

Les Jardins du Vert Chasseur



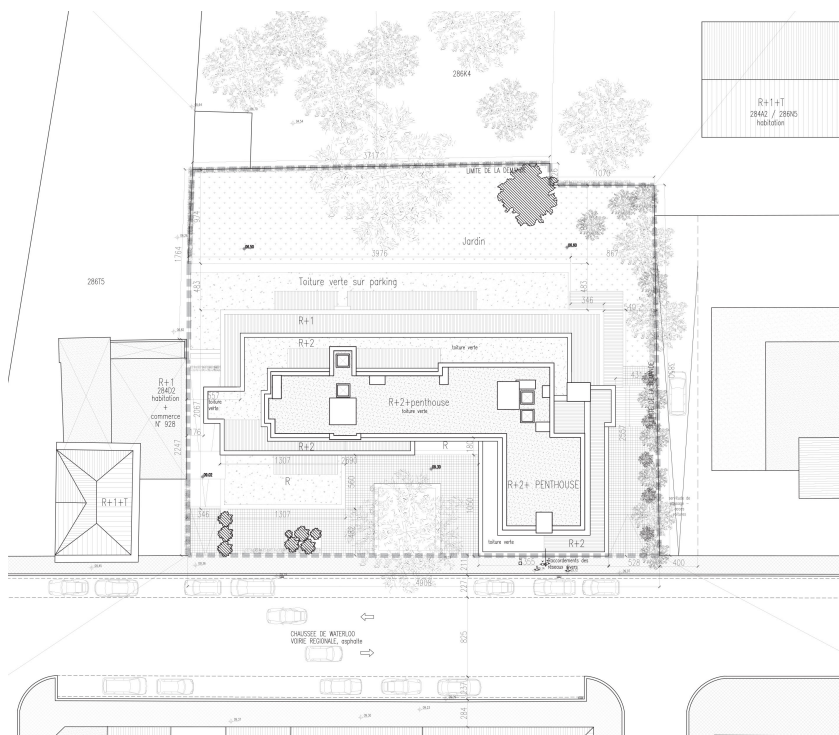
UCCLE - Chaussée de Waterloo 938-940, 1180 Uccle

CAHIER DES CHARGES DE VENTES

Septembre 2014

1 Introduction

Le projet « Les Jardins du vert Chasseur » consiste en la construction d'un immeuble à appartements édifié sur un terrain situé Chaussée de Waterloo 938, 940 à 1180 Uccle.



L'immeuble est composé de 6 commerces au rez-de-chaussée et de 15 unités d'appartements aux étages.

1.1 Localisation et accessibilité

L'ensemble immobilier est situé Chaussée de Waterloo 938, 940 à 1180 Uccle.

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 Kawberg)
- 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 Jardins du Vert Chasseur » est un immeuble mixte à destination résidentielle et commerciale comprenant un ensemble de 15 logements allant du studio aux 3 chambres et de 6 commerces répartis sur 3 niveaux.

Le rez-de-chaussée comprend :

- 6 espaces commerciaux.

Le premier étage comprend :

- 5 appartements de 2 chambres;
- 1 appartement de 3 chambres;
- 1 studio avec terrasse;

Le deuxième étage comprend :

- 3 appartements de 2 chambres
- 2 appartements de 3 chambres

Le dernier étage comprend :

- 2 appartement-penthouse de 2 chambres avec terrasse;
- 1 studio-penthouse avec terrasse;

La (les) toiture(s) plate(s) compren(nent) :

- une toiture "verte" en toiture principale du bâtiment ;
- des zones de terrasses et toiture verte sur les volumes dépassant des étages inférieurs (niveau +1/+2/+3).

Le sous-sol mi-enterré comprend :

- 24 places de parkings privatives (avec éclairage naturel) dont six sont réservées aux commerces;
- 14 caves privatives pour les appartements;
- 6 espaces de stockage pour les commerces;
- un local poubelles pour les commerces;
- un local poubelles pour les appartements;
- un local séparé pour les vélos;
- un local séparé pour l'entretien.

Chaque appartement (à l'exception du studio A 1.2) 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 :

<p><u>Maître d'Ouvrage</u></p> <p>Les jardins du Vert Chasseur sprl Avenue Louise 375 1050 Bruxelles</p> <p>Les Commerces du Vert Chasseur sprl Avenue Louise 375 1050 Bruxelles</p>	<p><u>Bureau d'Etudes en Stabilité</u></p> <p>Bureau Van Ransbeeck bvba Achiel Cleynhenslaan 148 3140 Keerbergen</p>
<p><u>Maître d'Ouvrage Délégué</u></p> <p>Immo-Pro scrll Chemin du Stocquoy 1 1300 Wavre</p>	<p><u>Bureau d'Etudes en Techniques Spéciales</u></p> <p>ADD Consultants sprl Rue des Fusillés 39 b 1490 Court st Etienne</p>
<p><u>Architectes</u></p> <p>AXENT Architects sprl Rue Paul Lauters, 1 1000 Bruxelles</p>	<p><u>Bureau d'Etudes en Acoustique</u></p> <p>Venac sprl Rue des Vétérinaires 49 bte 203 1070 Bruxelles</p>
<p><u>Entreprise Générale</u></p> <p>3ème BUREAU sa Rue des Pères Blancs 12 1040 Bruxelles</p>	<p><u>Coordination Sécurité Santé</u></p> <p>aCSC sprl Avenue Louise 363 bte 26 1050 Bruxelles</p>
<p><u>Conseiller PEB</u></p> <p>Gestentec sprl Rue des Filipesti 27 4630 Soumagne</p>	

2 Délais d'exécution

Les travaux de construction du projet « Les Jardins 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 Maçonnerie et béton armé

Les éléments portants de l'immeuble sont exécutés en maçonneries de blocs silicalcaires ou béton.

Les maçonneries en sous sol sont réalisées en blocs de béton apparent ou en voile de béton apparent.

La structure comprend les colonnes, poutres, voiles intérieurs et extérieurs, dalles et certains escaliers réalisés en béton armé. Certains éléments peuvent être préfabriqués.

Les études, les prescriptions et la réalisation des plans d'exécution des bétons armés sont confiées à un bureau d'ingénieurs en stabilité.

Le contrôle des plans et de l'exécution par l'Entrepreneur est confié au bureau Van Reesbeeck (organisme de contrôle agréé)

3.3 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.

3.4 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. Dans les salles de bains les cloisons sont réalisées en blocs de plâtre hydrofuges. Ces murs sont conformes aux normes d'isolation acoustique et de résistance au feu.

3.5 Menuiseries extérieures

Les châssis de fenêtres de toutes les façades sont en aluminium thermolaqué, à coupure thermique, couleur au choix de l'Architecte.

Les châssis seront soit fixes, soit ouvrants, soit ouvrants-tombants, soit coulissants selon les indications des plans. Ils sont munis de quincailleries en alliage léger dont les organes sont encastrés, de joints d'étanchéité en mastic/silicone et d'un double vitrage dont l'épaisseur des feuilles de verre est calculée en fonction des sollicitations (NBN S 23-002 (homologuée) et NBN 03-002). Le verre est de couleur neutre ayant une valeur d'isolation thermique de $U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Des garde-corps vitrés feuilletés sont fixés sur les châssis selon les indications des plans.

Les portes des halls d'entrée de l'immeuble sont réalisées en aluminium thermolaqué avec un vitrage anti-effraction. Ces portes sont munies d'une fermeture de sécurité à cinq points et d'un cylindre de sécurité.

Des vitrages anti-effractions sont prévus dans les menuiseries extérieures des portes d'entrée des hall desservant les logements.

Il est prévu que les locataires puissent placer des volets intérieurs au rez de chaussée (face rue, coté intérieur de l'espace commercial).

3.6 Menuiseries intérieures

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

Les portes d'entrée des appartements sont des portes 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 en bois sont à peindre. Elles sont, selon les cas, coulissantes ou ouvrantes et munies de quincailleries en métal.

3.7 Façades

Conformément au projet de l'architecte, les parements des façades sont exécutés en plaques de pierres naturelles. Un traitement anti-graffiti est prévu en façade à rue, sur toute la hauteur du rez-de-chaussée.

Les façades extérieures au niveau du parking sont crépies.

Une partie des façades est exécutée en panneaux métallique thermolaqués.

En vue de réaliser une bonne isolation thermique, le parement est séparé du mur porteur intérieur par un vide permettant la ventilation, comblé partiellement par un isolant.

3.8 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.

3.9 Terrasses et jardins

Les terrasses ont une finition en dalles posés sur des éléments porteurs appropriés. Les balcons sont réalisés en béton architectonique. La réalisation de ces éléments est confiée à une firme spécialisée.

Les garde-corps des terrasses, balcons et portes-fenêtres sont réalisés, selon leur situation, en profils d'acier métallisé et peints, vitrage feuilleté ou en tôles d'acier peint ou en barres d'acier inoxydable ou en aluminium.

L'aménagement des jardins et des abords seront réalisés suivant les plans et les prescriptions de l'Architecte. Les travaux comprennent le nivellement du terrain, les plantations adaptées au type de sol etc.

Le jardin sera délimité par une clôture. Les clôtures sont en grillage plastifié vert et d'une hauteur de 150 cm. Le jardin commun est constitué d'une couche de terre arable égalisée, recouverts d'une pelouse. Aucune construction ne pourra être érigée dans le jardin commun.

Les abords à front de rue seront réalisés en pavés drainants. Les plantations en pleine terre seront encadrées d'un petit muret. L'escalier latéral sera réalisé en béton.

Les commerces situés au rez de chaussée disposent d'un jardin terrasse à usage privatif.

3.10 Toiture

La composition des toitures plates sera réalisée comme suit :

- dalle en béton ;
- isolation à pente intégrée (au-dessus des locaux habitables) ;
- système d'étanchéité avec agrément technique.

Tous les accessoires tels que solins, avaloirs, profils de rive, etc. sont également prévus.

Les toitures plates sont recouvertes d'une toiture verte extensive. Suivant les plans, une zone de terrasse est prévue.

Les descentes d'eau de pluie dans les gaines sont en HDPE ; les descentes EP visibles sont en zinc prépatiné. Des trop-pleins de sécurité sont installés en façade.

3.11 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.

3.12 Rampe, parkings souterrains et caves

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

La porte d'entrée du parking est de type volet, pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture / fermeture automatique. L'ouverture de la porte est actionnée par télécommande – fermeture automatique.

A la sortie du parking, un bouton poussoir ou une cellule photoélectrique ou une boucle de terre commande l'ouverture de l'intérieur – fermeture automatique.

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.

▪ VIDEOPHONIE & CONTROLE D'ACCES

La porte d'entrée sera contrôlée par une installation de vidéophonie (à code d'accès). Un vidéophone intérieur sera installé dans chaque appartement et permettra la communication avec les vidéophones de rue. Il permettra également le déverrouillage à distance de la gâche électrique de la porte d'entrée du sas donnant accès à l'appartement. La porte de chaque appartement sera équipée d'une sonnerie de porte (à bouton-poussoir).

▪ ACCES AUX PARKINGS

Les parkings ne sont pas accessibles aux clients des commerces.

Une grille pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture/fermeture automatique :

- pour l'entrée : un interrupteur à clé commande, de l'extérieur, l'ouverture de la porte – fermeture automatique. L'ouverture est commandée par télécommande.
- pour la sortie : un bouton poussoir ou une cellule photoélectrique ou une boucle de terre commande l'ouverture de l'intérieur – fermeture automatique.

▪ DETECTION ET PROTECTION INCENDIE

Le parking est équipé d'une installation de détection incendie qui comprend des détecteurs, des sirènes et des boutons poussoirs.

Extincteurs, dévidoirs, coupoles de désenfumages, éclairage de secours, boutons poussoirs équipent l'immeuble conformément aux normes en vigueur.

3.13 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;
- 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.).

5 Isolation thermique

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.

L'isolation thermique du bâtiment est renforcée par des panneaux d'isolation dans les murs creux de façades hors-sol, sur les toitures plates et entre la dalle de béton et la chape de finition des appartements situés sur des espaces extérieurs ou assimilés. L'isolation thermique globale de l'immeuble est conforme à la réglementation PEB en vigueur à la date du dépôt du Permis d'Urbanisme.

6 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 du permis d'urbanisme, les exigences PEB à respecter pour les unités d'habitation individuelle, en tenant compte des spécificités de l'immeuble « Les Jardins de Vert Chasseur », correspondent à :

- $E_{max} = 70$;
- $K_{global\ max} = 40$.

7 Parachèvements

7.1 Parachèvements des communs

Hall d'entrée

Le revêtement de sol du hall d'entrée est réalisé en carreaux de grès cérame de couleur gris moyen colle sur la chape avec plinthes assorties. Des paillasons sont intégrés au rez de chaussée.

Les murs sont finis (plafonnage, enduissage, lissage et peinture).

Ensemble de boîtes aux lettres selon plans de détail de l'Architecte.

Les paliers des étages

Le revêtement de sol est réalisé en carreaux de grès cérame de couleur gris moyen colle sur la chape avec plinthes assorties. Les murs et les plafonds sont revêtus d'une peinture acrylique.

La cage d'escalier du rez et aux étages

Les murs et les plafonds sont en béton apparent. Les marches des escaliers sont en béton lisse avec une bande anti-dérapante.

Les garde-corps ou mains-courantes sont en métal peint.

La cage d'escaliers et paliers du sous sol

Les murs et plafonds sont en béton apparent

Les sols sont en béton et/ou chape lissé.

Parking et communs du sous sol

Les murs sont en béton brut et/ou en maçonneries de blocs apparents, rejointoyés.

Les sols sont en béton et/ou chape lissé (non isolé).

Les plafonds sont en béton brut

Les sols sont en béton et/ou chape lissé (non-isolé).

Les emplacements de parkings sont délimités par des bandes de peinture et numérotés.

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 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, 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.

¹ A l'exclusion de tout autre parachèvement.

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.

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 gré-cérame de couleur gris moyen.
- Hall/hall de nuit, séjour et chambre à coucher : parquet contre collé avec finition en bois noble: chêne \pm 3,5 mm, lames larges de \pm 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.

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 gré-cérame 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

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 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.

Les parkings, caves et locaux poubelles ne sont pas chauffés. Sur les tuyauteries qui passent dans les parkings et qui peuvent geler, il est prévu de placer des câbles chauffant auto-régulant ou une installation adéquate.

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.

Les appartements sont chauffés par des radiateurs à plaques en acier pré-peints ton blanc en usine fixés par consoles et attache (Marque : RADSON, modèle : PLANORA ou équivalent). Ces derniers sont alimentés par une ou plusieurs boucles. L'eau chaude de chauffage est distribuée par un réseau de tuyauterie en chape. Les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques sauf dans les living où il est placé des vannes manuelles.

Les radiateurs des salles de bain et salles de douche sont de type "sèche-serviettes" de ton blanc (Marque : RADSON, modèle : MUNA ou équivalent)

Chaque appartement possédera sa régulation individuelle en fonction d'un thermostat intérieur avec possibilité de ralenti nocturne.

Les tuyauteries sont constituées de polyéthylène réticulé sous gaine, agréé UBAtc.

L'installation sera dimensionnée pour garantir les températures minimales indiquées ci-après et ce pour une température extérieure de -8°C, avec un régime d'eau de 85/65°C.

10.2 Systèmes de chauffage

Chaque appartement est pourvu d'une chaudière murale étanche à haut rendement ou condensation à gaz, à foyer atmosphérique avec production d'eau chaude sanitaire intégrée.

La régularisation des appartements se fait par un thermostat à programmation journalière et hebdomadaire dans le living qui commande la chaudière de l'appartement.

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 ;
- + 18 °C dans les chambres ;
- + 24 °C dans les salles d'eau ;

- + 16 °C dans le hall.

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 prévues d'une hotte avec moteur et rejet. L'extérieur compatible avec le système de ventilation.

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.

Une citerne d'eau pluviale enterrée est prévue sur le site. L'eau pluviale est récupérée et distribuée pour alimenter les besoins suivants:

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

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 (ECS) est de type « semi-instantanée » et est produite par la chaudière individuelle. L'ECS est distribuée par des boucles au départ de la chaudière.

13 Electricité

13.1 Généralités

Sont compris dans la partie électrique :

- l'alimentation électrique;
- le réseau de terre et protection conformément au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.);
- le réseau de distribution primaire;
- les coffrets individuels;
- le réseau de distribution secondaire;
- l'éclairage et prises de courant dans les parties communes : parking et caves sous-sol, dans les noyaux communs (cages d'escaliers, halls), ainsi que dans les locaux techniques (entretien, compteurs, poubelle).
- les interrupteurs, prises de courant et points lumineux non-équipés dans les appartements;
- les tubages pré câblés pour téléphonie et télédistribution;
- l'installation de vidéophonie dans les appartements et côté rue des halls d'entrée.

13.2 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.

13.3 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.

13.4 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.

Une prise est prévue dans les halls d'entrées communs au rez de chaussée.

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 de fumée.

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.

13.5 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 ou mural. 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 vidéoparlophonie 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 Jardins 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 en 3 points 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 chaque 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'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.

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 mesurage

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 jusqu'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 Éléments 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 ;

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.