



## CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL

### Logements

### ***Park Side (Lot 7)***



## COORDONNEES DES DIFFERENTS INTERVENANTS

**IMMOBILIERE DE LA  
PETITE ILE s.a.**

1. Maître d'ouvrage

Immobilier de la Petite Ile s.a.  
Avenue Reine Astrid 92  
1310 La Hulpe



6. Bureau de Techniques  
Spéciales/  
Développement Durable

CSD Ingenieurs  
Boulevard Paepsem 11A  
1070 Anderlecht  
[www.csdingenieurs.be](http://www.csdingenieurs.be)

2. Project Manager

Immobilier de la Petite Ile s.a.  
Avenue Reine Astrid 92  
1310 La Hulpe



7. Bureau acoustique

D2S International  
Jules Vandenbemptlaan 71  
3001 Heverlee  
[www.d2sint.com](http://www.d2sint.com)



3. Architectes

B-architecten nv  
Borgerhoutsestraat 22/1  
B-2018 Antwerpen  
[www.b-architecten.be](http://www.b-architecten.be)



8. Mission Coordination Sécurité  
/ Santé

ACSC  
Avenue Jacques Pastur 138  
1180 Bruxelles  
[www.acsc.be](http://www.acsc.be)



Bv VELD architecten  
Square Eugène Plasky 92-94 B-  
1030 Brussel  
[www.veld.work](http://www.veld.work)



9. Architecte-paysagiste

JNC International  
The Globe Village,  
993 ch. d'Alsemberg bte 4  
1180 Bruxelles  
[www.jnc.be](http://www.jnc.be)



4. Bureau de Stabilité

CSD Ingenieurs  
Boulevard Paepsem 11A  
1070 Anderlecht  
[www.csdingenieurs.be](http://www.csdingenieurs.be)

10.



4. Bureau de Contrôle

bureau for Technical control  
Rue d'Arlon 53  
1040 Bruxelles  
[www.groupseco.com](http://www.groupseco.com)



5.

## TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	34
<b>1. GENERALITES</b>	<b>45</b>
1.1. SITUATION ET PRESENTATION DU PROJET	45
1.2. TAXES DE BATISSE, FRAIS DE RACCORDEMENT DIVERS	56
1.3. CODE DE MESURAGE ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS	56
1.4. FINITIONS DE BASE ET VARIANTES	56
<b>2. DESCRIPTIF DES TRAVAUX</b>	<b>67</b>
2.1. GROS ŒUVRE	67
2.1.1. TRAVAUX DE TERRASSEMENT	67
2.1.2. AMENAGEMENT DES EGOUTS	67
2.1.3. STRUCTURE	67
2.1.4. MACONNERIES ET CLOISONS	67
2.1.5. ISOLATION	67
a. Isolation acoustique	67
b. Isolation thermique	67
2.1.6. MENUISERIES EXTERIEURES	67
2.1.7. RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE	78
2.1.8. PARKINGS ET LOCAUX COMMUNS	78
2.1.9. TOITURES	78
a. Isolation	78
b. Descentes d'eaux pluviales	78
2.1.10. FINITIONS DES TERRASSES AUX ETAGES	78
2.2. FINITIONS	78
2.2.1. PLAFONNAGES	78
2.2.2. SOLS ET MURS	78
a. Sol du living et des cuisines	78
b. Sols des halls, toilettes, buanderie, salle de bain et salle de douche	89
c. Sols des chambres	89
d. Murs des toilettes, buanderie, cuisines, salle de bain et salle de douche et cuisine	89
e. Tablettes de fenêtre	89
2.2.3. MENUISERIES INTERIEURES	89
a. Portes d'entrée	89
b. Portes intérieures des appartements	89
c. Portes intérieures communes	89
2.2.4. CUISINES	89
2.2.5. Travaux de peintures	89
2.3. TECHNIQUES	9
2.3.1. SANITAIRES	9
a. Conduites d'eaux chaude et froide	9
b. Canalisation d'évacuation	940
c. Appareils sanitaires	940
2.3.2. CHAUFFAGE AU GAZ	940
2.3.3. VENTILATION	1044
2.3.4. ELECTRICITE	1044
a. Généralités	1044
b. Parties communes	1044
c. Parties privatives	1144
2.4. PARTIES COMMUNES	1244
2.4.1. HALL D'ENTREE	1244
2.4.2. ASCENSEURS ET ESCALIERS	1244
a. Ascenseurs	1244
b. Escaliers	1244
2.4.3. ELECTRICITE	1244
2.4.4. BOITES AUX LETTRES	1244
2.4.5. JARDINS	1244
2.4.6. BALUSTRADES ET MAINS COURANTES	1244
2.4.7. PEINTURES	1244
2.4.8. ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE ET DES APPARTEMENTS	1244
<b>3. DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1344</b>
3.1. LES TRAVAUX	1344
3.2. VISITES SUR CHANTIER	1344
3.3. OCCUPATION DES ESPACES HABITABLES ET AUTRES LOCAUX	1344
3.4. DIRECTION DES TRAVAUX	1344
3.5. PERMIS DE BATIR	1344
3.6. TVA, TAXES, HONORAIRES NOTARIAUX, ETC.	1344
a. La TVA sur le prix de l'appartement (+ parking)	1344
b. Les honoraires notariaux + frais de l'acte	1344
c. Modifications et travaux supplémentaires	1344
d. divers	1445

# 1. GENERALITES

## 1.1. SITUATION ET PRESENTATION DU PROJET

Le projet « City Dox » se situe le long du Boulevard Industriel et le canal et entre la rue du Développement et la rue de la Petite Ile à 1070 Anderlecht.

Park Side se développe sur un terrain de 1782 m<sup>2</sup> faisant lui-même partie d'une propriété plus grande occupant l'entièreté de l'îlot concerné, pour une superficie totale de 52.890 m<sup>2</sup>. City-Dox est situé à 1,2 km de la Gare de Bruxelles-Midi et est desservi par les transports en commun.



City-Dox est un projet mixte qui comprend des logements, des commerces, des bureaux, une maison de repos, une école et un parc.



OUT

Tous les appartements et certains studios comportent une terrasse confortable. La majorité des appartements offre une vue dégagée sur le parc avec une orientation unique. L'accès piéton au réseau de transports en commun et aux commerces est aisé.

Les bureaux d'architecture « B-architecten et VELD architecten », ont élaboré la phase de ce projet qui marquera de son empreinte le renouveau du quartier dans les années à venir.

Le présent cahier des charges commercial permet à l'acquéreur d'apprécier la qualité générale du projet et du service. Ce cahier des charges commercial concerne le gros-œuvre, les parachèvements et les techniques des parties communes et privatives de l'immeuble.

Certains éléments décrits dans le présent document ne seront pas nécessairement d'application pour tous les appartements. Certains équipements ou parachèvements seront fonction de la disposition et de l'organisation des appartements. Lors de la lecture de ce document, il y a lieu de se référer au plan de chaque appartement. La composition et la description des appartements sont reprises dans l'acte de base.

Les marques éventuelles (électroménager, ..) reprises dans ce document sont données à titre indicatif et correspondent à un niveau de performance et de qualité. Le choix des marques est laissé à l'initiative des Architectes et du Maître d'Ouvrage.

Il appartiendra aux Architectes, au moment de l'approbation des fiches techniques, de contrôler que le niveau de qualité et de performance correspond à celui exigé dans le présent descriptif.

Le complexe suivra l'ensemble des prescriptions précisées dans l'Arrêté Royal en matière de prévention incendie de juillet 2012, ainsi que les divers avis émis par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Mis en forme : Surlignage

## 1.2. TAXES DE BATISSE, FRAIS DE RACCORDEMENT DIVERS

Sont compris dans le prix de vente : les taxes de bâtisses et de voirie ainsi que tous les éléments de sécurité incendie suivant les normes en vigueur et demandes spécifiques du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale lors de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les frais de raccordement au réseau d'égout public, à l'eau, au téléphone, à l'électricité, au gaz et au placement des compteurs de chaleur sont forfaitisés au prix de 3.500 €/appartement HTVA ; ils ne sont pas compris dans le prix de vente de l'appartement. Les compteurs d'électricité et d'eau seront ouverts par le Maître d'Ouvrage et seront transférés à l'acquéreur lors de la réception provisoire du bien.

## 1.3. CODE DE MESURAGE ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS

La surface est calculée en surface SBEM (surface brute extérieure mur) suivant le code de mesurage publié par l'Association Belgo-Luxembourgeoise des Chartered Surveyors (BACS). Chaque appartement est mesuré depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs mitoyens et la surface extérieure entière des murs des espaces communs. Les gaines techniques intégrées sont incluses dans le mesurage de l'appartement.

Les dimensions reprises sur les plans sont des dimensions « gros-œuvre ». Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre, toute différence (en plus ou en moins de 5% de la superficie de l'appartement) fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les mobiliers et placards qui figurent sur les plans sont repris uniquement à titre indicatif. Ils correspondent à un aménagement possible des lieux et ne sont pas compris dans le prix de vente.

Pour les sanitaires, les informations reprises au présent Descriptif Commercial priment sur les équipements représentés sur le plan commercial. Pour les cuisines, un plan ad hoc d'aménagement sera fourni par l'agent commercial ou le Maître d'Ouvrage sur simple demande.

Les appareils d'éclairage seront fournis pour les parties communes, les terrasses à jouissance privative et les points d'éclairage dans les appartements, tels que prévus dans le présent descriptif.

## 1.4. FINITIONS DE BASE ET VARIANTES

L'acquéreur achète l'appartement avec une finition de base telle que reprise dans le présent Descriptif Commercial. L'acquéreur se déclare être pleinement informé de ce que cela implique en signant le compromis.

Toutefois, l'acquéreur a la possibilité de choisir des « variantes » au niveau des teintes de certains parachèvements (telles que proposées dans ce Descriptif Commercial) et ce, sans supplément de prix.

Les parachèvements pour lesquels il existe des « variantes » sont les suivants :

- La couleur des meubles de cuisine et du plan de travail (choix entre 10 couleurs) ;
- La couleur du mobilier sanitaire (choix entre 3 couleurs) ;
- La couleur du carrelage de sol (choix entre 4 couleurs) ;
- La couleur du parquet stratifié (choix entre 4 couleurs) ;

Le choix entre les différentes variantes peut être fait jusqu'à neuf mois après le début des travaux de construction de l'immeuble. Passé ce délai, le choix entre les variantes ne sera plus possible et les finitions de base seront exécutées conformément au choix de l'architecte.

De manière générale, les choix des acquéreurs ne peuvent en aucun cas retarder la Réception Provisoire des parties communes et/ou influencer le planning général des travaux.

## 2. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

### 2.1. GROS ŒUVRE

#### 2.1.1. TRAVAUX DE TERRASSEMENT

Comprend tous les travaux de terrassement nécessaires à l'accomplissement des constructions.

#### 2.1.2. AMENAGEMENT DES EGOUTS

Le réseau d'égouttage est enterré ou suspendu en fonction des localisations, et réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux. Il est exécuté en PVC et polyéthylène haute densité aux diamètres et pentes appropriés, et comporte des chambres de visites pour un contrôle et un entretien facile du réseau.

#### 2.1.3. STRUCTURE

Le Maître d'Ouvrage est tenu de respecter toutes les règles élémentaires et toutes les règles relatives aux infiltrations.

Les planchers des étages à appartements sont réalisés en béton.

Les planchers des immeubles portent sur de la maçonnerie en bloc de silico-calcaire, des voiles, des colonnes et des poutres en béton. La surcharge fixe (y compris cloisons, chapes, finitions et murs) est de 400 kg/m<sup>2</sup>. La surcharge mobile est de 200 kg/m<sup>2</sup>.

Les balcons sont en béton, et leur liaison sera munie de dispositifs à coupure thermique si nécessaire.

La surcharge mobile des balcons est de 400 kg/m<sup>2</sup> (comme dans l'appart ?).

#### 2.1.4. MACONNERIES ET CLOISONS

À l'intérieur, l'immeuble est construit selon les méthodes de construction traditionnelle :

- Les cloisons intérieures non portantes sont érigées au moyen de blocs de plâtre massif d'une épaisseur de 10 cm, ou de cloisons en plaques de plâtre sur structure métallique. Les blocs de plâtre ou les plaques de plâtre sont de type hydrofuge dans les pièces d'eau.
- Les maçonneries portantes sont en béton ou blocs de silico-calcaire.

L'emploi d'éléments en plâtre peut générer, au cours de la première année, de légères microfissurations dues aux tensions dans le bâtiment. Ce phénomène est présent dans tous les types de construction et se stabilisera avec le temps.

#### 2.1.5. ISOLATION

Une attention particulière a été apportée à l'isolation thermique et acoustique pour assurer le confort intérieur des immeubles. Afin de respecter les performances acoustiques définies par le bureau conseil en acoustique et les performances thermiques, les cloisons séparant les appartements ou séparant les appartements des espaces communs sont exécutées avec le plus grand soin.

##### a. Isolation acoustique

Le principe de la chape flottante est utilisé sur l'ensemble des logements afin d'améliorer l'isolation acoustique. Le bureau conseil en acoustique déterminera les exigences acoustiques et suivra l'exécution des travaux afin d'obtenir la qualité souhaitée. Les murs de séparation entre les appartements seront toujours doublés.

##### b. Isolation thermique

- Les murs des façades sont isolés par l'extérieur. Les menuiseries extérieures comprennent un double vitrage.
- De manière générale, une attention toute particulière est accordée aux détails techniques relatifs à l'isolation thermique afin de respecter les critères PEB réglementaires.

En tout état de cause la combinaison de ces éléments d'isolation thermique est conforme à la législation PEB.

##### **Observation :**

*Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit d'adapter ou d'ajouter des parois isolantes afin d'optimiser les performances acoustiques ou thermiques du bâtiment.*

#### 2.1.6. MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures des appartements et des halls d'entrée sont exécutées en aluminium thermo laqué. Les joints extérieurs entre les menuiseries extérieures et les maçonneries des façades sont étanches à l'air et à l'eau.

Les menuiseries extérieures respectent les performances d'étanchéité eau/air/vent et les

performances acoustiques recommandées par les normes en vigueur.

Toutes les menuiseries extérieures sont pourvues de systèmes de fermeture intégrés de qualité. Les éléments fixes, ouvrants, coulissants ou oscillo-battants sont indiqués sur les plans selon leur implantation.

Côté intérieur, les jours que présentent les portes et fenêtres seront comblés ou plâtrés.

### 2.1.7. RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

La plupart des eaux pluviales provenant des toitures de l'immeuble sont recueillies dans des citernes d'eau de pluie pour l'arrosage des abords et dans certains cas pour l'alimentation des chasses des WC.

### 2.1.8. PARKINGS ET LOCAUX COMMUNS

L'immeuble comprend un parking sur deux niveaux et des locaux vélos et poussettes. En outre, l'immeuble comporte un local destiné à la chaufferie commune, et des locaux pour les compteurs. Un échangeur est prévu dans chaque appartement pour la production d'eau chaude sanitaire à partir de l'eau de chauffage.

### 2.1.9. TOITURES

L'ensemble des toitures qui ne sont pas occupées par des installations techniques sont verdurisées de manière « extensive » ou « intensive ».

La toiture principale sera équipée de panneaux photovoltaïques qui seront acquis et exploités par un tiers-investisseur. L'électricité produite par ces panneaux pendant cette période d'exploitation sera partiellement consommée dans les parties communes de l'immeuble. En contrepartie de cette consommation, les copropriétaires devront payer un loyer au tiers-investisseur. Ce loyer sera inférieur au prix par kWh porté en compte aux copropriétaires dans la facture de régularisation du fournisseur habituel d'électricité pour la même période. En d'autres termes, cette opération permet une électricité à moindre coût pour les copropriétaires. Après une période de rentabilisation desdits panneaux, la propriété de ceux-ci revient automatiquement et sans indemnité aux copropriétaires

#### a. Isolation

Les toitures plates seront majoritairement de type « chaude ». L'isolant de la toiture sera positionné au-dessus de la dalle de structure et en dessous de l'étanchéité.

#### b. Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eau pluviales des toitures situées à l'extérieur de l'immeuble et donc visibles, sont réalisées en zinc ou en aluminium.

### 2.1.10. FINITIONS DES TERRASSES AUX ETAGES

Les terrasses des différents logements sont en béton apparent, à l'exception des terrasses sur toitures qui sont recouvertes de dalles de béton conformément aux exigences du service d'incendie local.

## 2.2. FINITIONS

### 2.2.1. PLAFONNAGES

Le plafonnage sera exécuté en une seule couche. Les faux-plafonds éventuels sont réalisés au moyen de plaques de plâtre dont les raccords seront enduits selon les règles de l'art.

Les murs et plafonds des locaux utilitaires et techniques ne seront revêtus d'aucun enduit de finition. Les murs maçonnés de ces locaux seront seulement rejointoyés.

#### Observation :

*Nous attirons l'attention sur le fait que les petites fissures de retrait susceptibles de se manifester durant les premières années entre les dalles de plancher de grande superficie et les matériaux de natures différentes ne présentent aucun danger pour la stabilité de l'ensemble. Ces fissures de retrait sont inhérentes aux méthodes de construction actuelles et doivent être considérées comme telles par les acquéreurs.*

### 2.2.2. SOLS ET MURS

La dalle structurelle sera recouverte d'une chape autorisant la pose du carrelage.

#### a. Sol du living et des cuisines

Le sol est recouvert d'un carrelage de type grès cérame de premier choix, de dimensions 45 x 45 cm. La pose droite est exécutée selon les règles de l'art.

Les plinthes assorties au choix de la teinte du carrelage sont prévues. Un seul choix de teinte sera utilisé pour tous ces espaces.

#### **b. Sols des halls, toilettes, buanderie, salle de bain et salle de douche**

Le sol est recouvert d'un carrelage de type grès cérame de premier choix, de dimensions 45 x 45 cm. La pose droite des carrelages au sol est exécutée selon les règles de l'art.

Le prix au détail varie entre 30 et 40 €/m<sup>2</sup> (prix fourniture hors TVA et hors pose en fonction de la quantité commandée et du fournisseur).

Des plinthes assorties au choix de la teinte du carrelage sont prévues. Un seul choix de teinte sera utilisé pour tous ces espaces.

#### **c. Sols des chambres**

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié en pose flottante sur une sous-couche isolante.

Le prix au détail est de 25 €/m<sup>2</sup> (prix fourniture hors TVA et hors pose en fonction de la quantité commandée et du fournisseur).

Des plinthes assorties au choix de la teinte du parquet sont prévues. Un seul choix de teinte sera utilisé pour tous ces espaces.

#### **d. Murs des toilettes, buanderie, cuisines, salle de bain et salle de douche et cuisine**

Seuls les murs entourant la baignoire ou la douche dans les salles de bains sont carrelés, du sol au plafond, avec le même carrelage que celui choisi pour le sol. Une étanchéité type Kerdi ou similaire est prévue à l'arrière du carrelage. Les autres murs seront peints.

Des plinthes assorties au choix de la teinte du carrelage sont prévues sur les murs non carrelés.

Sous la baignoire un accès est prévu.

#### **e. Tablettes de fenêtre**

Les tablettes de fenêtre des appartements sont réalisées en pierre naturelle ou composite.

#### **Observation :**

*Tous les revêtements de sol et muraux sont exécutés sous réserve des fluctuations chromatiques généralement acceptées par les fabricants.*

### **2.2.3. MENUISERIES INTERIEURES**

#### **a. Portes d'entrée**

Les portes d'entrée des appartements seront des portes coupe-feu en bois. L'ensemble est muni d'une serrure de sécurité avec 3 points de fermeture et d'un « juda ».

#### **b. Portes intérieures des appartements**

Les quincailleries sont en inox.

Les portes intérieures des logements sont des portes tubulaires ou équivalentes.

Les portes sont équipées de serrures classiques à clés ordinaires.

#### **c. Portes intérieures communes**

Les portes des parties communes (à l'exception des portes d'entrée des appartements) sont munies de ferme-porte si elles ont une résistance au feu particulière.

### **2.2.4. CUISINES**

Les cuisines de base sont de type contemporain avec des finitions en mélaminé ou stratifié. Les surfaces de travail comprennent un évier en acier inoxydable. Les portes des cuisines sont équipées de poignées modernes. Les cuisines sont équipées d'appareils électroménagers de qualité dont une hotte à charbon actif, un four conventionnel encastré, une taque de cuisson vitrocéramique 4 zones, un réfrigérateur intégré avec un compartiment surgélateur et un lave-vaisselle (les appareils sont de marques SIEMENS ou équivalent).

La réalisation des cuisines est confiée à une entreprise spécialisée. Le budget d'aménagement de chaque cuisine varie en fonction de la taille des appartements et de l'implantation des cuisines. Un plan précis de la cuisine prévue sera remis à l'acquéreur avant la signature du compromis

### **2.2.5. TRAVAUX DE PEINTURES**

Les travaux de peinture dans les parties privatives ne sont pas inclus dans le prix de l'appartement.

## 2.3. TECHNIQUES

### 2.3.1. SANITAIRES

#### a. Conduites d'eaux chaude et froide

La production d'eau chaude est centralisée et assurée par deux chaudières gaz à condensation en cascade et potentiellement une cogénétratrice, couplées avec un échangeur privatif dans chaque logement pour la production instantanée de l'eau chaude sanitaire à partir de l'eau de chauffage.

Les conduites d'amenée sont réalisées au moyen de tubes et raccords en matériaux de synthèse. L'installation de compteurs individuels pour l'eau chaude et l'eau froide permet de mesurer précisément les consommations individuelles d'eau.

#### b. Canalisation d'évacuation

Les canalisations d'évacuation sont exécutées en polyéthylène haute densité ou équivalent. La plupart des tuyauteries sont encastrées ou dissimulées dans des gaines verticales ou en faux-plafonds.

#### c. Appareils sanitaires

L'implantation sur les plans d'architecture est reprise à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques ou d'améliorations des espaces.

Toutes les arrivées d'eau à chaque appareil terminal sont munies d'un robinet d'arrêt.

Le projet prévoit la livraison d'appareils de teinte blanche et adaptés en fonction des particularités de chaque appartement. Ces appareils de qualité sont installés conformément aux indications qui figurent sur les plans ratifiés lors de la signature du compromis de vente qui seuls font foi et déterminent les options de départ (baignoire ou douche, simple ou double lavabo...etc.)

## EXEMPLE SANITAIRE

QUANTITE	DESIGNATION
<b>BAIGNOIRE (si présente)</b>	
1	Baignoire acrylique ou de qualité équivalente d'une dimension de min. 170 x 75 cm
1	Mitigeur thermostatique bain-douche Hansgrohe ou de qualité similaire
1	Garniture d'écoulement automatique
1	Meuble salle de bain avec portes et tablette lavabo à 1 ou 2 vasques ou équivalent, un ou des robinet(s) mélangeur(s) à poignée unique et vidage automatique Hansgrohe ou de qualité similaire, un miroir avec éclairage
<b>DOUCHE (si présente)</b>	
1	Receveur de douche acrylique
1	Une porte de douche ou paroi fixe
1	Mitigeur thermostatique avec barre de douche avec flexible
1	Meuble salle de bains à porte et 1 tablette lavabo à 1 vasque ou équivalent, robinet mélangeurs à poignée unique et vidage automatique Hansgrohe ou de qualité similaire, un miroir avec éclairage
<b>WC SUSPENDU</b>	
1	Bloc chasse encastré
1	Plaque avec double commande (dispositif économiseur)
1	Cuvette suspendue
1	Siège et abattant de confort blanc
1	Lave-mains
1	Robinet eau froide Hansgrohe ou de qualité similaire

### 2.3.2. CHAUFFAGE AU GAZ

La production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) est centralisée et assurée par deux

chaudières gaz à condensation et potentiellement une cogénétratrice.

Pour favoriser la condensation et augmenter le rendement, on travaille à basse température. La température de départ de l'eau est variable en fonction de la température extérieure sur base d'une courbe de chauffe.

Les différents locaux sont chauffés par des radiateurs muraux et sont contrôlés par des vannes thermostatiques.

Les températures maximum intérieures garanties par une température extérieure de -8°C sont de :

- 24°C dans les salles de bains ou douches
- 20°C dans les chambres, living, bureau et cuisine.

La régulation principale se fait en chaufferie au moyen d'une vanne 3 voies avec régulation en fonction de la température extérieure. La régulation finale par appartement est assurée par un thermostat d'ambiance pilotant une vanne 2 voies modulante placée directement en entrée d'installation privative.

Les alimentations des radiateurs sont de type bitube.

Des compteurs d'énergie électroniques sont prévus pour le chaud afin de répartir, pour chaque logement, les frais relatifs aux consommations d'énergie. Ces compteurs sont indépendants pour chaque appartement.

### 2.3.3. VENTILATION

Les appartements sont ventilés mécaniquement selon le principe du double flux. Des groupes individuels (1 par appartement) de ventilation (pulsion et extraction) assurent l'apport d'air neuf et l'évacuation de l'air vicié.

L'air extrait dans les pièces humides, comme la cuisine, les salles d'eau, le WC et la buanderie, est compensé par de l'air pulsé dans les pièces de vie.

Afin de limiter les consommations énergétiques, l'air pulsé est préchauffé à l'aide des calories récupérées dans l'air extrait via un échangeur haut rendement.

Dans les logements, l'air est pulsé via des grilles murales ou plafonniers selon les cas.

Chaque occupant a le loisir de moduler le débit de pulsion et d'extraction à l'aide d'un boîtier de commande situé sur le groupe.

L'air des cuisines est filtré par une hotte à charbon actif.

L'installation est de type apparent pour les locaux non plafonnés (exemple : locaux techniques).

#### **Observation :**

*Seuls des séchoirs à condensation pourront être installés dans les appartements.*

### 2.3.4. ELECTRICITE

#### a. Généralités

L'installation satisfait aux dispositions techniques les plus récentes et est conforme aux dispositions adoptées par la société de distribution d'électricité.

Les accessoires, interrupteurs, prises, etc. de type « Niko » standard blanc ou équivalent sont encastrés.

Les points lumineux de toutes les pièces des différents logements sont pourvus de soquets.

Il est prévu l'élaboration d'un schéma de câblage ainsi que l'installation d'un tableau divisionnaire électrique équipé de disjoncteurs automatiques et de disjoncteurs différentiels (un de 30mA et un de 300mA) ; l'installation complète fera l'objet d'une réception par un organisme agréé. L'installation est exécutée en conformité avec les dispositions de la société de distribution d'électricité.

Les compteurs sont placés dans un local spécifique. Ils sont raccordés aux tableaux divisionnaires des appartements et des communs.

L'installation est de type apparent pour les locaux non plafonnés (exemple : locaux techniques).

Le raccordement pour la télédistribution et le téléphone est prévu dans la buanderie dans laquelle arrivent les câbles du living et des chambres. L'ouverture pour le raccordement et le placement de modem ne sont cependant pas prévus.

#### **Observations :**

*Aucun élément ne peut être encastré dans les faux plafonds à cause de la circulation des gaines techniques. Si l'acquéreur souhaite encastrer des fournitures, en aucun cas le Maître d'Ouvrage ou l'Entrepreneur ne pourra être tenu pour responsable des éventuels dégâts causés par cette installation.*

*Les appareils ne peuvent pas dépasser le poids de 10 kilos pour les faux plafonds.*

#### b. Parties communes

Une installation complète de vidéophonie est prévue. Celle-ci comprend :

- Dans le sas de chaque immeuble, un ensemble vidéo-parlophone est installé.

- dans le hall de l'appartement : un vidéophone mural avec commande de gâche et sonnerie.
- au palier des appartements : une sonnette pour chaque appartement.

Pour les zones communes, les appareils d'éclairage sont placés par le Maître d'Ouvrage suivant le choix de l'Architecte.

### c. Parties privatives

Les plans spécifiques d'implantation ainsi que le nombre de prises électriques, interrupteurs et points lumineux sont établis par le bureau d'études. Ceux-ci sont adaptés en fonction des particularités de chaque appartement.

Les plans priment sur le descriptif repris ci-après mais reprennent en général :

#### EXEMPLE D'APPARTEMENT

##### Hall d'entrée

- 1 ou 2 point lumineux, 2 commandes (1 commande pour les plus petits halls) ;
- 1 vidéophone ;
- 1 prise de courant.

##### Living

- 1 ou 2 points lumineux + 2 commandes ; (1 commande dans certains cas (studios...)) ;
- 2 doubles prises ;
- 1 simple prise ;
- 1 point lumineux à une commande pour le luminaire de terrasse ;
- 1 boîtier avec cache comprenant 1 boîtier avec cache comprenant 2 câbles en attente, permettant de relier TV, internet et/ou téléphone à la buanderie ;

##### Cuisine

- 1 point lumineux + 1 commande (excepté dans les studios) ;
- 1 (dans les studios) ou 2 doubles prises tablette ;
- 1 prise frigo ;
- 1 prise lave-vaisselle ;
- 1 prise pour le four ;
- 1 prise pour les taques de cuisson ;
- 1 prise pour un éventuel micro-onde ;
- 1 prise pour la hotte.

##### Buanderie

- 1 point lumineux + 1 commande ;
- 1 prise double ;
- 1 prise simple.

##### WC

- 1 point lumineux + 1 commande.

##### Chambre 1

- 1 point lumineux + 2 commandes ;
- 1 prise double ;
- 2 prises simples ;
- 1 boîtier avec cache comprenant 1 câble permettant de relier TV à la buanderie.

##### Chambre 2

- 1 point lumineux + 1 commande ;
- 1 simple prise ;
- 1 prise double.

##### Chambre 3

- 1 point lumineux + 1 commande ;
- 1 simple prise ;
- 1 prise double.

##### Hall de nuit

- 1 ou 2 point(s) lumineux + deux commandes (1 commande pour les plus petits halls).

##### Salle de bains

- 1 point lumineux + 1 commande ;
- 1 point lumineux au-dessus du miroir ;
- 1 double prise tablette.

##### Salle de douche

- 1 point lumineux + 1 commande ;
- 1 point lumineux au-dessus du miroir ;
- 1 prise simple tablette.

##### Terrasses ou balcons

- 1 applique étanche (choix de l'Architecte) + 1 commande intérieure.

**Les détecteurs de fumées sont prévus suivant la réglementation en vigueur soit : S21-100 pour les communs (A l'exception des espaces cachés) et conformément à l'Arrêté relatif aux appartements.**

##### Observations :

*L'emplacement des interrupteurs, points lumineux et prises est pré déterminé par l'Architecte et le bureau d'études. Si une modification intervient à la demande de l'acquéreur, elle fera l'objet d'un accord contractuel entre les parties. Les interrupteurs sont placés à une hauteur de  $\pm 1,1$  m et les prises à une hauteur de  $\pm 0,2$  m du sol, sauf si dans la cuisine les prises se trouvent au-dessus de la tablette de travail. Les points lumineux sont équipés d'un soquet et d'une ampoule dans chaque pièce.*

## 2.4. PARTIES COMMUNES

### 2.4.1. HALL D'ENTREE

Les sols des halls de l'immeuble sont revêtus d'un carrelage de type grès cérame 45x45 cm avec plinthes assorties.

Les appareils d'éclairage des parties communes sont prévus dans le projet.

### 2.4.2. ASCENSEURS ET ESCALIERS

#### a. Ascenseurs

L'immeuble est équipé d'un ascenseur, desservant l'ensemble des étages.

Il est équipé des dispositifs de sécurité conformes aux normes européennes en vigueur.

Les portes palières automatiques sont de type à ouverture centrale ou latérale et sont laquées ou en inox.

La cabine est conçue avec une main courante, faux-plafond, éclairage et sonnerie de sécurité. Elle est accessible aux Personnes à Mobilité Réduite.

L'installation est contrôlée par un organisme agréé avant la mise en service.

#### b. Escaliers

Tous les escaliers sont réalisés en béton lissé de décoffrage de teinte grise et pourvus de nez de marche antidérapants. Une ligne colorée marquera le début et la fin de chaque volée.

### 2.4.3. ELECTRICITE

- Eclairage normal des communs : par appareils fluorescents avec commande par détection de présence et temporisation.
- Eclairage de sécurité des communs : par blocs autonomes, ou par appareils combinés normal/sécurité.
- Dans le hall d'entrée, une prise de service est prévue pour la maintenance.

### 2.4.4. BOITES AUX LETTRES

Un ensemble de boîtes aux lettres, avec une boîte par appartement, est prévu dans le sas d'entrée. Celui-ci

sera conforme à la réglementation des services postaux.

### 2.4.5. JARDINS

Le jardin paysagé à l'arrière de l'immeuble ne sera accessible que pour l'entretien. Il s'agit d'un jardin d'agrément visuel.

L'aménagement du jardin est exécuté suivant les spécifications de l'Architecte. Les travaux comprennent le nivellement des terres, la création éventuelle de relief, et l'aménagement de plantations adaptées à la nature du sol.

Les arbres et les plantations divers qui y sont plantés sont de 1<sup>er</sup> choix. L'éventuel gazon sera semé et si cela s'avère nécessaire, sera à nouveau semé afin d'obtenir un ensemble vert. Les essences des arbres et des plantations s'associeront à l'image et à l'échelle du jardin.

Les plantes et les gazons bénéficieront d'un sol propice à leur développement.

### 2.4.6. BALUSTRADES ET MAINS COURANTES

Les gardes corps extérieurs sont soit en aluminium laqué ou anodisé, soit en acier laqué, soit en acier galvanisé, avec partie vitrée ou en métal déployé.

Les gardes corps et mains courantes des escaliers de secours sont réalisés en acier laqué ou galvanisé.

### 2.4.7. PEINTURES

L'ensemble des espaces nobles communs est revêtu d'une peinture de finition.

Toutes les teintes des parties communes peintes sont déterminées par l'Architecte.

Les portes des parties communes, en ce compris la face extérieure des portes d'accès aux appartements, sont peintes (teinte à déterminer par l'Architecte). Les escaliers de secours sont laissés bruts d'achèvement.

### 2.4.8. ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE ET DES APPARTEMENTS

Le « guide » pratique pour l'entretien des bâtiments édité par le CSTC est mis à disposition des copropriétaires par le Maître d'Ouvrage. Il est obligatoire de suivre les instructions reprises dans celui-ci.

**IL A POUR OBJET DE FAVORISER UNE MAINTENANCE BIEN ORGANISEE ET DE LIMITER LE RISQUE D'APPARITION DE DEGATS.**

## 3. DISPOSITIONS GENERALES

### 3.1. LES TRAVAUX

Les travaux seront exécutés conformément aux plans, mais également selon les règles de l'art de la construction avec des matériaux neufs de première qualité.

### 3.2. VISITES SUR CHANTIER

Les acquéreurs ou candidats acquéreurs (ou leur représentant) ne peuvent circuler sur le chantier sans la présence et l'accord préalable du Maître d'Ouvrage et de l'Entreprise Générale. Ils seront entièrement responsables pour les éventuels accidents qui pourraient survenir pendant les visites, et ce, sans pouvoir faire recours ou exiger des dédommagements de la part du Maître d'Ouvrage, ni des sous-traitants, ni des Architectes ni des vendeurs (ou leurs assureurs).

### 3.3. OCCUPATION DES ESPACES HABITABLES ET AUTRES LOCAUX

L'occupation d'un local, d'un espace habitable ou de l'appartement complet ne peut se faire, pour quelque raison que ce soit, avant que le paiement complet ne soit effectué, c.à.d. :

- le prix convenu + les éventuels suppléments à la suite de travaux complémentaires demandés par l'acheteur ;
- tous droits, frais notariaux, TVA et taxes.

L'occupation des espaces habitables (privatifs) et autres locaux est soumise à l'acceptation de la réception provisoire des parties communes.

Le paragraphe ci-avant s'applique également pour la peinture et l'aménagement des locaux par l'acheteur ou son locataire, pour le placement de meubles ou de quelque appareil que ce soit.

### 3.4. DIRECTION DES TRAVAUX

La direction des travaux sera assurée uniquement par l'Architecte désigné par le Maître d'Ouvrage. Les honoraires de l'Architecte sont compris dans le prix de vente.

### 3.5. PERMIS DE BATIR

Les taxes de construction sont à charge du Maître d'Ouvrage.

### 3.6. TVA, TAXES, HONORAIRES NOTARIAUX, ETC.

Sont à charge de l'acheteur :

- La TVA sur le prix de l'appartement (+ parking)**
- Les honoraires notariaux + frais de l'acte**
- Modifications et travaux supplémentaires**

Pour toute modification ou travaux supplémentaires, l'acquéreur est obligé de s'adresser uniquement au Maître d'Ouvrage.

L'acquéreur paiera les éventuels travaux supplémentaires + frais et TVA directement au Maître d'Ouvrage et sera seul responsable pour les retards de livraison occasionnés par les modifications susmentionnées.

Dans l'intérêt de ses clients, le vendeur se réserve le droit, à tout moment et sans communication préalable, d'adapter ses constructions aux dernières nouveautés et/ou améliorations sur le plan technique.

**d. divers**

- i. Les tolérances sont celles communément admises, elles seront transmises sur simple demande de l'acquéreur.
- ii. La non disponibilité des matériaux est un cas de force majeure. Dans ce cas d'espèce, les acquéreurs seront prévenus et invités à opérer un nouveau choix.

**Remarque :**

*Nous nous réservons le droit d'apporter certaines modifications au projet pour toute modification exigée par des demandes exceptionnelles émanant des Pouvoirs Publics, ainsi que toute modification éventuelle des mesures ou choix des matériaux s'imposant durant la préparation et/ou l'exécution des travaux.*

*Les perspectives et couleurs vous sont livrées à titre d'illustration mais ne constituent aucunement un document contractuel.*