

CAHIER DES CHARGES DE VENTE

Résidence « F-Square » - rue Fortin 27 à Schaerbeek



INTRODUCTION

Le projet "F-Square" se situe à Schaerbeek, au 27 de l'avenue Fortin, qui s'élargit à cet endroit en une charmante petite place.

Une situation remarquable

Réalisé avec grand soin, ce projet vous offre à la fois une localisation urbaine et des vues insoupçonnées sur de grands espaces verts.

A proximité immédiate de toutes les facilités, ainsi que des diverses formes de transports publics et des axes routiers les plus importants de l'Est de Bruxelles, il domine vers le Sud un exceptionnel espace vert, gage de clarté, de vues lointaines et de calme.

Haute qualité architecturale

Réalisé avec grand soin, F-SQUARE vous offre le double privilège d'une excellente localisation urbaine et d'un calme insoupçonné.

Cet immeuble cosu présente des lignes harmonieuses et s'intègre avec intelligence dans son environnement. Il offre de beaux volumes et des lieux de vie extérieurs hors du commun. Ceux-ci prolongent généreusement les espaces de séjour et les inondent de lumière. Ils procurent une sensation rare, à la fois de grande ouverture et d'intimité préservée.

L'immeuble s'ouvre par une généreuse entrée à front de rue. Le parking privé et sécurisé est situé au sous-sol, tandis que le vaste local à vélos, équipé de prises de recharge, est accessible de plain-pied depuis la rue.

Des appartements variés et bien conçus

Le projet propose 11 appartements de standing, comptant de 1 à 3 chambres. Deux d'entre eux ouvrent sur de vastes jardins privatifs. Un prestigieux penthouse couronne le projet, situé seul au dernier étage, ceinturé d'espaces extérieurs et jouissant d'un accès direct par l'ascenseur. Une place de parking, une cave et deux emplacements de vélo ont été prévus pour chaque unité.

Une qualité de finition irréprochable

Dotés d'une enveloppe performante à très basse énergie, tous les appartements jouissent d'un niveau de prestations élevé dans leurs finitions et équipements : vitrages à isolation acoustique et thermique, chaudières individuelles, ventilation double-flux individuelle avec récupération de chaleur, plancher semi-massif et dallages raffinés, cuisines et sanitaires de marques réputées.

Objet du document

Le présent cahier des charges vise à donner aux acheteurs une description claire et concise de la qualité et de la finition du bâtiment et de ses abords.

Il sera approuvé par l'acquéreur et annexé au contrat de vente.

Sauf mention contraire, en cas de contradiction avec les autres annexes (plans de vente, acte de base, règlement de copropriété etc), le présent document prévaudra sur tous les autres.

Normes

En termes de normes, celles exposées dans le S.T.S., les N.B.N, les publications du C.S.T.C. telles que le cahier général des charges pour travaux de construction privée, sont les références de base du présent document. En cas de contradiction entre ces divers documents, celui avec les contraintes les moins sévères prévaudra. Lorsque différentes propositions de performances sont mentionnées, la proposition la plus adéquate pour le projet concerné est retenue.

LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage

Sandstone Development SRL
Rue du Cornet 191
1040 Bruxelles

Architecte

ADH SRL
Monsieur Arnaud d'Harveng
Avenue Orban 147
1150 Bruxelles

Stabilité

Bureau Van Ransbeeck
Ingénieur S. Van Ransbeeck
Achiel Cleynhenslaan 148-150
3140 Keerbergen

Entreprises générales

DF Bâtiment S.A
Rue de Paris 83
1140 Bruxelles

Coordination de sécurité

B co architecture et coordination
Monsieur Didier Hazard
Rue du Printemps 14
1050 Bruxelles

Études techniques spéciales

DF Bâtiment S.A
Rue de Paris 83
1140 Bruxelles

Conseiller PEB

Watt & Energy
Mme Petra Proesmans
Chaussée de Louvain 406
1300 Wavre

Notaire vendeur

Actalys Notaires Associés
Maître Bertrand Nerinx
Boulevard de Waterloo 16
1000 Bruxelles

1. GROS ŒUVRE

1.1. BÉTON ARMÉ ET MAÇONNERIE

Le bâtiment sera érigé en matériaux traditionnels, selon les règles de l'art et en respectant les prescriptions du bureau d'étude en stabilité. Il comprend des fondations en béton armé, des murs porteurs (en béton coulé sur place ou en maçonnerie) avec dalles en béton armé sous la forme de prédalles ou de dalles coulées sur place. La structure peut comporter des éléments métalliques.

Les façades composées suivant les plans du permis octroyé sont en maçonnerie de briques de parement, briques, zinc, et crépis, avec des éléments de terrasse en béton, et sont munies d'une isolation de qualité et d'épaisseur conformes aux prescriptions du conseiller PEB.

La structure satisfait aux exigences en vigueur en matière d'incendie.

1.2. ÉGOUTTAGE

L'égouttage est réalisé conformément aux dispositions communales, avec une différenciation entre eaux usées sanitaires et eaux pluviales.

Un réservoir d'eau de pluie commun est prévu, permettant la pose d'une installation de pompage.

1.3. TOITURE

Les toitures plates et toitures terrasses sont composées d'un béton (de pente), d'une étanchéité et d'une isolation thermique conforme aux prescriptions du conseiller PEB.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de faire équiper la toiture plate du dernier niveau de panneaux photovoltaïques.

Un exutoire de fumées est placé au sommet de la cage d'escalier conformément au règlement d'incendie en vigueur.

1.4. ISOLATION

1.4.1. ISOLATION THERMIQUE

L'ensemble du bâtiment est conçu en privilégiant une faible consommation d'énergie et le respect de l'environnement. Le bâtiment satisfait dès lors à la nouvelle réglementation en matière de performance énergétique des bâtiments et sera contrôlé depuis sa conception jusqu'à sa réception par le conseiller PEB.

La conformité des travaux à cette réglementation PEB apporte la garantie que tous les murs extérieurs, toits, sols et fenêtres sont très bien isolés thermiquement et satisfont à la valeur d'isolation imposée.

Une attention particulière sera accordée à la construction d'un bâtiment étanche à l'air conforme aux prescriptions du conseiller PEB.

Une fois les travaux achevés, un rapport de performance énergétique sera délivré par le conseiller PEB.

Suivant le calcul préalable du conseiller PEB, tous les appartements correspondent aux critères exigés lors de nouvelles constructions. Grâce à ces valeurs remarquables, les appartements représenteront un exemple tant en matière d'économie d'énergie qu'en ce qui concerne le respect de l'environnement.

1.4.2. ISOLATION ACOUSTIQUE

La construction de l'immeuble sera exécutée conformément à la réglementation en vigueur afin d'assurer un confort acoustique de bon niveau.

1.5. MENUISERIE EXTÉRIEURE

L'ensemble des menuiseries extérieures est réalisé en Aluminium pour la façade avant et en PVC structuré aluminium (polychlorure de vinyle) de haute qualité pour la façade arrière afin d'obtenir une isolation optimale et d'éviter des ponts thermiques. La teinte et les types de châssis (fixes, oscillants, oscillo-battants et coulissants) seront conformes aux plans du permis d'urbanisme.

Toutes les fenêtres seront munies d'un double ou triple vitrage à haut rendement.

Les valeurs d'isolation seront déterminées par le conseiller PEB.

La porte d'entrée de l'immeuble sera réalisée en aluminium. Elle sera équipée d'une gâche électrique, d'un ferme-porte automatique et d'une serrure à cylindre (clé sur combinaison). Elle peut être ouverte à partir de l'appartement grâce à la vidéophonie. La serrure à cylindre fait partie du plan de fermeture complet : une seule clé est utilisée pour ouvrir la porte d'appartement, la porte de l'immeuble et la porte du local vélos.

Un ensemble de boîtes aux lettres, étudié et choisi par le maître d'ouvrage, sera installé à proximité de l'accès principal. Il sera conforme à la réglementation des services postaux.

1.6. TERRASSES, BALCONS ET JARDINS

Tous les appartements disposent d'une terrasse privative ou d'un balcon. Ceux-ci, pour garantir la protection de la vie privée, sont situés de telle façon qu'ils ne génèrent pas de vue sur les autres appartements.

Les balcons des étages sont réalisés en béton apparent. Les terrasses-toitures sont parachevées en dalles sur plots de ton gris.

Les balustrades des terrasses sont réalisées suivant les plans du permis d'urbanisme. L'écoulement des eaux de chaque terrasse s'effectuera pour rejoindre le réseau d'évacuation.

2. FINITIONS

2.1. FINITION DES SOLS

Chapes

Une isolation thermique et/ou acoustique est mise en œuvre en fonction des prescriptions du conseiller PEB.

Le principe de chape flottante, désolidarisée des parois verticales, améliorant l'isolation acoustique, sera utilisé dans les appartements et sur les paliers des appartements.

Revêtements locaux communs

Les choix du type et de la teinte des revêtements de sols des parties communes sont définis par le maître d'ouvrage sur proposition de l'architecte.

Locaux techniques et caves : Dans les locaux techniques et caves, le sol est en béton lissé.

Hall d'entrée et paliers: Ces revêtements sont réalisés en carrelage de 1er choix. Ils feront l'objet d'une étude particulière de l'architecte.

Escalier de secours compartimenté : la structure sera réalisée en béton brut. Les marches seront munies d'un nez en caoutchouc anti-dérapant.

Revêtements appartements

Chambres, séjour et hall de nuit : Suivant échantillons proposés par le maître d'ouvrage, le revêtement de sol pour ces locaux est en parquet fini d'usine d'une valeur d'achat en salle d'exposition de 55 €/m² TVAC. Il est composé d'une couche de finition de bois noble de +/- 3mm sur une sous-couche en bois lamellé. Ce parquet est collé sur chape et fini par des plinthes à peindre.

D'autres types de parquet peuvent être proposés à l'acquéreur moyennant une étude de prix particulière.

Autres locaux : Le revêtement de sol de tous les autres locaux est réalisé en carrelage collé sur la chape. L'acquéreur choisira le carrelage auprès du fournisseur désigné par le maître d'ouvrage, sans supplément jusqu'à une valeur d'achat en salle d'exposition de 34 €/m² TVAC. Il n'y aura pas de déduction si la valeur du carrelage choisi est inférieure. Le choix des plinthes sera également possible (pour une valeur en salle d'exposition de 8 €/m TVAC).

Les formats supérieurs à 60x60cm ou inférieurs à 20x20cm, ainsi que la pose en diagonales, marbrière (carrelages rectifiés) ou avec cabochon feront l'objet d'une étude de prix particulière.

2.2. FINITION DES MURS ET DES PLAFONDS

Parties communes

A l'exception de la cage d'escalier qui restera brute, tous les murs et plafonds communs à partir du rez-de-chaussée sont recouverts d'un enduit lisse et peints dans une couleur choisie par le maître d'ouvrage.

Les murs des sous-sols communs sont finis en béton ou en maçonnerie.

Parties privatives (appartements)

Un enduit blanc est appliqué sur tous les plafonds, sauf les faux plafonds qui seront réalisés en plaques de plâtre.

Tous les murs des appartements sont livrés avec une couche de peinture *primer* blanche.

Les tolérances pour la finition sont en accord avec le CSTC.

Un carrelage est prévu dans les salles de bains sur le mur entourant la baignoire ou la douche jusqu'à hauteur du plafond (format entre 20X20 et 60X60), placement droit, et ce pour une valeur commerciale de 34 €/m² TVAC. La couleur des joints est définie par l'architecte. Derrière le carrelage, le long de la baignoire ou de la douche, une couche étanche à l'eau est prévue.

2.3. MENUISERIE INTÉRIEURE

Parties communes

Les portes d'entrée des appartements reçoivent une peinture de finition identique choisie par le maître d'ouvrage et sont toutes munies d'une poignée uniforme du côté du couloir commun ou du palier.

Les pictogrammes nécessaires et les dispositifs de lutte contre l'incendie (par exemple portes entre espaces communs) sont également prévus conformément à la législation et aux instructions des pompiers locaux. Les extincteurs et/ou tout autre élément commun qui ferait l'objet d'un contrat de location ne sont pas compris.

Les portes des sous-sols seront peintes dans une couleur de finition choisie par le maître d'ouvrage.

Parties privatives (appartements)

Les portes d'entrée des appartements sont munies d'une bande en néoprène acoustique, d'une serrure à cylindre, d'un verrouillage à trois points et d'une quincaillerie en acier inoxydable. Ces portes ont une résistance au feu Rf 30', suivant les directives des pompiers.

Les portes intérieures sont des portes tubulaires à peindre de 2m01, avec encadrement en MDF peint, et quincaillerie en acier inoxydable. Ces portes sont munies de serrures à clés ordinaires. Elles sont munies de poignées noires.



Photos non contractuelles

2.4. SEUILS DE PORTES ET DE FENÊTRES

Les seuils de fenêtres ou de porte extérieurs sont réalisés en pierre bleue ou en aluminium, tel que prévu dans les plans du permis.

Les tablettes de fenêtres ou de portes intérieures sont réalisées en MDF hydro peint en blanc.

Les garde-corps et mains courantes sont en acier ou aluminium. Ils sont conformes aux plans du permis.

2.5. ACCES ET SECURITE

La porte du garage (électrique) est actionnée au moyen d'une télécommande et d'un code.

La porte d'entrée de l'immeuble est munie d'une serrure à cylindre (clé sur combinaison, cfr point 1.5).

La porte du local vélos est équipée d'une serrure à cylindre (clé sur combinaison, cfr point 1.5).

3. TECHNIQUES SPECIALES

3.1. ÉLECTRICITÉ

L'installation électrique répond aux prescriptions de la société de distribution d'électricité et aux normes en vigueur. Elle sera réceptionnée par un organisme agréé.

Les plans spécifiques d'installation électrique, établis par l'architecte, priment sur les descriptions ci-dessous.

Parties communes

Les compteurs et le disjoncteur général sont placés dans le local indiqué aux plans du permis. Ils sont raccordés aux tableaux divisionnaires, installés dans les appartements, par des colonnes d'alimentation distinctes.

La distribution d'électricité des parties communes est raccordée à un compteur séparé. Un éclairage de sécurité est installé selon les dispositions en vigueur dans toutes les parties communes.

Les installations électriques ci-après sont prévues :

Halls communs au rez-de-chaussée :

- Par espace : 2 points lumineux (éclairage) au plafond ou au mur, commandés par un détecteur de mouvement
- 1 prise de courant

Halls communs des étages :

- 1 point lumineux (éclairage), commandé par un détecteur de mouvement
- 1 prise de courant

Cage d'escalier :

- 1 point lumineux (éclairage) à chaque niveau, commandé par un interrupteur rétroéclairé avec minuterie

Espaces d'utilité commune :

- Par espace : 1 point lumineux (éclairage) au plafond commandé par un détecteur de mouvement ou par interrupteur rétroéclairé avec minuterie

Local vélo : prises hydro + 1 point lumineux

Garage : points lumineux assurant un éclairage de confort pour le parking, commandés par des détecteurs de mouvements

Parties privatives (appartements)

Chaque appartement dispose d'un raccordement individuel au secteur conforme à la législation en vigueur. Les coffrets divisionnaires individuels sont installés dans

l'appartement. Chaque tableau de distribution comprend un nombre suffisant de circuits, de fusibles automatiques et de disjoncteurs différentiels.

Le nombre de prises de courant et d'interrupteurs est choisi de façon à permettre une utilisation confortable des appartements. Ils sont de marque NIKO ou équivalent.

Hall :

- Si l'appartement dispose d'un hall, celui-ci sera muni d'1 point lumineux, d'1 interrupteur et d'une prise de courant
- Vidéophone poste intérieur avec commande de la gâche de la porte d'entrée principale et de la porte intérieur du sas, de marque Bticino ou Comelit.

Toilette :

- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur

Séjour :

- 2 points lumineux commandés par 2 interrupteurs unidirectionnels
- 3 doubles prises de courant
- 1 triple prise de courant

Cuisine :

- 1 point lumineux au plafond, commandé par interrupteur
- 1 point lumineux au-dessus du plan de travail, commandé par interrupteur
- 1 prise de courant pour la hotte d'aspiration
- 1 prise de courant pour le réfrigérateur
- 1 prise de courant pour le four
- 1 prise de courant pour la plaque de cuisson
- 1 prise de courant pour le lave-vaisselle
- 1 ou 2 doubles prises de courant au-dessus du plan de travail de la cuisine

Buanderie :

- 1 tableau de distribution
- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur
- 1 prise de courant pour le sèche-linge à condensation
- 1 prise de courant pour la machine à laver
- 1 connexion pour la chaudière (chauffage central)
- 1 double prise de courant à côté du tableau de distribution
- 1 prise de courant pour la ventilation mécanique
- 1 prise connexion TV-Téléphone-Internet (Proximus)

Grande chambre à coucher :

- 1 point lumineux commandé par 2 interrupteurs
- 2 prises de courant
- 2 doubles prises de courant

Petites chambres à coucher :

- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur
- 2 prises de courant
- 1 double prise de courant

Salles de bain/douche :

- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur
- 1 point lumineux au-dessus du miroir, commandé par l'interrupteur principal
- 1 double prise de courant au-dessus du meuble lavabo

Terrasse :

- 1 luminaire commandé par 1 interrupteur (installé à l'intérieur de l'appartement)
- 1 prise de courant hermétique

Cave :

- 1 point lumineux, commandé par un détecteur de mouvement ou un interrupteur avec minuterie, connecté au compteur commun.

3.2. INSTALLATIONS SANITAIRES

L'installation sanitaire est réalisée conformément à toutes les prescriptions en vigueur. Un compteur individuel par appartement est posé par la société distributrice dans l'espace indiqué aux plans du permis (local compteurs eau).

Les eaux usées et fécales sont évacuées par des colonnes ventilées en toiture.

Un réseau incendie (colonne d'alimentation et dévidoir) est installé, conformément aux impositions du service régional d'incendie.

Parties communes

Un robinet d'eau froide commun est installé dans le local entretien.

Parties privatives (appartements)

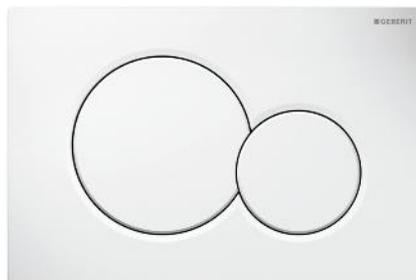
La livraison et l'installation des appareils sanitaires prévus dans l'équipement de base (repris aux plans contractuels) sont comprises dans le prix d'achat des appartements.

Un raccordement d'eau chaude (C) et/ou d'eau froide (F) est prévu aux endroits nécessaires.

Le détail des appareils sanitaires, des meubles et des accessoires se présente comme suit :

WC :

- Le WC suspendu est composé d'un bloc chasse encastré (système fixe Geberit ou équivalent) avec bouton économiseur d'eau (plaque Geberit Sigma01 ou équivalent) et d'une cuvette suspendue avec abattant « soft close » blanc (Villeroy & Boch O.Novo ou équivalent).



Photos non contractuelles

- Le lave-mains (Villeroy & Boch O.Novo compact blanc ou équivalent) est livré avec robinet tournant (Froid) chromé (Hansgrohe Logis lave main chromé mono ou équivalent). Les lave mains ne reçoivent qu'une alimentation d'eau froide.



Photos non contractuelles

Salle de bain & salle de douche :

- Le meuble de salle de bain (Sagar Spirit 2 tiroirs ou équivalent) est équipé d'une vasque simple ou double en céramique (Sagar Toscana ou équivalent) avec robinets mélangeurs chromés (Froid +Chaud) à poignée unique (mitigeur Hansgrohe Logis/Focus ou équivalent) et bonde ; il est surmonté d'un miroir.



Photos non contractuelles

- La baignoire acrylique (Alibert Aero ou équivalent) est équipée d'un mitigeur bain/douche (Froid +Chaud) apparent (Hansgrohe Logis ou équivalent), d'une douche à main avec flexible et barre murale (Hansgrohe Crometta Vario Ecosmart ou équivalent) et d'une bonde (Geberit ou équivalent).



Photos non contractuelles

- La douche est composée d'un tub de douche acrylique (Villeroy & Boch O.Novo Flat ou équivalent), d'une paroi douche (Waterfront Evo ou équivalent), d'un mitigeur (Froid + Chaud) apparent (Hansgrohe Logis ou équivalent), d'une douche à main avec flexible et barre murale (Hansgrohe Crometta Vario Ecosmart ou équivalent) et d'une bonde (Geberit ou équivalent).



Photos non contractuelles

Atmosphère générale d'une salle de bain :



Photo non contractuelle

Buanderie :

- Raccordement à l'eau avec robinet (Schell ou équivalent) + décharge pour la machine à laver (F).

INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Parties communes

Il n'est pas prévu de chauffage dans les parties communes.

Parties privatives (appartements)

Les installations économiques pour le chauffage central et la production d'eau chaude contribuent à ce que chaque appartement réponde aux critères actuels du niveau de performance énergétique.

Une chaudière à condensation individuelle à circuit fermé et au gaz naturel assure le chauffage des appartements. Ce type de chaudière consomme peu d'énergie et respecte l'environnement. La chaudière sera de marque Vaillant, Junkers/Bosch ou équivalent.

Des radiateurs en tôle d'acier laquée blanche avec une grille supérieure décorative, des joues latérales et une vanne thermostatique (de type Honeywell Luxe chromé/blanc, Comap Senso ou équivalent) seront installés dans les différents espaces.

Lors de la conception du projet, les températures suivantes (à une température extérieure de -8°) ont été prises en compte :

- Entrée : 17°C
- Séjour & cuisine : 21°C
- Salle de bains : 22°C
- Chambres à coucher : 19°C

En cas de modifications apportées par l'acquéreur à l'aménagement des appartements, le maître d'ouvrage ne pourra pas être tenu pour responsable de ce que les températures à atteindre indiquées ci-dessus ne soient pas atteintes.

L'acquéreur tiendra compte d'un réglage plus élevé pendant la première saison de chauffage afin d'améliorer le séchage du bâtiment.

Le chauffage est commandé par un thermostat d'ambiance programmable muni d'une minuterie avec réglage de jour et de nuit (du même fabricant que la chaudière). Le chauffage est réglé par des robinets de radiateur thermostatiques, assurant ainsi un fonctionnement économique.

Les conduites seront encastrées dans les sols et murs, éventuellement à l'exception des conduites autour du collecteur (chaudière à condensation) situé dans l'espace technique indiqué sur le plan.

L'installation de chauffage répond aux normes PEB en vigueur. Elle sera réceptionnée par un organisme agréé.

L'installation gaz répond aux prescriptions de la société de distribution de gaz et aux normes en vigueur. Elle sera réceptionnée par un organisme agréé.

3.3. INSTALLATION DE CUISINE

Chaque appartement comprend une cuisine entièrement équipée, réalisée par le cuisiniste choisi par le maître d'ouvrage, mais suivant les plans de détail établis par l'acquéreur avec le cuisiniste.

Les budgets suivants sont prévus (valeur salle d'exposition) :

- Appartements 1 chambre : 7.000 € htva
- Appartements 2 chambres : 8.000 € htva
- Appartements 3 chambres et penthouse 10.000 € htva

Tous ces budgets incluent les composantes classiques d'une cuisine de qualité : meubles bas et hauts, appareils électriques (four encastrable, hotte motorisée, plaque de cuisson, réfrigérateur intégré...), évier en acier inoxydable, plan de travail stratifié.

Les budgets ci-dessus peuvent être dépassés moyennant supplément de prix, suivant les modalités exposées au chapitre 4§4.



Photos non contractuelles

3.4. VENTILATION

Chaque appartement est équipé d'un système de ventilation de type « double flux », conformément à la législation en vigueur.

Ce système comprend un groupe de ventilation, placé dans le lieu indiqué sur les plans du permis, ainsi que deux réseaux de conduites distincts : une pulsion mécanique effectuée l'apport d'air frais dans les locaux de vie (chambres, séjour etc) ; une extraction d'air se fait dans les espaces potentiellement humides (salles de bains/douches, cuisine, buanderie etc).

Cette technique autorise l'intégration d'un échangeur de chaleur permettant de récupérer jusqu'à 85 % des calories évacuées par le flux sortant.

Concernant les hottes de cuisine : les hottes sont à recirculation. L'humidité résiduelle présente dans la cuisine est évacuée par le système d'extraction.

3.5. INSTALLATION D'ASCENSEUR

L'ascenseur relie tous les étages, depuis le sous-sol jusqu'à l'étage supérieur, ce dernier bénéficiant d'un accès privatif via un système sécurisé, et est destiné au transport selon les normes du constructeur. L'ascenseur sera équipé d'une installation d'alarme et d'une installation téléphonique conformes à la réglementation en vigueur.

L'ascenseur sera équipé d'un miroir, d'une main courante, d'un clavier de commande et d'un faux plafond comprenant un éclairage.

3.6. PARKING, LOCAUX VELOS, LOCAUX D'ENTRETIEN

Le parking est situé en sous-sol et est accessible via une rampe. Les véhicules accédant au parking ne pourront excéder 190 cm de hauteur.

L'entrée à rue sera munie d'une porte de garage automatique pouvant être ouverte et fermée par télécommande individuelle et par code.

Les locaux destinés au stationnement des vélos se situent au rez-de-chaussée. Ils sont accessibles directement par le trottoir de l'avenue Fortin.

Les locaux techniques, affectés aux compteurs, à l'entretien et aux poubelles, se situent au niveau -1.

4. GÉNÉRALITÉS

4.1. PAIEMENTS

Le paiement du bien par l'acquéreur se fera suivant les modalités ci-après, dont les détails sont repris dans le compromis de vente :

- Acompte de 5 % à la signature du compromis (contrat de vente)
- A l'acte, quote-part terrain
- Paiements successifs par tranches (voir compromis de vente), en fonction de l'avancement des travaux, dans le respect des dispositions de la loi Breyne
- Solde à la réception provisoire
- Remise des clés après paiement complet de l'appartement

4.2. HONORAIRES DE L'ARCHITECTE, DE L'INGÉNIEUR, DU COORDINATEUR DE SÉCURITÉ ET DU CONSEILLER PEB – DROITS DE BATISSE – PRIMES – ACTE DE BASE

Les honoraires de l'architecte, de l'ingénieur, du coordinateur de sécurité et du conseiller PEB sont compris dans le prix de vente. Si l'acquéreur décide toutefois de procéder à une modification des plans dans les limites possibles, autorisées et acceptées par le maître d'ouvrage, cette modification pourra donner lieu à un complément d'honoraires. Celui-ci fera l'objet d'une proposition à laquelle l'acquéreur sera tenu de répondre dans un délai strict.

Les droits de bâtisse et de voirie dus à la Commune et à la Région sont compris dans le prix de vente.

Le maître d'ouvrage est autorisé à demander et à recevoir tous les subsides éventuels relatifs aux appartements.

Les frais d'acte de base sont supportés par l'acquéreur au prorata des millièmes attribués à l'appartement acheté.

4.3. MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

Ce cahier des charges a été composé avec la plus grande précision possible. Le maître d'ouvrage peut être amené à apporter des modifications découlant de certaines exigences des autorités et/ou des sociétés d'utilité publique.

Si des modifications devaient être apportées au projet, suite à la publication de normes contraignantes postérieurement à la demande de permis d'urbanisme, les modifications qui en découlent seraient à charge des acquéreurs.

L'entrepreneur et le maître d'ouvrage se réservent le droit d'apporter au projet initial toutes modifications s'avérant nécessaires à son exécution (par exemple du fait d'une contrainte technique), à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur, à la qualité, à l'aspect

esthétique, au prestige et à l'utilité du bâtiment et des appartements. Les modifications en question ne donnent le droit à aucune des parties d'imputer des suppléments ou réductions du prix.

4.4. MATÉRIAUX, VALEUR COMMERCIALE ET MODIFICATION

Le cahier des charges utilise à plusieurs reprises le terme « valeur commerciale » ou « valeur en salle d'exposition ». On entend par « valeur commerciale » ou « valeur en salle d'exposition » le prix de vente à une personne privée (prix de vente au détail), matériau livré sur le chantier. Exemple : si les carrelages sont achetés auprès d'un fournisseur, la « valeur commerciale » ou « valeur en salle d'exposition » représente le prix de vente que le fournisseur facture à la personne privée. Idem pour les cuisines.

4.5. MODIFICATIONS AU PROJET DEMANDEES PAR L'ACQUEREUR

Toute demande de modification fera l'objet d'une analyse de faisabilité par l'architecte et le maître d'ouvrage.

Si cette demande est jugée par le maître d'ouvrage comme contraire aux prescriptions du permis d'urbanisme, trop importante, trop perturbatrice ou trop tardive par rapport à l'avancement du chantier, il est en droit d'en refuser l'exécution sans même proposer de devis, moyennant notification motivée. L'acquéreur ne pourra invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de quelconques dommages, du fait de ce refus.

Les modifications jugées réalisables par le maître d'ouvrage feront l'objet d'une offre, éventuellement assortie d'un prolongement de la durée du chantier. Un délai strict de réponse de l'acquéreur sera associé à l'offre.

Le prix des modifications et des travaux supplémentaires sera facturé en sus lors de la prochaine tranche de facturation contractuelle. Un acompte peut être demandé à l'acquéreur avant leur réalisation.

Si l'acquéreur impose au maître d'ouvrage des matériaux ou des techniques malgré les réserves émises par ce dernier, il décharge le maître d'ouvrage de toute responsabilité résultant d'une défectuosité liée aux matériaux ou techniques imposés.

Seules les communications écrites entre l'acquéreur et le maître d'ouvrage seront valables. Tout ordre verbal donné par le client devra être confirmé par un écrit du maître d'ouvrage.

4.6. TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR DES TIERS À CHARGE DE L'ACQUÉREUR OU TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR L'ACQUÉREUR LUI-MÊME

Dans le cas où l'acquéreur désire ne pas faire exécuter une partie de la finition (cuisine, sanitaire ou faïence) de son appartement, il demandera préalablement l'accord écrit du maître d'ouvrage. Si un accord est obtenu, l'acquéreur récupérera 70 % du budget indiqué pour la finition en question non-exécutée.

Si l'acquéreur décide de faire exécuter des travaux par des tiers ou d'en exécuter certains lui-même, ils ne pourront être exécutés qu'après réception de l'appartement en question. En effet, ces travaux ne peuvent en aucun cas entraver l'avancement de l'ensemble des travaux de la construction.

L'acquéreur (ou ses sous-traitants) prenant des finitions, changements ou adaptations à sa charge devient seul responsable pour les normes en vigueur concernant la stabilité, la PEB, l'acoustique etc, du poste de finition dont question. Ni l'entrepreneur, ni l'architecte, ni le maître d'ouvrage ne peuvent être tenus pour responsables de la perte éventuelle de qualité, et la garantie ne pourra pas être invoquée par l'acquéreur.

4.7. ÉQUIPEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Tous les frais liés aux raccordements (eau, gaz, électricité, téléphone/TV/internet) ainsi que leurs accessoires seront refacturés aux acquéreurs, majorés de 10% pour frais de gestion.

A titre purement indicatif, ceux-ci sont estimés à 4.000 € HTVA par bien.

Le prix de vente n'inclut pas la location des compteurs, les cautions demandées par les sociétés distributrices, ni les équipements d'usage commun tels que conteneurs à poubelles, outillage d'entretien, extincteurs etc.

4.8. MESURES

Les surfaces des appartements et des commerces indiquées sur les plans de vente sont calculées par l'architecte en intégrant les murs extérieurs et la moitié des murs mitoyens, communs et de séparation entre appartements. Les surfaces des balcons, terrasses et jardins sont calculées distinctement.

Les dimensions reprises sur les plans de vente sont des dimensions approximatives qui ne sont données qu'à titre indicatif. Les meubles et appareils fixes et mobiles (également esquissés sur les plans du permis de bâtir) ne sont repris qu'à titre illustratif.

4.9. ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne étrangère à l'exécution des travaux. L'acquéreur ou son représentant ne pourra visiter le chantier que s'il est accompagné d'un représentant du maître d'ouvrage et/ou du conducteur de chantier.

Les visiteurs sont obligés de se conformer au règlement de chantier local. L'entrepreneur et le maître d'ouvrage déclinent toute responsabilité en cas d'accidents se produisant sur le chantier. Les visites ont toujours lieu aux propres risques des visiteurs.

4.10. NETTOYAGE ET RÉCEPTION PROVISOIRE

Au moins 2 semaines à l'avance, les acquéreurs seront informés de la date et de l'heure fixée pour la réception provisoire.

La réception du bâtiment et des appartements sera précédée d'un nettoyage de chantier.

L'apparition de légères fissures dues au tassement, à la dilatation, à la mise en place du bâtiment, etc. doit être considérée comme normale dans un bâtiment neuf.

Au cas où de telles fissures apparaîtraient après la réception provisoire, leur remise en état sera à charge des acquéreurs sans que la responsabilité des constructeurs et de l'architecte ne puisse être mise en cause.

5. SIGNATURES

Le présent cahier des charges comprend 24 pages (*annexes non comprises*) et sera joint en annexe au compromis de vente.

Fait à Bruxelles, le, en 3 exemplaires.

Pour accord :

le Maître d'ouvrage : Sandstone Development SRL, représentée par

.....

Signature :

.....

le ou les Acquéreur(s) de l'appartement n°

Nom :

Signature :

.....