

**CAHIER DES CHARGES DESCRIPTIF APPARTEMENTS**

# **« Résidence Ulens »**

**APPARTEMENTS  
DÉBARRAS  
EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SOUS-SOL**

**Version du 01/04/2015**

Sommaire :

|      |                                |  |    |
|------|--------------------------------|--|----|
| I.   | Généralités :                  | 1 Implantation   | 3  |
|      |                                | 2 Clôture du chantier                                  | 3  |
|      |                                | 3 Raccordements divers                                 | 3  |
|      |                                | 4 Également à la charge du promoteur                   | 3  |
|      |                                | 5 Architecte et ingénieur                              | 3  |
|      |                                | 6 Coordination de la sécurité                          | 3  |
|      |                                | 7 Métré  | 3  |
|      |                                | 8 Cahier des charges et brochure de vente              | 4  |
|      |                                | 9 Matériaux  | 4  |
|      |                                | 10 Tassement de l'immeuble                             | 4  |
|      |                                | 11 Assurances  | 5  |
|      |                                | 12 Délai d'exécution                                   | 5  |
| II.  | Gros œuvre :                   | 1 Travaux de terrassement et fondations                | 5  |
|      |                                | 2 Maçonnerie en élévation                              | 6  |
|      |                                | 3 Béton armé   | 6  |
|      |                                | 4 Finition des façades                                 | 7  |
|      |                                | 5 Terrasses  | 7  |
|      |                                | 6 Toits plats  | 8  |
|      |                                | 7 Gouttières - évacuations                             | 8  |
|      |                                | 8 Fenêtres   | 8  |
|      |                                | 9 Seuils de portes et de fenêtres (extérieurs)         | 8  |
|      |                                | 10 Isolation thermique                                 | 9  |
|      |                                | 11 Isolation acoustique                                | 9  |
|      |                                | 12 Conduits de fumées et d'aération                    | 9  |
|      |                                | 13 Égouts  | 9  |
|      |                                | 14 Composition du sol                                  | 10 |
| III. | Finition de la partie privée : | 1 Électricité  | 10 |
|      |                                | 2 Chauffage  | 11 |
|      |                                | 3 Sanitaires et cuisine                                | 12 |
|      |                                | 4 Enduit   | 12 |
|      |                                | 5 Aération   | 13 |
|      |                                | 6 Tablettes de fenêtre                                 | 13 |
|      |                                | 7 Menuiserie intérieure                                | 13 |
|      |                                | 8 Espace commercial                                    | 13 |
|      |                                | 9 Aménagement du jardin des appartements privés        | 13 |
|      |                                | 10 Planchers   | 14 |
|      |                                | 11 Seuils  | 14 |
|      |                                | 12 Carrelage mural                                     | 14 |
|      |                                | 13 Peinture  | 14 |
|      |                                | 14 Réception   | 14 |
|      |                                | 15 Remarque  | 15 |
|      |                                | 16 Sécurité  | 15 |
|      |                                | 17 Choix des matériaux                                 | 15 |
|      |                                | 18 Ouverture des compteurs des équipements utilitaires | 15 |
| IV.  | Espaces communs :              | 1 Mesures contre l'incendie                            | 15 |
|      |                                | 2 Électricité  | 16 |
|      |                                | 3 Local d'entretien                                    | 16 |
|      |                                | 4 Hall d'entrée  | 16 |
|      |                                | 5 Escaliers  | 16 |
|      |                                | 6 Ascenseur  | 16 |
|      |                                | 7 Peinture   | 16 |
|      |                                | 8 Porte de garage                                      | 16 |
|      |                                | 9 Cave   | 17 |
|      |                                | 10 Infrastructure                                      | 17 |
|      |                                | 11 Réservoir tampon d'eaux pluviales                   | 17 |
| V.   | Paiement                       |  | 17 |
| VI.  | Remarques :                    | 1 Modifications  | 17 |
|      |                                | 2 Plans  | 18 |
|      |                                | 3 Réalisation des travaux par des tiers                | 18 |
|      |                                | - Explication  | 18 |

## I. Généralités

L'immeuble est construit en matériaux durables de qualité supérieure, exempts de défauts, qui garantissent la solidité et/ou l'esthétique de l'immeuble.

Tous les travaux, livraisons et services seront attribués à des entrepreneurs et des sous-traitants agréés et enregistrés.

### 1) Implantation

L'immeuble sera implanté conformément aux dispositions et prescriptions légales.

### 2) Clôture du chantier

Les frais de clôture provisoire autour du chantier sont à la charge du promoteur.

La clôture doit interdire l'accès du chantier aux tiers.

Elle sera conforme à la réglementation communale et sera enlevée à la fin des travaux aux frais du promoteur.

### 3) Raccordements divers

Les raccordements aux réseaux d'eau, d'électricité et de gaz naturel ainsi que la pose des compteurs et le raccordement définitif à l'égout sont à la charge de l'acquéreur.

Le promoteur fournit l'assistance lors de la demande et la pose des raccordements téléphoniques.

### 4) Également à la charge du promoteur

- L'entretien du chantier jusqu'à la fin des travaux.
- L'élimination des débris et déchets pour la réception provisoire. Les lots seront balayés avant leur réception.
- Le promoteur veillera en permanence à ce que les parties du projet livrées provisoirement soient toujours accessibles et propres.

### 5) Architecte et ingénieur

Les plans d'architecte ont été établis par Lowette & Partners.

Le suivi et la livraison seront assurés par Lowette & Partners.

L'étude de stabilité a été réalisée par Studie 10 Ingenieursbureau.

Les tâches de l'ingénieur et de l'architecte sont considérées comme complètes.

Toutes les modifications et adaptations doivent avoir leur approbation.

Les honoraires seront acquittés par le promoteur.

### 6) Coordination de la sécurité

Les honoraires seront acquittés par le promoteur.

Le coordinateur de sécurité est BTV ( Technisch Bureau Verbruggen ).

### 7) Métré

Les dimensions telles qu'indiquées sur les plans de vente sont des dimensions indicatives.

De petites différences avec les dimensions réelles sont toujours possibles pour différentes raisons.

Elles ne peuvent donc pas être considérées comme contractuelles par les futurs acquéreurs.

Les surfaces, nécessaires au calcul des 10 000<sup>e</sup>, seront calculées comme suit :

- Les dimensions seront prises entre l'intérieur des murs extérieurs et les murs communs.
- Les surfaces des cages seront décomptées.

- Les terrasses, balcons et jardins seront mesurés suivant leur périmètre.

### **8) Cahier des charges et brochure de vente**

Le promoteur se réserve le droit d'apporter des modifications au cahier des charges qui sont considérées nécessaires par l'architecte ou lui-même pour des raisons constructives ou esthétiques, et ce, sans réduction de valeur.

Le présent cahier des charges explique le déroulement des travaux et fournit les renseignements nécessaires pour les parties généralement prévues par construction (appartement, garage, cave).

La brochure de vente sert à la promotion des appartements et des autres parties du projet, et donne une simple impression des appartements.

Elle ne peut donc pas être considérée par les futurs acquéreurs comme contractuelle pour ce qui concerne les éléments spatiaux, surfaces, dimensions, couleurs, matériaux...

Le promoteur et l'architecte sont libres d'apporter encore des modifications aux projets de construction sans la moindre réduction de valeur ou adaptation de la brochure de vente.

### **9) Matériaux**

Le promoteur ne peut être tenu responsable des petites modifications relatives à la construction, aux dimensions et à la couleur. Ne sont pas considérés comme manque de conformité, comme vice apparent ou caché : les petites différences de couleur, texture ou structures et/ou les petites différences de dimensions du bien, pour autant que sur le plan technique elles ne puissent être évitées ou soient généralement acceptées ou propres aux matériaux utilisés.

Le promoteur se réserve le droit de remplacer certains matériaux repris dans le présent cahier des charges par des matériaux similaires pour autant qu'ils n'entraînent pas de diminution de valeur par rapport à ceux prévus à l'origine.

Ceci s'applique lorsque les matériaux spécifiés ne seront pas disponibles à temps dans les cas de force majeure ou autre, ou éventuellement en raison des exigences de l'architecte (esthétique, incompatibilité constructive avec d'autres matériaux...)

Si les acquéreurs souhaitent d'autres matériaux que ceux décrits dans le présent cahier des charges, cela donnera lieu à une compensation.

### **10) Tassement de l'immeuble**

Les fissures de retrait et de tassement provoquées par le tassement normal de l'immeuble ou par le raccord entre matériaux différents (murs, plancher et plafonds), n'ouvrent aucun droit à un quelconque délai de paiement et n'engagent aucunement la responsabilité du promoteur, de l'entrepreneur, de l'ingénieur ou de l'architecte.

Il s'agit ici de phénomènes qui sont inhérents aux caractéristiques physiques de l'immeuble et des matériaux utilisés.

En cas de raccord entre des murs en béton et d'autres matériaux, le promoteur peut décider d'accentuer ce joint au moyen d'un profilé d'arrêt dans le plafonnage ou d'une cornière dans le coffrage.

En outre, il est possible que des joints de dilatation soient prévus dans les murs maçonnés (tant horizontalement que verticalement). Ces derniers doivent ensuite être intégrés dans la finition.

Des joints de dilatation devront également être prévus dans les carreaux de sol et muraux.

Ceux-ci seront finis de manière élastique.

Durant les travaux de peinture, le plafonnage au niveau des raccords entre les différents matériaux doit être raccourci ou bouché afin d'éviter la formation de fissures.

Il est recommandé à ce sujet de demander conseil auprès d'un professionnel.

## 11) Assurances

Le promoteur assurera l'ensemble du projet du début jusqu'à la réception des travaux.

Cette police d'assurance couvrira tous les risques possibles.

Le promoteur souscrit une assurance incendie qui sera refacturée lors de la signature du contrat de vente (réception).

Lors de la réception provisoire, l'acquéreur reprendra sa partie de la police, appartenant à la communauté, et assurera ainsi le bien.

## 12) Délai d'exécution

Le délai d'exécution est indiqué dans le contrat de vente.

Ce délai peut être prolongé en concertation suite à des travaux supplémentaires ou des modifications.

Les jours mentionnés ci-après ne seront pas imputés comme journée de travail : samedis, dimanches, jours fériés légaux, congés compensatoires dans le secteur de la construction, tous les jours de congé reconnus et payés dans le secteur de la construction ou chaque journée durant lesquels il n'est pas possible de travailler au moins 2 heures en raison de conditions atmosphériques défavorables.

Chaque événement qui d'un point de vue humain constitue un obstacle insurmontable pour l'exécution normale du promoteur ou qui le force à arrêter temporairement ou définitivement les travaux est considéré comme force majeure (p. ex. travaux de voirie, guerres, accidents et conséquences inhérentes, interruptions dans la fourniture de matériaux, grèves générales ou partielles, soulèvement, lock-out, émeutes, rupture de machine, incendie, pénuries de moyens de transport et/ou matières premières, carence de force motrice, maladies contagieuses, conditions atmosphériques telles que le gel et les périodes de pluies exceptionnelles, inondations, sécheresse, pénurie reconnue de main-d'œuvre qualifiée, et en règle générale toute cause pouvant occasionner une suspension de la progression normale des travaux ou des livraisons). L'interruption temporaire des travaux pour force majeure engendre de plein droit sans dommages et intérêts un allongement du délai d'exécution préalable. Cet allongement est égal à la durée de l'interruption, additionnée du temps nécessaire au redémarrage des travaux sur le chantier.

## II. Gros œuvre

### 1) Travaux de terrassement et fondations

Les excavations s'effectuent jusqu'à la terre ferme ou la construction bétonnée afin d'obtenir un bon appui de fondation. L'aménagement de tranchées, égouts et chambres de visite s'effectue toujours sur un sol porteur.

Sont compris : toutes les excavations, l'étalement, le bordage, le pompage et le drainage des eaux souterraines éventuelles ainsi que le transport des terres excédentaires éventuelles hors du chantier.

Les excavations seront réalisées mécaniquement dans la mesure du possible. Les excavations sur mesure telles que des tranchées et les semelles de fondation, les égouts, les cavages pour le complément de maçonnerie sous les fondations existantes... seront éventuellement effectuées manuellement.

Les travaux de fondation seront plats et réguliers.

Leur profondeur et leur largeur seront déterminées par la nature du sol qui doit pouvoir supporter la charge de l'immeuble et les directives communiquées par le bureau d'étude en charge de l'étude de stabilité.

Les fondations seront exécutées en béton armé ou béton de fondation suivant les dimensions, la composition du béton et la qualité d'échantillon indiquées sur les documents de l'ingénieur de stabilité.

Tous les travaux d'excavation et de fondation seront exécutés au sec.

Pour le remblayage, les terres seront réutilisées si elles sont de bonne qualité.

L'amenée et l'évacuation de terres sont prévues.

## 2) Maçonnerie en élévation

### a) Maçonnerie des caves

La maçonnerie des caves sera réalisée en parpaings, pleins ou creux, suivant les exigences de l'étude. L'épaisseur des murs est conforme aux plans. La maçonnerie est rejointoyée ensuite. Suivant les conditions climatiques, des dépôts blancs peuvent apparaître sur la maçonnerie. L'élimination de ces efflorescences ne peut donner lieu à des interventions complémentaires de la part du promoteur. Tous les passages résistants au feu seront réalisés dans les règles de l'art conformément aux dispositions du rapport du service d'incendie.

### b) Murs intérieurs

Les murs rideaux intérieurs non porteurs seront exécutés en préfabriqué, silicate, béton cellulaire ou blocs de gypse. L'épaisseur des murs est conforme aux plans.

### c) Maçonnerie de parement

Le montage de briques apparentes est réalisé en briques moulées main, briques de façade moulées à la presse ou briques choisies par le promoteur et l'architecte, et ce, conformément aux plans du permis de bâtir et plans d'exécution. Pour le moment une brique de façade bleu crème est prévue. Le promoteur et l'architecte se réservent le droit de modifier la brique de façade durant les travaux. Les briques de façade disposeront d'une bonne adhésion avec le mortier.

La mise en œuvre de la maçonnerie doit être exécutée suivant les règles de l'art et de bonne pratique. Les murs extérieurs sont dotés de crochets d'ancrage.

Le rejointoiement de la maçonnerie de parement sera exécuté ensuite par des ouvriers spécialisés.

## 3) Béton armé

L'étude de stabilité a été confiée à un bureau d'étude qui est responsable des calculs et des plans qu'il a réalisés.

Généralités : le béton armé doit être conforme aux directives relatives aux travaux de construction en béton armé.

Les honoraires de l'étude de stabilité sont à charge du promoteur.

### a) Cave

La dalle de la cave est réalisée en béton poli, doté de joints de dilatation si l'ingénieur l'autorise. Il est possible que de fines fissures ou craquelures apparaissent dans la couche de finition de la chape (localement et nombreuses ou non), ceci en fonction des propriétés (caractéristiques) spécifiques du béton et de l'armature.

Ces caractéristiques surviennent régulièrement et ne peuvent pas donner lieu à des réductions de valeur ou remarques lors des différentes réceptions.

Elles peuvent survenir aussi bien durant qu'après l'exécution des travaux.

### b) Colonnes et poutres

Toutes les colonnes et poutres sont exécutées conformément à l'étude de l'ingénieur en stabilité, qui détermine les dimensions.

### c) Dalles

Les dalles sont exécutées au moyen de larges dalles de sol, de hourdis, de béton cellulaire ou de béton couleur sur place de manière à obtenir une dalle monolithique.

### d) Murs

Les murs de cave en contact avec le sol seront exécutés en maçonnerie ou en béton.

## 4) Finition des façades

Comme mentionné plus tôt, les briques de façade seront choisies par le promoteur et l'architecte en

conformité avec les plans du permis de bâtir.

Ces derniers détermineront également les éléments en béton architectonique, pierre naturelle, aluminium, revêtements de façade, enduits...

Le promoteur et l'architecte se réservent le droit de modifier les matériaux de façade, si cela s'avère nécessaire pour des raisons techniques ou esthétiques.

## **5) Terrasses**

### a) Terrasses en béton

Ces terrasses seront préfabriquées sur le chantier et seront donc finies entièrement ou en préfabriqué suivant les plans.

### b) Terrasses

Les terrasses qui ne seront pas réalisées en préfabriqué seront finies en carreaux de béton ou planchers en bois.

Le choix des matériaux mis en œuvre tiendra compte des conditions atmosphériques.

Le modèle et la teinte des carreaux de béton seront choisis par le promoteur et/ou l'architecte.

### c) Garde-corps des terrasses

Les garde-corps seront réalisés suivant le projet de l'architecte en concertation avec le promoteur. La couleur sera également déterminée par le promoteur et l'architecte. Les garde-corps seront en acier cuit au four, aluminium ou inox. Le choix sera effectué par l'architecte et le promoteur.

Les hauteurs de garde-corps requises sont définies sur la base de la norme NBN B 03-004 « Garde-corps de bâtiments ».

### d) Séparations entre terrasses

La séparation entre des terrasses contiguës s'effectue suivant le plan.

## **6) Toits plats**

Les toits plats seront réalisés par des entrepreneurs spécialisés et enregistrés avec une expérience suffisante.

Les toits plats seront réalisés avec une couverture bitumineuse ou en matière synthétique adaptée au toit ou toit-terrasse. La compatibilité des matériaux s'avèrera déterminante pour le choix de ces derniers.

Les couches de rejet d'eau, à intégrer dans la maçonnerie, sont également conformes au raccord à réaliser avec le toit plat ou la terrasse de toit.

La pente d'évacuation sera réalisée par la mise en œuvre d'une couche de remplissage.

Le toit plat au-dessus du garage sera réalisé sous forme de « toit vert ».

Les « toits verts » seront exécutés par un professionnel conformément aux prescriptions techniques de construction, en tenant compte des conditions imposées dans le permis d'urbanisme, suivant les règles des beaux-arts et de l'esthétique.

Les déplacements sur les toits verts (toits recouverts de mousse) ne sont pas possibles.

Le toit de la sortie du garage vers le jardin sera réalisé sous forme de toit légèrement incliné avec des panneaux acryliques translucides ou un roofing traditionnel. Le choix est déterminé par le promoteur et l'architecte.

## **7) Gouttières - évacuations**

Toutes les gouttières et évacuations d'eaux pluviales à l'extérieur de l'immeuble sont en PVC, cuivre ou zinc, et encastrées ou en saillie suivant les plans.

## **8) Fenêtres**

La menuiserie extérieure sera réalisée en Aluminium.

Une protection antichute sera installée conformément aux normes en vigueur.

La couleur de la menuiserie extérieure et du vitrage sera déterminée en concertation par le promoteur et l'architecte.

Chaque pièce sera dotée au moins d'une fenêtre oscillo-battante et il sera tenu compte de la possibilité de pouvoir nettoyer les fenêtres.

Chaque pièce comptera au moins une grille de ventilation.

Le raccordement avec les murs sera fini avec un joint élastique.

Les portes d'entrée et de sas des halls d'entrée seront réalisées en PVC ou en aluminium.

Le vitrage extérieur sera constitué d'un double vitrage légèrement réfléchissant d'une valeur K de 1,1 W/m<sup>2</sup>K, avec parfois un panneau réfléchissant.

Le vitrage extérieur du local commercial sera constitué de verre feuilleté.

La porte extérieure du garage vers le jardin est la même que la menuiserie extérieure et est réalisée en PVC ou en aluminium.

La couleur est la même que celle de la menuiserie extérieure.

### **9) Seuils de portes et de fenêtres (extérieurs)**

Les portes d'entrée et fenêtres des espaces communs arrivant jusqu'au radier seront dotées de seuils en pierre bleue.

Les fenêtres placées au-dessus du sol seront également dotées d'un seuil en pierre bleue d'une épaisseur de 5 cm.

Des seuils pourront également être réalisés en aluminium, comme pour les enduits de façade.

Le choix des seuils en aluminium ou en pierre bleue sera effectué par le promoteur et l'architecte.

### **10) Isolation thermique**

Le bâtiment répondra aux normes en vigueur en matière de performance énergétique et de climat intérieur. Les épaisseurs d'isolation mises en œuvre seront conformes aux calculs d'isolation.

#### a) Murs creux

Remplissage partiel avec panneaux d'isolation (épaisseur suivant le plan).

#### b) Toit plat

Panneaux d'isolation suivant les plans.

#### c) Isolation de plancher

Une isolation thermique sera installée dans les appartements du premier étage.

Cette isolation est composée d'une couche monolithique d'un mélange de vermiculite-perlite expansées, de granulés de polystyrène et d'agrégats avec ciment comme liant et son épaisseur est conforme aux directives fournies par l'architecte.

Les agrégats améliorent la valeur d'isolation thermique, l'homogénéité et les propriétés mécaniques.

Le promoteur a le droit d'utiliser un autre matériau isolant d'une même valeur d'isolation thermique.

### **11) Isolation acoustique**

#### a) Isolation acoustique des murs

Si les murs intérieurs sont réalisés en maçonnerie, les murs entre les appartements sont doublés et dotés d'une isolation acoustique en laine minérale. Si la séparation entre les cages d'escaliers et d'ascenseur et les parties habitables est en maçonnerie, la mise en œuvre s'effectue de la même manière.

#### b) Isolation acoustique des planchers

Les planchers du hall, du living et des chambres à coucher sont exécutés de manière flottante sur une isolation acoustique (polyéthylène expansé) pour réduire au maximum les bruits de contact.

Une bande d'isolation sera également posée autour des murs et de la chape de manière à ce que les revêtements soient totalement indépendants.

Les appartements du rez-de-chaussée sont séparés des garages à l'aide d'une couche d'isolation thermique résistante à la pression.



## 12) Conduits de fumées et d'aération

Les gaines de ventilation, si nécessaire, et les cheminées de l'installation de chauffage seront composées d'éléments préfabriqués ou de conduits avec grilles de ventilation et/ou d'un système de ventilation mécanique. Les ventilations pour les W.-C., la salle de bains ou de débarras peuvent également être en PVC.

## 13) Égouts

Les égouts sont composés comme suit :

a) Les évacuations dans le bâtiment des sanitaires et W.-C. sont en PVC ou une matière similaire, et dotées de l'aération primaire nécessaire. Les évacuations à l'extérieur de l'immeuble sont en PVC ou en grès.

b) Les eaux usées sanitaires et les eaux pluviales sont évacuées vers les égouts via des fosses septiques (si exigés par la ville) et des puisards.

c) Le raccordement au réseau d'égouts s'effectue conformément aux prescriptions de la Ville de Bruxelles.

d) L'ensemble est équipé des siphons, éléments de débouchage... pour un contrôle aisé.

## 14) Composition du sol

Pour la finition des appartements, une épaisseur de +/- est prévue suivant le plan, de sorte que la composition du plancher...

Aux étages, l'isolation acoustique est supprimée et l'épaisseur de la chape est augmentée.

# III. Finition de la partie privée

## 1) Électricité

L'acquéreur reçoit un schéma électrique indiquant la configuration possible prévue des prises et des points lumineux.

L'acquéreur peut modifier les emplacements des points indiqués, ainsi qu'en augmenter ou diminuer le nombre.

Un plus grand nombre de prises ou de points lumineux implique un supplément, tandis qu'une réduction sera naturellement accordée si le nombre est réduit.

La modification de l'emplacement peut également entraîner un surcoût.

L'installation électrique sera exécutée conformément aux prescriptions des normes belges et de la société d'électricité.

Chaque appartement possède un compteur séparé (220 V-40A), qui se trouve dans la cave.

Le coffret de distribution est placé dans le débarras.

L'installation ne comprend pas les luminaires et lampes, sauf pour la terrasse/le garage/la cave.

L'électricité des garages et/ou des débarras du propriétaire est raccordée à son compteur.

L'installation est approuvée par un organisme agréé.

Des spots ne peuvent être installés que dans des auvents ou faux plafonds.

Pour des raisons acoustiques, des réservations pour spots ne peuvent pas être réalisées dans les dalles de plancher ou les hourdis.

### a) Vidéophone :

Le vidéophone est installé dans le hall ou le séjour de chaque appartement. Le parlophone qui y est raccordé commande la porte du portail avec une serrure électrique.

### b) Téléphone, radio et télévision :

Deux raccordements sont prévus pour le téléphone et la télévision par câble dans l'appartement, un

dans le séjour et un autre dans la chambre à coucher des parents.

Le raccord pour la télévision par câble et le raccordement du téléphone sont prévus pour un raccordement à Belgacom ou autre d'application en fonction de la commune.

c) Appel à la porte d'entrée :

La porte d'entrée de l'appartement est dotée d'un bouton d'appel, couplé au ronfleur du moniteur.

d) Prises et interrupteurs :

Les prises et interrupteurs sont de marque NIKO PR 20 – couleur crème, GARDY – blanc ou similaire, suivant le choix de l'installateur.

e) Installation par appartement :

Séjour :

- 1 point lumineux
- 3 doubles prises
- 1 circuit pour le téléphone
- 1 circuit pour la télévision par câble
- 3 gaines de réserve avec tire-fil pour extension.

Salle à manger :

- 1 point lumineux
- 2 prises

Hall :

- 1 point lumineux
- Installation de vidéophonie
- 1 prise unique

Cuisine :

- 1 point lumineux
- 1 point lumineux au niveau du meuble de cuisine
- raccordement de la hotte
- raccordement du four
- raccordement du réfrigérateur
- raccordement du lave-vaisselle
- 4 prises

Salle de bains :

- 2 points lumineux au plafond
- 1 point lumineux au niveau du meuble de salle de bain
- 2 doubles prises

Hall de nuit :

- 2 points lumineux
- 1 prise unique

Chambre à coucher 1 :

- 1 point lumineux
- 1 prise unique
- 2 doubles prises

Autres chambres à coucher :

- 1 point lumineux
- 1 prise unique
- 2 doubles prises

Toilette

- 1 point lumineux

Débarras + chauffage central :

- 1 point lumineux
- 1 prise unique
- 1 prise chauffage central
- 1 prise pour le lave-linge
- 1 prise pour le séchoir

Terrasse :

- 1 point lumineux
- 2 prises

## 2) Chauffage

Une installation de chauffage au gaz entièrement séparée est prévue. La chaudière est de type fermé et l'eau chaude est produite directement par celle-ci. Ceci signifie qu'un chauffe-eau instantané est prévu de base.

Avec une température extérieure de  $-10^{\circ}\text{C}$  et une vitesse du vent de 5 m/s, les températures suivantes doivent être assurées :

- séjour :  $22^{\circ}\text{C}$
- cuisine :  $22^{\circ}\text{C}$
- chambre à coucher :  $18^{\circ}\text{C}$
- salle de bains :  $26^{\circ}\text{C}$
- hall :  $18^{\circ}\text{C}$

L'emplacement des radiateurs est indiqué sur un plan. Si l'acquéreur souhaite déplacer ou modifier des radiateurs, un calcul de prix sera exécuté sur la base de cette implantation.

Tous les appartements sont équipés de base de radiateurs blancs.

Tous les radiateurs sont dotés d'une vanne thermostatique.

Des radiateurs décoratifs ou des convecteurs peuvent être placés.

Ce dernier point fera l'objet d'un calcul qui devra être approuvé par l'acquéreur avant la commande des travaux.

Le collecteur des conduites sera placé à proximité de la chaudière, au-dessus de la plinthe, sans capotage.

Le local ou l'espace prévu pour la chaudière de chauffage central est équipé d'un nombre suffisant d'aérations, dont une doit toujours être laissée libre pour une ventilation supplémentaire (= ventilation haute).

## 3) Sanitaires et cuisine :

### a) Installations sanitaires

Les conduites d'eau sont réalisées à l'aide de tubes en matière synthétique ou galvanisés.

Les conduites sont encastrées de manière invisible dans les planchers ou les murs.

Pour les conduites d'évacuation, on part des appareils par appartement suivants :

|                  |  |
|------------------|--|
| W.-C. :          | Cuvette et lave-mains                                  |
| Salle de bains : | Baignoire ou douche et lavabo                          |
| Débarras :       | Lave-linge et un sèche-linge, chaudière à condensation |
| Cuisine :        | Évier/Lave-vaisselle                                   |

Pour les conduites d'eau chaude et froide, on part des mêmes appareils.

|                  |  |
|------------------|--|
| W.-C. :          | Eau froide pour le W.-C. et le lave-mains                        |
| Salle de bains : | Eau chaude et froide pour la baignoire ou la douche et le lavabo |
| Débarras :       | Eau froide pour le chauffage central et le lave-linge            |
| Cuisine :        | Eau chaude et froide pour l'évier                                |

Les travaux seront réalisés conformément aux règlements communaux, prescriptions en matière

d'hygiène et autres dispositions en vigueur. Les travaux comprennent la livraison et la pose de toutes les conduites.

Le collecteur est installé sans capotage dans le local de chauffage central, au-dessus de la plinthe.

Si des appareils sont déplacés ou supprimés sur demande, un calcul sera réalisé sur la base de l'implantation sur le plan et des équipements susmentionnés.

#### b) Équipements sanitaires

Budget : Individuel par appartement, suivant les plans du fournisseur.

#### c) Cuisine

Budget : Valeur commerciale : 4500,00 € hors TVA – À choisir parmi notre gamme.

### **4) Enduit**

Tous les murs des appartements sont plafonnés ou finis avec un enduit blanc.

Les plafonds, réalisés en pré-dalles, sont finis avec un enduit blanc.

Il est possible qu'après un certain temps des traces apparaissent sur le plafond en raison du tassement de l'immeuble (traces des pré-dalles ou autres éléments de construction).

Il est par conséquent conseillé de peindre le plafond avec une peinture élastique capable de recouvrir les fissures (non prévu).

Les murs sont plafonnés, pas prêts à peindre.

### **5) Aération**

a) Suivant la situation, l'aération pour le chauffage sera raccordée aux gaines ou amenée directement à l'extérieur (à travers le mur ou le toit). Si nécessaire, une grille sera installée dans la porte du local de chauffage central.

b) La salle de bains et le W.-C. seront ventilés.

c) L'évacuation de la hotte sera raccordée aux gaines ou amenée directement à l'extérieur.

### **6) Tablettes de fenêtre**

Les tablettes de fenêtre standard sont prévues en marbre d'une épaisseur de 2 cm et dépassent de 2 cm du plâtrage, sauf mention contraire sur le plan d'installation des radiateurs. Le marbre standard prévu est Le promoteur. Le promoteur est libre de choisir un autre type de marbre similaire au moka.

### **7) Menuiserie intérieure**

#### a) Portes intérieures (appartements et débarras)

Un budget a été prévu pour les portes. Ce prix comprend : la porte plane, les encadrements des portes, les pentures et les verrous ainsi que la pose.

Les portes sont prêtes à peindre (donc non peintes).

#### b) Porte d'entrée de l'appartement

La porte d'entrée de l'appartement est résistante au feu (Rf ½ h), plane et à peindre.

La porte est dotée en standard d'une quincaillerie de sécurité.

La porte du côté du hall commun est peinte.

#### c) Porte sectionnelle d'accès au garage

L'accès au garage s'effectue via une porte sectionnelle en acier peint.

La porte extérieure du garage vers le jardin est la même que la menuiserie extérieure.

### **8) Espace commercial**

L'espace commercial sera exécuté sous forme de gros œuvre. Gros œuvre signifie concrètement ici :

- Pas de travaux de plâtrage.
- Pas de planche de finition (chape) et pas de finition (carreaux, stratifié...).
- Pas de plafond suspendu.

- Pas de travaux de peinture.
- Pas de luminaires.
- Pas de conduites d'électricité et pas d'appareils électriques (prises, interrupteurs...).
- Pas d'équipements sanitaires ni de conduites pour sanitaires.
- Pas de système de chauffage central (donc pas de chaudière, conduites, thermostat, radiateurs...).
- Pas de murs intérieurs non porteurs en dehors des murs intérieurs indiqués sur les plans de construction autorisés.
- Une gaine est prévue, suffisamment grande pour assurer la ventilation jusqu'au toit.
- Des équipements avec bouchons sont prévus pour le raccordement à l'égout existant.

### 9) Aménagement du jardin des appartements privés

Les jardins seront aménagés avec des haies et du gazon.  
La terre est donc fournie.

### 10) Planchers

Des budgets suffisants ont été prévus pour le choix du plancher (prix hors TVA) :

- \* Séjour, cuisine, hall, salle de bains, débarras  
Plancher : budget : Valeur commerciale : 30,00 €/m<sup>2</sup>  
Plinthes : budget : Valeur commerciale : 9,00 €/ml  
Les budgets ne comprennent pas la pose, qui sera exécutée par nos soins.
- \* Chambres à coucher  
Stratifié : budget : Valeur commerciale : 25,00 €/m<sup>2</sup>  
Nous fournissons et plaçons des plinthes en bois non peintes  
(Valeur commerciale : 6,20 €/ml).
- \* Autres  
Plancher : budget : Valeur commerciale : 25,00 €/m<sup>2</sup>  
Plinthes : budget : Valeur commerciale : 9,00 €/ml  
Les budgets ne comprennent pas la pose, qui sera exécutée par nos soins.  
La base de la pose consiste dans le collage de carreaux en céramique (30/30) sur une chape plane. Un supplément sera imputé pour la pose de pierre naturelle, la pose en diagonale ou autres exigences spécifiques (p. ex. formats plus petits ou plus grands).

**REMARQUE : Si du parquet ou du stratifié est prévu, il faut tenir compte du temps de séchage de la chape (+/- 1 semaine par cm pour les 5 premiers cm et +/- 2 semaines par cm supplémentaire). Tous les frais pour raccourcir ce délai sont à la charge de l'acquéreur.**

### 11) Seuils

Au niveau des interruptions de plancher, un seuil ou une bande en aluminium est posé(e) et doit être choisi(e) avec les planchers.

### 12) Carrelage mural

(prix hors TVA)

Salles de bains : Au niveau de la baignoire et du lavabo, des carreaux muraux sont prévus sur une hauteur de 1,20 m à partir du sol, les carreaux muraux supplémentaires éventuellement souhaités feront l'objet d'un supplément de prix.

Votre budget : Valeur commerciale : 25,00 €/m<sup>2</sup>

Les prix ne comprennent pas la pose qui sera exécutée par nos soins.

La base de la pose consiste dans le collage de carreaux en céramique sur un support plat. Un

supplément sera imputé pour la pose de pierre naturelle, la pose en diagonale ou autres exigences spécifiques (p. ex. formats plus petits ou plus grands).

### **13) Peinture**

Aucun travail de peinture ni de tapissage n'est prévu dans les appartements.

### **14) Réception**

L'ensemble sera réceptionné après avoir été balayé et après enlèvement des débris et déchets.

La réception provisoire de l'appartement s'effectue par l'architecte, le promoteur, l'entrepreneur et l'acquéreur avant l'emménagement.

Lors de la réception provisoire, les éventuels travaux supplémentaires ou en moins sont imputés ou déduits.

Les clés sont remises à l'acquéreur après le décompte et la réception.

La réception définitive a lieu un an après la réception provisoire.

### **15) Remarque**

Si l'acquéreur décide d'acheter des carreaux muraux et de sol, plinthes, revêtements de sol, parquets, portes, cuisines, sanitaires et autres matériaux de finition auprès d'un autre marchand que celui proposé par le promoteur, ce dernier facturera une indemnité de coordination de 30 % sur le budget.

La pose ne sera donc plus assurée par le promoteur.

Toute la responsabilité des éléments retirés du cahier des charges est naturellement transférée au propriétaire.

Les travaux ne pourront être effectués qu'après la réception provisoire et après paiement complet de l'appartement.

En outre, l'acquéreur doit pour ce faire demander une autorisation écrite au promoteur.

Le promoteur peut ne pas répondre favorablement à cette demande.

### **16) Sécurité**

L'acquéreur ne peut pas pénétrer sur le chantier sans être autorisé ni accompagné du chef de projet ou de son représentant.

Pour ce faire, l'acquéreur doit prendre rendez-vous au préalable avec le chef de projet.

Si l'acquéreur pénètre sans autorisation sur le chantier, il le fait à ses risques et périls, et il en endosse toute la responsabilité.

### **17) Choix des matériaux**

Il est très important que les modifications et les choix de tous les matériaux décrits soient effectués à temps.

Une confirmation écrite est demandée pour chaque modification ou choix.

Les travaux ne seront exécutés qu'après accord écrit de l'acquéreur.

Une réaction tardive signifie un allongement du délai d'exécution.

Ordre des travaux :

- Petites modifications éventuelles du gros œuvre
- Contrôle des fenêtres
- Choix de la cuisine
- Électricité
- Sanitaires (conduites et appareils)
- Planchers et carrelage

Certaines affaires spécifiques peuvent modifier cet ordre.

Lors de la signature du contrat de vente, l'acquéreur reçoit les documents nécessaires, qui doivent être discutés en temps et en heure avec les sous-traitants concernés.

### **18) Ouverture des compteurs des équipements utilitaires**

Les compteurs privés de gaz, d'électricité, d'eau et de téléphone ne seront ouverts qu'au nom et aux frais de l'acquéreur.

Lors de la mise en service de l'appartement, 3500 € TVA comprise doivent être acquittés pour les frais des raccordements du promoteur.

Ce paiement s'effectue après la demande de l'acquéreur auprès des sociétés d'utilité publique.

Le vendeur fournit l'assistance nécessaire en la matière.

## **IV. Espaces communs**

### **1) Mesures contre l'incendie**

L'immeuble est conforme dans l'ensemble aux normes prescrites par les services d'incendie et spécifiques à ce projet qui sont reprises dans le rapport des services d'incendie (qui fait partie du permis de bâtir).

Les portes coupe-feu, les lances à incendie, les extincteurs à poudre, l'éclairage de sûreté, la signalisation, les avertisseurs d'incendie, les boutons-poussoirs et autres équipements nécessaires sont installés.

### **2) Électricité**

Les espaces communs sont entièrement équipés en luminaires, lampes et éclairage de secours nécessaire.

Une minuterie est prévue dans chaque cage d'escalier, le hall d'entrée, les couloirs communs et les aires de circulation des garages.

### **3) Local d'entretien**

Un local d'entretien commun est prévu dans la cave avec un vidoir et ainsi que de l'eau chaude et froide.

### **4) Hall d'entrée**

Les halls d'entrée sont finis comme suit :

Planchers : tapis de taille suffisante – carrelage de luxe,

Murs : travaux de plâtrage

Plafond : plafond suspendu avec éclairage correct

Aménagement : boîtes aux lettres stylées

Le hall d'entrée sera exécuté conformément au plan de détail de l'architecte.

### **5) Escaliers**

Les escaliers des espaces communs sont tous composés d'escaliers ou de planchers en béton coulé, qui sont réalisés et posés conformément aux indications de l'ingénieur de stabilité.

La finition de ces escaliers sera en béton apparent lisse avec un nez antidérapant ou une finition carrelée (imitation pierre naturelle ou dalle de céramique).

Le choix sera effectué par l'architecte en concertation avec le promoteur.

Les murs des cages d'escaliers seront réalisés en parpaings apparents, soigneusement rejointoyés.

Les paliers seront revêtus d'un carrelage en céramique ou d'une imitation pierre naturelle.

Le choix doit être effectué par l'architecte en concertation avec le promoteur.

Les corridors vers les cages d'escaliers sont finis comme suit :

Planchers : carrelage de luxe

Murs : plâtrage

Plafond : plafond suspendu avec éclairage

Les mains courantes seront en acier cuit au four ou en aluminium.

## 6) Ascenseur

L'immeuble sera équipé d'un ascenseur électrique ou hydraulique de marque connue avec téléphone et il sera conforme à la législation.

## 7) Peinture

Les parties communes telles que le hall d'entrée et les couloirs communs seront peintes (en concertation avec le promoteur et l'architecte).

(choix des couleurs à déterminer).

Les murs, escaliers et plafonds éventuels en béton ne seront pas peints.

## 8) Porte de garage

La porte d'entrée est une porte sectionnelle peinte actionnée avec un émetteur ou un interrupteur à clé. Deux émetteurs sont fournis par appartement.

## 9) Cave

Le plancher du garage et de la cave est en béton poli.

Comme décrit ci-dessus dans l'introduction, ce plancher en béton peut être sujet aux caractéristiques spécifiques du béton.

Ces caractéristiques surviennent régulièrement et ne peuvent pas donner lieu à des réductions de valeur ou remarques lors des différentes réceptions.

Elles peuvent survenir aussi bien durant qu'après l'exécution des travaux.

L'entrepreneur prend les mesures nécessaires afin de réduire au maximum les influences.

## 10) Infrastructure

L'aménagement extérieur s'effectue suivant le plan, approuvé lors de la demande de permis de bâtir.

Le jardin commun au rez-de-chaussée doit être doté des plantations et revêtements suivant les plans autorisés de l'architecte.

## 11) Réservoir tampon à eaux pluviales

L'entrepreneur fournira un réservoir tampon à eaux pluviales qui servira d'abord de puits de décantation.

Le réservoir tampon sera doté de tous les équipements nécessaires (tuyaux avec bouchons) afin que les occupants puissent s'ils le souhaitent récupérer l'eau de pluie.

Le réservoir tampon sera en outre équipé d'un couvercle en fonte (60 x 60 cm) ou d'une trappe suivant les plans et d'un écoulement vers un bac en gravier.

## V. Paiement

Vente conforme à la loi Breyne : paiement par tranches conformément à l'acte de base.

Suivant le notaire.

Les travaux supplémentaires seront acquittés avant la réception provisoire.

## VI. Remarques

### 1. Modifications

L'acquéreur qui souhaite apporter des modifications chargera par écrit le promoteur compétent de la



modification des travaux ou l'informera qu'il prend la livraison à sa charge, à un prix préalablement convenu ou en régie.

Si l'acquéreur apporte des modifications importantes (répartition de l'appartement, choix de matériaux très différents de ceux prévus, importante modification de la méthode de finition de l'appartement), le délai d'exécution n'est plus garanti.

Toutes les modifications doivent être confirmées par écrit par l'acquéreur avant d'être exécutées. Le promoteur est toujours libre d'accepter ou de refuser les modifications demandées par l'acquéreur.

Le promoteur se réserve le droit d'apporter des modifications de détails de la description technique ou de remplacer certains matériaux et équipements par des éléments similaires.

L'acquéreur n'a pas le statut de maître de l'ouvrage : il ne peut par conséquent pas intervenir dans le processus de réalisation de l'immeuble, ni contacter directement les exécutants pour leur signifier des indications ou des modifications. Toute l'information doit passer par le promoteur. En cas de non-respect, l'acquéreur sera responsable des dommages éventuels résultant de son intervention. L'acquéreur est tenu de communiquer ses remarques éventuelles lors de la réception provisoire.

Les parties communes ne peuvent pas être modifiées par l'acquéreur.

## 2. Plans

Les plans remis aux acquéreurs servent de base à l'établissement des contrats de vente. Ils sont mis en page par l'architecte de bonne foi et servent de base aux données des actes notariés. Toutes les dimensions fournies dans les dessins ou la description technique sont approximatives.

Avant la signature des contrats de vente ou des actes notariés, l'acquéreur est tenu de vérifier et de contrôler les plans remis lors des négociations afin de se faire une idée claire du bien immobilier sur lequel se porte son intérêt. Les plans sont à disposition au bureau de vente.

Les petites différences pouvant apparaître, en plus ou en moins, seront considérées comme des différences acceptables jusqu'à maximum 5 % de la surface.

Les parties ne peuvent en aucun cas se prévaloir de ces différences pour réclamer une indemnité ou un supplément.

Le promoteur se réserve le droit d'apporter des modifications à la répartition des appartements s'il le juge utile ou nécessaire.

## 3. Réalisation des travaux par des tiers

L'acquéreur n'est pas autorisé avant la réception de l'appartement de faire réaliser des travaux par des tiers ou lui-même sans l'autorisation écrite préalable du promoteur.

### Explication

Les acquéreurs déclarent par la présente avoir reçu :

#### 1) Le cahier des charges du 01/04/2015

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <br> | Les travaux seront réalisés par l'entreprise de construction Haex (plus de 50 ans d'expérience et nommé entrepreneur de l'année 2012 par la Confédération flamande de la construction). Immo Brussel confie donc aux meilleurs professionnels la réalisation de ce projet. | De gebouwen worden uitgevoerd door Bouwbedrijf Haex (reeds meer dan 50 jaar ervaring en door de Vlaamse confederatie Bouw uitgeroepen tot de aannemer van het jaar 2012). Voor dit project doet Immo Brussel dus beroep op de beste vakmensen... | The buildings are constructed by Bouwbedrijf Haex (with more than 50 years' experience and named entrepreneur of the year 2012 by the Vlaamse Confederatie Bouw (Flemish Building Confederation)). For this project Immo Brussel has called on the very best professionals... |
|--|--|--|---|