé au rez-de-jardin dans un local prévu à cet effet.

8.2 Systèmes de chauffage

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

Chaque appartement est équipé d'un compteur intégrateur placé dans les communs (niches placées de part et d'autres de l'ascenseur à chaque étage).

Les appartements sont équipés d'un système de chauffage (de type rayonnant), par le sol, pour les pièces de vie et de radiateurs présentant une surface avant plane pour les autres locaux.

Les penthouses sont équipés d'un système de chauffage type convecteur caniveau encastré dans le sol le long des fenêtres et de radiateurs présentant une surface avant plane pour les autres locaux.

Les salles de bains et salles de douches sont équipées de radiateurs surface plane équipés d'une barre porte serviette.

Le système de chauffage est conçu pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce, jusqu'à une température extérieure de -10 °C :

- + 22 °C dans les séjours, salles à manger et cuisines ouvertes.
- + 20 °C dans les chambres.
- + 24 °C dans les salles de bain.

9 Ventilation

Le système de ventilation installé dans les appartements est de type mécanique à double-flux type D avec récupérateur de chaleur.

Les locaux dits "humides" sont pourvus d'une extraction mécanique et l'amenée d'air frais, préalablement traité, se fait par pulsion dans les autres locaux.

Les groupes de ventilation sont individuels, avec échangeur à plaques et programmables afin de permettre le « free cooling ».

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).

10 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.

10.1 Alimentation d'eau froide

L'alimentation en eau froide de l'immeuble se fait au départ d'un compteur d'eau général situé au rez-de-jardin dans un local technique prévu à cet effet.

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

La distribution en eau froide des logements est assurée depuis des compteurs privatifs situés dans une armoire placée sur les paliers d'étage.

Une citerne d'eau pluviale de 10.000 litres est enterrée dans le jardin arrière. L'eau récupérée est distribuée pour alimenter les besoins suivants:

- Le point d'eau implanté dans le local entretien et dans le local poubelle;
- La cassolette de façade arrière prévue pour l'arrosage des jardins.

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

10.2 Production d'eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire (ECS) est de type « semi-instantanée » et est produite par la chaudière collective et des ballons de stockage. L'ECS est distribuée par un réseau bouclé et calorifugé au départ de la chaufferie.

Deux ballons de stockage sont en effet prévus, dont un est alimenté en priorité par les panneaux solaires thermiques installés en toiture de l'immeuble.

Le circuit d'eau destinée à être chauffée est relié à un adoucisseur d'eau conventionnel (échangeur d'ions).

Chaque appartement est équipé d'un compteur de passage d'eau chaude sanitaire (ECS) dans les appartements.

11 Electricité

11.1 Réseau de terre et de protection

L'installation électrique de l'immeuble « The Cross House » est reliée à une nouvelle boucle de terre.

A l'intérieur de l'immeuble, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles. Ce réseau assure les liaisons principales entre la mise à la terre et les canalisations principales (eau, gaz, chauffage), les parties métalliques, les coffrets et les équipements électriques.

11.2 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 rez-de-jardin.

Dans chaque appartement est installé un coffret individuel mural comprenant :

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

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 de marque Niko.

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.

Les câblages et prises pour la télédistribution et la téléphonie sont prévus mais les raccordements aux réseaux seront à charge de l'acquéreur.

11.3 Equipement électrique des parties communes

- Les halls d'entrée et halls d'étage :

L'éclairage de ces espaces est assuré par un éclairage LED ou TL placé au plafond derrière les parties vitrées.

Un système de vidéoparaphonie est prévu pour l'entrée principale au rez-de-chaussée.

Les systèmes sélectionnés 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 de déverrouiller à distance la porte d'entrée concernée.

La servitude et l'accès au parking se font par un boîtier code

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 locaux communs :

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.

11.4 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 en appliques murales ou au plafond. Les luminaires proprement dits ne sont pas prévus et sont aux choix et frais de l'acquéreur.

Pour les chambres, un point en attente mural est prévu.

Pour les salles de bain, douche et WC, l'éclairage est prévu au moyen de spots encastrés dans le faux-plafond ou d'appliques au-dessus des lavabos. . 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 prévu.

Les cuisines sont équipées d'éclairage en applique et/ou intégré au meuble de cuisine.

▪ Les prises et appareils :

○ Séjours :

- En moyenne 6 à 8 prises de courant ;
- Les boîtiers pour prises de téléphone et télédistribution ;
- Un thermostat général et un thermostat rayonnement de sol montés « en apparent ».

○ Cuisines :

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

○ Halls d'entrée:

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

○ Chambres :

- En moyenne 3 à 7 prises de courant ;
- Les boîtiers pour prises de téléphone et de télédistribution.

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

- Buanderies :
 - 1 double prise de courant adaptée pour machine à laver et sèche-linge (celui-ci sera obligatoirement du type à condensation) ;
 - 1 prise de service à côté du tableau divisionnaire ;
 - Dans certains appartements, l'appareil double flux est implanté au plafond dans la buanderie ;
 - Les alimentations pour les équipements de ventilation et les tableaux divisionnaires montés « en apparent » sont prévus en général dans les buanderies.

- Terrasses ou jardin :
 - Un ou plusieurs point(s) lumineux .

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

12 Divers

12.1 Sécurité

L'accès à l'immeuble « The Cross House » est pourvu d'un système de vidéo parlophonie accessible depuis les logements. La servitude et l'accès au parking se font par un boîtier code.

De plus, chaque appartement est équipé d'une porte blindée à plusieurs points de fermetures et d'une sonnette.

12.2 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.

12.3 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). L'accès principal se fait au moyen de marche au rez-de-chaussée ; l'accès secondaire permet, grâce à des pentes douces, de rejoindre le niveau du rez-de-jardin.

L'ascenseur est accessible aux personnes à mobilité réduite et est équipé conformément au règlement régional d'urbanisme (RRU).

12.4 Remplacement de matériaux et/ou de fournitures

Les Architectes, les Bureaux d'Etudes 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.

12.5 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.

12.6 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.

12.7 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 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 ;

13 Visites de chantier

Pour des raisons de sécurité relevant des lois en vigueur, l'acquéreur et/ou ses représentants ne pourront accéder au chantier qu'en compagnie d'un représentant du Maître d'ouvrage et uniquement sur rendez-vous avec celui-ci (téléphone 02/721.27.58).

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 de chez Area Real Estate.

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.
