

Cahier des charges de vente

N 20

N 20

DESCRIPTIF DE
L'IMMEUBLE À APPARTEMENTS et DES MAISONS

Version 18-10-2017

maître d'ouvrage

Mobimo SA
Stephanie Square Center/Avenue Louise 65 boîte 11
1050 Bruxelles
T 09 233 86 34 | F 09 233 87 44 provysa@skynet.be

architecte

Int. Burg. Arch. Ven. Lievens & Bert
P. van Cauwelaertstraat 155 | 1740 Ternat
T 02/582.74.30 | F 02/453.11.23
hugo@lievens-arch.be

stabilité

Stabex bvba
Dirk Martenslaan 21/2 | 8870 Izegem T 051 31
66 34 | F 051 31 66 35 info@bsdemuynck.be

bureau techniques spéciales

Thermo –services
Vijverlaan 45 | 2610 Wilrijk
T 03 454 11 05 | F 03 455 39 93
info@thermoservice.be

coördinateur PEB

Enesta
Centre d'entreprises
Village Partenaire
Rue Fernand Bernier 15 | 1060 Bruxelles
T 02/543.44.08
info@enesta.be

coördinateur de sécurité

Belort
Miergemstraat 30, 1785 Merchtem
T 052/40.86.23
Karin.Vijverman@Belort.be

bureau d'accoustique

EVA international Sprl
Steenkaai 32
8000 Brugge



N 20



début des travaux

Janvier 2018

fin des travaux prévue

Juin 2019



N 20

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le projet ' N 20 ' est situé tout près de Val Duchesse dans l'avenue des Nénuphars. Le projet comprend 10 nouveaux appartements et deux maisons en intérieur d'îlot. Le projet dispose d'un parking en sous-sol qui débouche dans l'avenue des Nénuphars.

Il comprend 12 emplacements , 4 appartements avec une chambre, 5 appartements avec deux chambres et 1 studio ainsi que 2 maisons avec trois chambres. Chaque appartement dispose d'une cave en sous-sol.

L'appartement du rez-de-chaussée côté arrière ainsi que les maisons disposent d'un droit exclusif de jouissance du jardin privatif.



N 20

a. description succincte des travaux de gros oeuvre

1. implantation

L'implantation des bâtiments se fera suivant les indications des plans d'exécution de l'architecte et du géomètre.

2. terrassements

Les terrassements sont exécutés compte tenu des niveaux des bâtiments adjacents et des plans rédigés par le bureau d'architecte. Les terrassements comprennent l'excavation et le remblayage des terres autour de l'immeuble et dans le jardin.

Les déblais se font suivant les plans des fondations de l'ingénieur. Ils sont exécutés pour permettre l'exécution des fondations et des éléments structurels. Les terres en excès seront évacuées.

3. aménagements et jardinage

L'entrée du garage est réalisée en béton coulé sur place avec une finition brossée. Un gazon en rouleau sera mis dans les jardins privatifs conforme au plan de vente pour l'arrière appartement du rez-de-chaussée et les maisons. Une petite haie ou un fil en Bekaert de 1.20 m sera placé entre les différentes parties privées du jardin. Le sentier sera en pavés pierre cuite à choisir par l'architecte d'un ton brun.

4. fondations

Les fondations sont exécutées suivant les plans et études de l'ingénieur. Les rez de chaussée des maisons auront une hauteur sous plafond de minimum 2.80 m en fonction de la fondation choisie. La boucle/tige de terre sera posée dans les fondations conformément aux directives en vigueur.

5. système d'égouts

Le système d'égouttage de la résidence est raccordé au réseau d'assainissement existant sur la voie publique et est exécuté suivant le règlement de la ville. Les conduits d'évacuation des eaux usées sont en PE et sont fixées au plafond du sous-sol de l'immeuble. Les conduits d'égouts sous la dalle du sous-sol et à l'extérieur de l'immeuble sont en pvc. Un Acodrain est posé en début de pente au rez-de-chaussée à l'entrée du garage et au bout de la pente de la rampe au -1.



N 20

a. description succincte des travaux de gros oeuvre

6. maçonnerie et revêtement de la façade

murs intérieurs

Les murs intérieurs entre les maisons et entre les appartements privatifs et en bordure des parties communes sont réalisés sous forme de double mur avec vide et isolation acoustique conformément à la réglementation PEB et aux normes en vigueur. Les murs non porteurs des appartements et maisons sont réalisés en blocs de plâtre de 10 cm. Pour les murs non porteurs des locaux humides des parties privatives, les murs sont exécutés en hydroblocs (blocs de plâtre). Le pied des murs non porteurs en contact avec la dalle sera aussi exécuté en hydroblocs. Contre le plafond ou sous les poutres en béton, les murs en blocs de plâtre seront fixés à la structure portante de manière à créer un ensemble stable. Les murs porteurs sont de type brique perforée, bloc de béton, béton cellulaire ou pierre silico calcaire au choix du maître d'ouvrage. Ceux-ci seront exécutés conformément aux instructions du coordinateur PEB et l'ingénieur acoustique.

reprises en sous oeuvre

Tous les chevalements nécessaires aux murs mitoyens seront exécutés suivant les directives de l'ingénieur.

isolation contre l'humidité dans les murs

Comprend la pose d'une feuille plastique ou en roofing (bitumen) étanche sur le rez-de-chaussée pour éliminer de manière efficace et judicieuse tous les endroits qui présentent un danger d'humidité ascensionnelle, d'infiltrations d'eau ou de pluie battante.

maçonneries intérieures et extérieures

À exécuter conformément aux dispositions générales de la norme belge NBN B 24 et ses compléments.

rejointoiement en élévation des parpaings dans le sous-sol

Comprend la réalisation propre de maçonneries visibles en appareillage d'une demi- brique en parpaings, et le rejointoiement en élévation à joint plat plein.

revêtements de façade

Les revêtements de façades sont exécutés conformément au plan d'architecte:

- **Pour le bâtiment d'appartements :**
- Pour la façade avant du bâtiment à front de rue : Ecobrick Wienerberger Metropolis Urbis Brun avec isolation thermique en Pur (12cm). La façade du rez de chaussée à front de rue sera habillé d'un bois « en bardage en bois de catégorie I ou II (blokmotief). Ce même revêtement sera utilisé pour la porte de garage. La façade arrière du bâtiment à front de rue: avec enduit de façade – teinte de finition beige – appliqué sur une isolation thermique en panneaux de polystyrène expansé de 14 cm collée à la structure. Les lucarnes côté arrière seront faits en zinc joint debout couleur anthracite.



N 20

a. description succincte des travaux de gros oeuvre

- Des soubassements en pierre bleue – finition adoucie – sont prévus côté avant et arrière.
- Les rives de toiture: profils de couvre-murs en aluminium – teinte anthracite. Les couvre murs des terrasses sont en pierre bleue adoucie.
- **Pour les maisons :**
- Les façades des maisons : Ecobrick Wienerberger Metropolis Urbis Brun avec isolation thermique en Pur (12cm).
- Les murs de jardin arrière côté nord et est touchant les voisins seront habillés au choix du maître d'ouvrage avec du béton ou un crépis beige ou peinture de ton beige ou bardage en bois et/ou brique Urbis Brun conforme au plan d'exécution de l'architecte.
- Les rives de toiture: profils de couvre-murs en aluminium – teinte anthracite.
- Les couvre murs des terrasses au premier étage sont en pierre bleue adoucie.

terrasses

- **Pour le bâtiment d'appartements :**
 - Les terrasses des balcons suspendues sont exécutées en béton décoratif préfab non carrelé, couleur à déterminer par le maître de l'ouvrage.
 - Toutes les terrasses en préfab seront prévus d'une ou plusieurs gargouilles.
 - Les terrasses non suspendues de la façade arrière y compris celui du rez sont finies avec des pierres naturelles en granit flambé type pepperoni Dark 50/50/3 posées sur plots.
- **Pour les maisons :**
 - Les terrasses des maisons au premier étage sont finies avec des pierres naturelles en granit flambé type pepperoni Dark 50/50/3 posées sur plots.
 - Les terrasses des maisons et sentiers seront faits en pavés pierre cuité d'un ton brun à choisir par l'architecte.

Murs mitoyens

Les murs mitoyens à l'intérieur d'îlot seront maintenus dans l'état actuel ou habillé au choix du maître d'ouvrage avec un crépis beige ou peinture de ton beige ou bardage en bois et/ou brique Urbis Brun conforme au plan d'exécution de l'architecte.

7. béton armé

Les armatures en acier du béton seront réalisées conformément aux plans de l'ingénieur de stabilité.



N 20

a. description succincte des travaux de gros oeuvre

8. réalisation de la toiture, recouvrement et évacuation des eaux pluviales

- Pour le bâtiment d'appartements : toiture en pente

- La structure des toitures en pente sera réalisée en bois. La couverture sera faite avec des ardoises couleur brun ou anthracite. Les toits à faible pente seront couverts de zinc prépatiné. L'isolation entre les voliges du toit sera réalisée avec de la laine minérale de 22 cm. La structure des lucarnes sera exécutée en bois.
- Les fenêtres du toit seront exécutées en Velux enrobé de polyuréthane laqué blanc type oscillo battant .
- L'exutoire de fumées (type Velux ou Skylux) au-dessus de la cage d'escalier est conforme aux prescriptions des services d'incendie et du RGIE.

- Pour les maisons : toit plat

- Les toits plats reçoivent une couverture étanche en roofing (bitumen) sur un béton de pente et une isolation en PUR.
- La couverture verticale de l'élévation des toits plats est exécutée également en roofing (bitumen) sur une isolation.
- Les maisons arrières auront une toiture verte avec végétation extensive composé d'une strate herbacée de plantes grasses de type sedum et de mousse.

évacuation des eaux pluviales

Les tuyaux d'évacuation visibles seront réalisés en zinc prépatiné, tandis que les tuyaux hors de vue seront en PE. Type: tuyaux ronds ou carrés fixés à la façade. Traitement de surface de la gouttière: zinc prépatiné. Les brides sont fabriquées en acier galvanisé.

9. Garde-corps

Les garde-corps sont conformes à la norme belge B03.004 (novembre 2010).

- Pour le bâtiment d'appartements :

Les garde-corps des terrasses en façade avant suspendues et des fenêtres jusqu'au niveau fini sont réalisés en verre feuilleté. Le rez-de-chaussée ne dispose pas de balustrade ni du côté avant ni du côté arrière.

Les gardes corps des terrasses préfabriqués seront fixés dans le béton.

Les gardes corps devant les fenêtres seront fixés avec une structure alu fixé sur les châssis.

L'appartement dans le toit dispose d'un garde-corps alu ou nécessaire du côté avant et arrière.



N 20

a. description succincte des travaux de gros oeuvre

Les terrasses côté arrière du bâtiment à front de rue disposent de gardes corps en alu ou en acier ton anthracite.

Le tout conforme au plans de façade de l'architecte.

- Pour les maisons :

Tous les gardes corps des terrasses des maisons seront réalisés en verre feuilleté fixé à une structure en alu laqué ton anthracite, le tout conforme au plans de façade de l'architecte. Le rez de chaussée ne dispose pas de ballustrades.

Les gardes corps devant les fenêtres seront fixés avec un structure en alu fixé sur les châssis.

10. escalier

Escalier commun du bâtiment avant

L'escalier commun est exécuté en béton armé préfabriqué. Une bande antidérapante est intégrée dans la marche. Degré de finition du béton apparent et de surface: béton lisse.

La cage d'escalier est exécutée en blocs de béton et est finie avec une peinture structurée.

Escalier interne des maisons

Les escaliers dans les maisons seront faits en béton avec finition chêne clair sans contremarche ou en pierre naturelle sans contremarche avec une valeur commerciale livrée et placée de 100 Euro par marche HTVA.

11. menuiserie extérieure et porte

La menuiserie extérieure est exécutée en aluminium avec coupure thermique, couleur anthracite. La face intérieure est finie en anthracite avec approbation technique conforme au cahier des charges ATG 90/1820.

Quincaillerie de portes et fenêtres: dans la même couleur que les fenêtres. Les sens d'ouverture des portes et des fenêtres sont indiqués sur le plan.

Les portes d'entrée communes du bâtiment et des maisons sont en aluminium similaire aux fenêtres.

grilles d'aération

Toutes les grilles d'aération sont de type INVISIVENT ou équivalent et doivent être installées sur les fenêtres conformément à la réglementation PEB.



N 20

a. description succincte des travaux de gros œuvre

porte sectionnelle

La porte d'entrée du garage est une porte sectionnelle construite comme suit:

- cadre de base : panneaux isolés anti-pince-doigts
- cadre garantissant le passage de l'air
- Revêtement extérieur : blocs lamellés en bois catégorie I ou II (blokmotief) du même bois que la façade au rez.
- les vantaux, les encadrements et les éléments techniques sont combinés avec précision. La section supérieure comprend un cadre d'étanchéité en caoutchouc qui assure une fermeture parfaite de la porte.
- le moteur d'entraînement sera ancré au plafond du garage avec des silentblocs

La porte sectionnelle est commandée électriquement à l'aide d'une télécommande fournie par emplacement de stationnement. Installation conforme aux consignes de sécurité en vigueur.

Vitrierie

Les fenêtres sont dotées de double vitrage d'un coefficient K min. de 1,0 w/m²K. La vitre est livrée et placée suivant la norme la plus actuelle. Les appartements du rez-de-chaussée et le rez-de-chaussée des maisons seront munis de vitres anti-infraction avec classe P4A.

Volets

Les châssis de l'appartement du rez-de-chaussée côté rue (0.1) auront des volets en alu. Ils seront commandés avec un interrupteur ou avec une commande à distance.

12. ascenseur

Ascenseur dans le bloc d'appartements

L'ascenseur est un ascenseur électrique de la marque Schindler qui dessert tous les étages depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage. Charge utile: 6 personnes. L'ascenseur est accessible en fauteuil roulant. L'ascenseur est un modèle avec moteur installé dans la cage. Commande automatique par bouton-poussoir. Un accès direct avec ascenseur moyennant une clé sera prévue pour l'appartement du dernier étage.

Portes de cadre: portes à ouverture télescopique.

Liaison téléphonique avec le service de garde du fournisseur.

Réception de l'installation par un organisme de certification agréé.



N 20

a. description succincte des travaux de gros œuvre

Plates-formes coulissantes 501 pour voitures de la marque Wöhr

Les plates-formes coulissantes roulent sur rails et peuvent être agencées sur 2 rangées de parking les unes derrière les autres. Un espace libre dans chaque rangée de plates-formes libère la voie jusqu'à la place de stationnement sélectionnée.

Spécification

- le nombre de places de parking peut être doublé par resserrement et déplacement
- utilisation maximum de l'espace sur les voies d'accès, derrière les piliers et dans les coins
- technique à faible usure, coûts d'entretien peu élevés
- déplacement silencieux sur rails
- haute sécurité de fonctionnement [contrôlé par le TÜV/certifié CE]

Chaque propriétaire a une clé codée avec laquelle il peut appeler sa place dans le parking.

13. raccordements divers

Les coûts de placement des compteurs, de raccordement et de certification des raccordements d'eau, gaz, électricité, égouts, télévision et téléphone sont à charge de l'acheteur. Celle-ci équivaut à 3.000 euros hors TVA par unité vendue. La mise en service individuelle des compteurs susmentionnés est à charge de l'acheteur.

Tous les raccordements seront exécutés conformément au règlement de la ville et aux dispositions des fournisseurs. Le local destiné aux compteurs de gaz est pourvu d'aérations hautes et basses conformément au règlement en vigueur.

14. peb et acoustique

réglementation peb

L'immeuble est réalisé conformément à la réglementation PEB. La PEB (performances énergétiques des bâtiments) est la réglementation à laquelle l'immeuble doit satisfaire. L'immeuble est entièrement analysé au niveau de l'isolation, de la ventilation, de l'électricité, du chauffage, etc.

Un certificateur PEB indépendant en fait le compte rendu. Lors de la mise en service de l'unité, le rapporteur PEB rédige une déclaration PEB officielle et obtient des certificats PEB délivrés par Bruxelles Environnement.

L'immeuble d'appartements et les maisons sont conformes à la législation en vigueur. Les matériaux et installations suivants sont utilisés:



N 20

a. description succincte des travaux de gros œuvre

- isolation en Polyurethane des façades extérieures ou polystyrène pour les façades en crépis de l'immeuble d'appartements
- couche de remplissage isolante sur les planchers dans l'immeuble d'appartements
- laine minérale dans les murs mitoyens dans les appartements et maisons
- isolation du toit
 - Toiture inclinée : laine minérale
 - Toiture plate : PUR
- vitrage isolant avec un coefficient K de 1,0 W/m²K avec une valeur U < ou = à 1.0 W/m²K
- système de ventilation mécanique (type C+), combiné à des grilles de ventilation sur les fenêtres ou nécessaire
- le niveau E sera égal ou inférieur à 70 conformément à la réglementation en vigueur.

acoustique

Les performances acoustiques de l'immeuble fini et des maisons sont conformes au niveau de qualité 'confort acoustique normal'.

Les murs de séparation entre les unités d'habitation et les parties communes de l'immeuble d'appartements sont exécutés suivant les conseils de l'ingénieur en acoustique afin de garantir le confort acoustique normal. Le cas échéant, les murs sont dédoublés et une isolation supplémentaire est placée. Pour la réalisation des planchers de l'immeuble d'appartements, une isolation de plancher acoustique sera mise en œuvre conformément aux prescriptions de l'ingénieur acoustique.

Les planchers de l'immeuble d'appartements sont constitués comme suit: finition de plancher / chape / paille / couche de remplissage d'isolation thermique de type PUR projeté ou chape d'isolation thermique, et ce, conformément aux conseils de l'ingénieur en acoustique et PEB.

Le LAref a été fixé à 67dB(A).



N 20

b. description succincte de la finition des privatifs et communs

1. plafonnage et enduisage

Les garages et caves ainsi que les couloirs en sous-sol ne sont pas enduits ni plafonnés.

Les murs des appartements privatifs et des maisons seront enduits à l'aide d'un mortier de chaux appliqué en une couche; la planéité de la finition doit être conforme à la réglementation en vigueur. Un enduit mince blanc sera projeté sur les pré-dalles du plafond et sur les briques en silico-calcaire

Les cloisons de séparation en blocs de plâtre seront finies avec un 'fix-and-finish'.

Les faux-plafonds en Gyproc seront dotés d'une finition prête à peindre, mais le dernier enduit sera appliqué par le peintre. Cette opération est à la charge de l'acheteur.

Les poutres et colonnes en béton visibles sont enduites. Des cornières galvanisées sont placées sur les arêtes. Une toile renforcée sera appliquée sur les joints entre 2 matériaux différents. Les murs qui seront revêtus de faïences seront enduits d'une couche grossière sur la maçonnerie afin d'optimiser l'adhésion des carreaux.

2. planchers et couvertures en béton

Finition des planchers des garages et caves: béton poli, lisse, mais pas sur la pente, où il sera doté d'une finition broyée.

3. habillage des murs

parties privatives

Faïences sur base d'un large choix en provenance du fournisseur désigné par le maître de l'ouvrage. Il est collé et les joints sont effectués à base de mortier de ciment.

De la faïence est prévue dans les salles de bains et ceci jusqu'au plafond au-dessus du bain et dans la douche.

Pas de faïence prévue dans les toilettes.

La valeur commerciale s'élève à 40 euros/m² livraison hors TVA et 30 euros/m² placement hors TVA. Ceci pour des carreaux de format 25x40 cm, 20x20 cm, 30x30 cm ou 30x60 cm de la marque Villeroy & Boch, Class Tiles Galileo, Ragno ou autre à choisir chez le fournisseur.



N 20

b. description succincte de la finition des privatifs et communs

4. sols et revêtements de sol

4.1. Parties communes de l'immeuble d'appartements

hall d'entrée de la résidence

Le revêtement de sol du hall d'entrée et aux étages est prévue en carreaux céramiques pleine masse à choisir par le maître d'ouvrage avec des plinthes correspondantes. Deux matelas en cocos seront installés. (un matelas à la porte d'entrée et un matelas à la porte donnant sur le jardin) avec une largeur équivalente au couloir et une profondeur de 1.2 m.

escaliers et paliers des escaliers

Les escaliers communs dans les cages d'escaliers fermées sont exécutés en béton lisse. Les paliers seront finis avec des carreaux en céramique avec des plinthes correspondante aux choix du maître d'ouvrage.

4.2. Parties privatives des appartements et des maisons

Hall d'entrée, living et chambres à coucher.

L'acheteur a le choix entre un revêtement en parquet composé prétraité ou un sol en céramique standard 45x45 cm / 60x60 cm en provenance du fournisseur désigné par le maître de l'ouvrage de la marque Villeroy & Boch, Class Tiles Galileo, Ragno ou autre. La valeur commerciale s'élève à 42 euros/m² livraison hors TVA et 28 euros/ m² placement hors TVA pour les carreaux en céramique. Le parquet composé est livré et placé pour une valeur commerciale de 70 euros/m² htva.

cuisines, salles de bain et débarras dans les privatifs

Choix pour l'acheteur d'un revêtement de sol en céramique 45x45 cm, d'une valeur commerciale de 32 euros/m² livraison hors TVA et 28 euros/m² placement hors TVA, en provenance du fournisseur désigné par le maître de l'ouvrage. Entre les différents revêtements de sol, un profil d'arrêt de couleur aluminium ou messing sera placé.

tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtres sont en pierre naturelle moka crème adoucie. D'autres matériaux peuvent être choisis chez le fournisseur de revêtements de sol moyennant supplément.

plinthes

Les plinthes sont réalisées en MDF hydrofuge revêtu d'une couche de fond blanche, hauteur 7cm dans les pièces où du parquet est prévu. Valeur commerciale livraison : 10 Euro/mètre courant HTVA hors placement. Pour les revêtements en céramique, une plinthe en céramique est prévue. Valeur commerciale livraison: 8 Euros/mètre courant HTVA hors placement.



N 20

b. description succincte de la finition des privatifs et communs

Socle

Un socle sera placé aux pieds des collecteurs dans le débarras. Ce socle sera fini avec une plinthe en céramique. La partie supérieure du socle sera finie en ciment lisse.

5. menuiseries intérieures

parties privatives

Les portes intérieures des appartements et des maisons sont du type porte tubulaires à peindre, avec chambranles en MDF vert à peindre. La valeur commerciale est de 300 euros hors TVA par porte placée hors quincaillerie. D'autres portes peuvent être choisies auprès du fournisseur du maître d'ouvrage moyennant supplément.

La porte d'entrée de l'appartement est une porte anti-effraction avec résistance au feu de 30 minutes et sera prévu d'un certificat classe 3 anti-effraction (EN 1627-1630).

La porte anti-effraction de l'appartement est une porte en acier ainsi que l'encadrement. La finition du panneau de la porte est en MDF avec une couche de fond, 6 goujons antivol et quincaillerie de sécurité avec barillet de sécurité.

Des faux-plafonds en Gyproc sont prévus dans les pièces ou zones où sont installés les conduits de ventilation sous plafond. Il n'y a pas de faux-plafonds dans le débarras de l'appartement et de la maison.

Les armoires et le mobilier figurant sur les plans sont donnés à titre indicatif pour indiquer les possibilités d'aménagement et ne sont pas compris dans le contrat d'entreprise.

Les caches de rideaux ne sont pas prévus et peuvent être fournis moyennant un supplément.

parties communes

Les parties communes de l'immeuble d'appartement sont exécutées suivant les plans de détail du maître de l'ouvrage dressés par l'architecte. L'ensemble de boîtes aux lettres avec sonnettes fait partie de l'adjudication et sera installé conformément aux plans de détail du maître de l'ouvrage dressés par l'architecte.

6. Ferronnerie et finition des portes de l'appartement et maisons

Le maître de l'ouvrage propose un choix entre un look inox et un look chromé avec une valeur commerciale de 25 Euros HTVA par porte.



N 20

b. description succincte de la finition des privatifs et communs

7. travaux de peinture

Aucun travail de peinture n'est prévu dans les parties privatives des appartements et maisons. Les unités d'habitation seront prêtes à peindre; on entend par là que les murs seront livrés plats suivant les tolérances légales. Les opérations de bouchage des petits trous dans les murs, l'enduisage et l'application des couches de fond font partie des travaux de peinture et sont à charge des acheteurs.

Le hall d'entrée et les paliers des parties communes de l'immeuble d'appartements seront enduits et peints suivant le choix du maître de l'ouvrage. La cage d'escalier sera peinte suivant le choix du maître de l'ouvrage. La cave, les couloirs et le garage au -1 ne seront pas enduits ni peints. L'extérieur des portes d'entrée des appartements qui donnent sur les parties communes sera peint de même que les portes des caves.

Les fissures de retrait ou de tassement ainsi que les crevasses capillaires provoquées par les variations de température ou par le tassement de l'immeuble d'appartements ou maisons, ne relèvent pas de la responsabilité de l'entrepreneur, de l'architecte ou du maître de l'ouvrage. Il s'agit ici de phénomènes qui sont inhérents à la structure de l'immeuble et/ou du processus de construction.

8. ventilation

Les unités d'habitation de l'immeuble d'appartements sont ventilées au moyen d'un système de ventilation mécanique composée de moteurs individuels qui sont raccordés à une gaine de ventilation centrale, avec un moteur supplémentaire sur le toit de type C+, le tout combiné avec des grilles d'aération de type Invisivent ou équivalent dans les fenêtres, conformément à la réglementation PEB. La ventilation des maisons est individuelle. Les gaines d'extraction seront placées dans un faux plafond en Gyproc sauf dans le débarras où elles restent apparentes.

9. sanitaires installation sanitaire

Celle-ci comprend:

- > les colonnes d'alimentation en tubes galvanisés du local à compteurs vers les niveaux.
- > les conduites divisionnaires dans les parties privatives en tuyaux Niron ou VPE avec les accessoires nécessaires
- > la tuyauterie d'incendie et les dévidoirs suivant la réglementation en vigueur
- > les conduites de descente en PE.
- > le placement des appareils sanitaires

Tous les appareils sanitaires sont pourvus d'eau chaude et froide à l'exception des toilettes et des lave-mains.

Dans l'appartement du rez donnant sur le jardin (A02) un robinet anti gel est prévu dehors avec de l'eau froide uniquement. Les maisons G&D disposent de deux robinets anti gel dehors avec de l'eau froide uniquement. Un du côté avant et un du côté arrière/latéral.



N 20

b. description succincte de la finition des privatifs et communs

description des appareils

Le nombre d'appareils sanitaires est conforme aux plans de vente. Appareils ou mobilier à installer:

- WC : WC mural+ support complet + réservoir incorporé de Geberit+ cuvette murale de Geberit en porcelaine Christal de la marque Gustavberg.
- baignoire acrylique avec système d'écoulement de Geberit et mitigeur de Hans Grohe
- tube de douche acrylique avec système d'écoulement de Geberit, robinetterie et accessoires de Hans Grohe et une porte en verre du type Origin de Van Marcke.
- lave mains dans la toilette: lave mains en porcelaine Christal de la marque Clou et robinet d'eau froide de Ideal Standard
- le meuble de salle de bains est un meuble du type Louis Van Marcke avec tablette intégrale en composite, mitigeur de Hans Grohe, lavabos incorporés en Geberit

Le nombre de lavabos et le meuble correspondant sont mentionnés sur le plan de vente.

La valeur commerciale des appareils sanitaires est deEuros HTVA

Tous les appareils doivent être installés conformément aux prescriptions en vigueur, avec un diamètre suffisant et précis, et ils doivent être raccordés avec les accessoires prescrits ainsi que les clapets anti-retour nécessaires.

L'acheteur peut choisir d'autres appareils chez le fournisseur du maître de l'ouvrage, ce qui peut générer un prix supplémentaire.

dévidoirs

L'immeuble d'appartements sera équipé de dévidoirs (à charge du maître de l'ouvrage) et d'extincteurs à poudre (à charge du syndic) conformément aux prescriptions des services d'incendie. Les pictogrammes sont à la charge du syndic. Ces derniers seront placés par le syndic avant la réception des parties communes avec les pompiers.

10. installation de chauffage

Un chauffage individuel est prévu dans chaque appartement et maison prévu d'une chaudière à gaz à haut rendement avec un boiler encastré pour l'eau chaude sanitaire. Le ou les compteurs appartiennent à la société de distribution. Les radiateurs sont en acier ou matériau similaire laqué en blanc, et chaque radiateur est pourvu des accessoires nécessaires à l'installation ainsi que des pièces de raccordement. Les vannes des radiateurs sont de type thermostatique sauf dans le living. La salle de bains est prévue d'un radiateur décoratif.



N 20

b. description succincte de la finition des privatifs et communs

Thermostat d'ambiance: équipée d'un interrupteur numérique avec programme de jour et de nuit, basculement automatique du régime normal au régime réduit et inversement.

Les températures suivantes sont garanties par l'installateur pour une température extérieure de -10°C :

- > living, cuisine: 22°C
- > salle de bains: 24°C
- > chambres à coucher: 20°C
- > hall: 18°C

Les calculs des pertes de chaleur s'effectuent suivant les prescriptions du coordinateur PEB et conforme à la norme NBN B 62 - 001. Le débarras, les toilettes et le hall d'entrée ne sont pas équipés de radiateurs.

11. installation électrique

L'installation est effectuée en conformité avec les prescriptions de la société distributrice. Elle est strictement individuelle et du type encastré. L'installation comprend notamment les circuits des parties communes et des ascenseurs de l'immeuble d'appartements. Elle comprend tous les luminaires d'éclairage de secours et les coffrets de distributions et d'alimentation pour les exutoires de fumées conformément aux prescriptions des services d'incendie en vigueur.



N 20

Nombres de points							
Appartement 2 chambres							
	Points de lumière	Téléphone	Télévision	Prises	Tuyau Taque	Interrupteur	Direction interrupteurs
terrasse/éclairage mural	1					1	SD
chambre principale	1	1	1	4		3	DD
chambre	1			4		3	DD
toilette	1					1	SD
salle de bains	2			2		1	SD
salle de douche	2			1		1	SD
hall d'entrée	2			2		2	DD
cuisine	2			9	1	2	DD
living	2	1	1	6		2	SD
débarras	1	1		6		1	SD
Appartement 1 chambre							
	Points de lumière	Téléphone	Télévision	Prises	Tuyau Taque	Interrupteur	Direction interrupteurs
terrasse/eclairage mural	1					1	SD
chambre	1	1	1	4		3	DD
toilette	1					1	SD
salle de bains	2			2		1	SD
hall d'entrée	1			2		2	DD
cuisine	2			9	1	2	DD
living	2	1	1	6		2	SD
débarras	1	1		6		1	SD
Studio							
	Points de lumière	Téléphone	Télévision	Prises	Tuyau Taque	Interrupteur	Direction interrupteurs
salle de douche	2			6		1	SD
hall d'entrée	1	1		2		2	DD
cuisine	1			9	1	1	SD
living	2	1	1	6		2	SD
Maison							
	Points de lumière	Téléphone	Télévision	Prises	Tuyau Taque	Interrupteur	Direction interrupteurs
terrasse/eclairage mural	2					2	SD
chambre principale	1	1	1	4		3	DD
chambre	1			4		3	DD
toilette	1					1	SD
salle de bains	2			2		1	SD
salle de douche	2			1		1	SD
hall d'entrée	2			2		2	DD
cuisine	2			9	1	2	DD
living	3	1	1	6		2	SD
débarras	1	1		6		1	SD
SD=	simple direction						
DD=	double direction						



N 20

b. description succincte de la finition des privatifs et communs

Le hall d'entrée de l'immeuble d'appartements est équipé de luminaires adaptés à déterminer avec l'architecte. Des plafonniers et des appliques murales sont prévus dans les cages d'escalier et sur les paliers. Dans les aires de circulation des garages, les caves et les couloirs communs au -1 sont placés des luminaires TL. L'éclairage dans les communs fonctionne sur base de détecteurs de mouvement.

Les interrupteurs et les prises sont en plastique blanc ou beige de marque Niko ou équivalent. Un coffret de distribution électrique individuel est installé dans chaque appartement et maison et doté de disjoncteurs et d'un ou plusieurs coupe-circuit automatiques. Chaque installation sera agréée conformément au RGIE. Le panneau des compteurs est fourni et placé par l'installateur et mis à disposition de la société distributrice qui installe les compteurs.

Les caves privatives sont dotées d'un point lumineux en saillie type Hublot ainsi que d'un interrupteur et d'une prise également en saillie. Ce point sera relié au compteurs privatifs. Le sentier côté Est ainsi que la sortie de secours venant du garage sera éclairé avec 3 luminaires de type LED en saillie sur base de détection de mouvement. Ils seront connectés au compteur des communs du bâtiment avant et seront prévus d'un compteur intermédiaire privé afin de répartir la consommation d'électricité sur les deux maisons.

Une vidéophonie et un ouvre-porte relient tous les appartements et maisons à l'entrée principale de l'immeuble d'appartements. Une sonnette est installée à la porte d'entrée de chaque appartement et les 2 maisons en arrière. Un système de parlophonie supplémentaire sera placé pour les maisons à la porte au bout du couloir donnant sur l'intérieur d'îlot.

12. cuisine

L'équipement standard prévoit

- un plan de travail en granite
- tiroirs avec renforcement en métal et mécanisme de glissière
- étagères avec rebords renforcés posées sur des supports
- les luminaires et lampes ne sont pas fournis par le maître de l'ouvrage
- les cuisines sont fermées jusqu'au plafond
- robinet de cuisine: mitigeur céramique avec sortie mobile

Les appareils suivants sont incorporés

- un réfrigérateur avec surgélateur *** de la marque Siemens
- un four à air chaud encastré dans un meuble bas de la marque Siemens
- une plaque vitrocéramique - 4 zones de cuissons de la marque Siemens
- un lave-vaisselle intégré - 3 programmes - 12 couverts de la marque Siemens
- une hotte



N 20

b. description succincte de la finition des privatifs et communs

La valeur commerciale de la cuisine est de Euro HTVA.

Il n'est pas prévu d'armoire-vestiaire.

13. meubles

Aucun meuble n'est fourni; les mobiliers dessinés sur les plans sont uniquement donnés à titre indicatif pour avoir une idée des possibilités d'aménagement.



N 20

c. règles relatives au procédé de construction/choix des matériaux/travaux supplémentaires

1. Le maître de L'ouvrage

s'engage à livrer l'appartement et la maison comme convenu au moment de la signature du compromis. L'acquéreur ne pourra faire des changements structurels.

2. Le choix

des matériaux passe obligatoirement par le fournisseur du maître de l'ouvrage. Ceci vaut notamment pour l'installation électrique, les appareils sanitaires et le meuble de salle de bains, les revêtements de sol, les faïences, les portes intérieures, le revêtement mural et la cuisine. Dès que les matériaux sont incorporés dans l'immeuble, l'acquéreur ne pourra changer ces matériaux que moyennant un supplément couvrant ce changement.

3. L'acheteur

peut, moyennant l'accord du maître de l'ouvrage, s'écarter de ce principe et effectuer les travaux en régie à sa charge. Cette opération s'effectue moyennant le paiement par l'acheteur d'une compensation au maître de l'ouvrage basée sur les plans de ce dernier établis par l'architecte. Cette compensation est équivalente à la moitié de la valeur commerciale des travaux non effectués. Il va de soi que ceci n'est valable que pour les travaux de finition. Les travaux proprement dits ne peuvent être exécutés qu'après la réception provisoire de l'appartement et des parties communes.

4. si le choix de l'acheteur

auprès du fournisseur de l'entrepreneur diffère de l'assortiment de base, et ce, avec une valeur commerciale différente, le vendeur facturera le supplément éventuel à l'acheteur.

5. L'acheteur n'est pas autorisé

à faire réaliser des travaux, quels qu'ils soient, par des tiers avant la réception des parties communes et privatives. Si l'acheteur souhaite aménager son appartement avec l'aide d'un architecte d'intérieur, le maître de l'ouvrage demandera la réception provisoire des travaux déjà exécutés, avant que l'exécution des travaux déterminés par l'architecte d'intérieur ne commence. Les travaux non exécutés par le maître de l'ouvrage ou les matériaux non livrés seront imputés conformément au point 3. ci-dessus. Les travaux que l'acheteur veut exécuter ne peuvent être réalisés qu'après la réception provisoire des parties communes.

6. L'appartement

sera livré balayé.



N 20

d. architectes, plans et cahiers des charges, visite de chantier

1. plans

Les plans du bâtiment transmis aux acheteurs ont été dressés de bonne foi par l'architecte. En cas de différences minimales aussi bien en plus qu'en moins, elles doivent être considérées comme des différences acceptables et ne peuvent en aucun cas donner lieu à la réclamation de dommages et intérêts dans le chef d'une des parties. L'écart autorisé est de 5 %.

La surface mentionnée sur les plans de vente est mesurée en tenant compte de l'intégralité des murs extérieurs et est mesurée à l'axe du mur avec les parties privatives et communes adjacentes, gaines comprises compte tenu que les sols sont considérés comme continus, c'est-à-dire sans interruption de murs intérieurs. Pour les appartements sous toit inclinant, la superficie est comptée à partir d'une hauteur de 1.20 m.

2. cahiers des charges

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de modifier des indications de détail du présent cahier des charges, si celles-ci sont jugées nécessaires par l'architecte ou proposées par les autorités compétentes ou la réglementation en vigueur.

3. modifications des matériaux employés

Les travaux seront exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux indiqués dans le descriptif. Sur avis de l'architecte, le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications dans le choix des matériaux pour autant que ces modifications ne nuisent en rien à la qualité prévue par le cahier des charges. De telles modifications peuvent être opérées en raison de motifs économiques bien déterminés, notamment la disparition du marché des matériaux prévus, des délais de livraison incompatibles avec le déroulement des travaux, etc. Les images dans ce cahier des charges sont illustratives et n'ont aucune valeur contractuelle.

4. honoraires de l'architecte et de l'ingénieur de stabilité

Les honoraires de l'architecte et de l'ingénieur de stabilité ainsi que du coordinateur de sécurité et du coordinateur PEB sont inclus dans le prix de vente. Ces honoraires comprennent les obligations découlant du contrat d'architecture et qui sont normalement dévolues à un architecte, à l'exception des travaux impliquant une modification des plans originaux qui auraient été demandés par les acheteurs.

5. visites de chantier

Les acheteurs ou leurs représentants ne peuvent pas se rendre sur le chantier sans autorisation préalable du maître de l'ouvrage et ils seront entièrement responsables en cas d'accident pouvant se produire durant les visites de chantier, sans que cela puisse donner lieu à la réclamation de



N 20

d. architectes, plans et cahiers des charges, visite de chantier

dommages et intérêts auprès du maître de l'ouvrage, des sous- traitants, de l'architecte, des vendeurs ou de leurs assureurs.

Tout ceci en vertu de l'AR relatif à la sécurité sur les chantiers temporaires et mobiles.

6. Compétence en cas de litige

En cas de litige, le tribunal compétent sera le tribunal de Bruxelles, chambre néerlandophone.

Pour accord leà.....

Le maître d'ouvrage

L'acheteur



N 20

Table des matières

a. description succincte des travaux de gros oeuvre	4
1. implantation	4
2. terrassements	4
3. aménagements et jardinage.....	4
4. fondations.....	4
5. système d'égouts	4
6. maçonnerie et revêtement de la façade	5
7. béton armé.....	6
8. réalisation de la toiture, recouvrement et évacuation des eaux pluviales.....	7
9. rampes et garde-corps	7
10. escaliers.....	8
11. menuiserie extérieure et porte	8
12. ascenseur	9
13. raccordements divers	10
14. peb et acoustique	10
b. description succincte de la finition des privatifs et communs	12
1. plafonnage et enduisage	12
2. planchers et couvertures en béton.....	12
3. habillage des murs.....	12
4. sols et revêtements de sol	13
5. menuiseries intérieures	14
6. ferronnerie et finition des portes	14
7. travaux de peinture	15
8. ventilation	15
9. sanitaires.....	15
10. installation de chauffage	16
11. installation électrique	17
12. cuisine	19
13. meubles	20
c. règles relatives au procédé de construction/choix des matériaux/travaux supplémentaires	21
d. architectes, plans et cahiers des charges, visite de chantier	22



N 20

