



GREENFOREST

Au coeur de la commune de Forest

DESRIPTIF COMMERCIAL | MARS 2024





SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS	5
2. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	7
3. SÉCURITÉ	7
4. CONSTRUCTION	8
5. APPARTEMENTS	11
6. LOCAUX COMMUNS	13
7. CAVES & PARKINGS	13
8. CHAUFFAGE & PRODUCTION D'EAU CHAUDE	13
9. ÉLECTRICITÉ	14
10. VENTILATION	16
11. ÉQUIPEMENTS	16
12. LIVRAISON DU BIEN	18
13. CLAUSES GÉNÉRALES	19



LISTE DES INTERVENANTS

PROPRIÉTAIRE TERRAIN

BF3 Garden

Avenue Ilya Prigogine 1 | 1180 Bruxelles

MAITRE D'OUVRAGE

Cottage III(C3) srl

Avenue Ilya Prigogine 1 b1 | 1180 Bruxelles

ARCHITECTE

DDS+ Scrl

Avenue Louise 251-7 | 1050 Bruxelles

TECHNIQUES SPÉCIALES & PEB

MATRiciel SA

Place de l'Université 25 | 1348 Louvain-la-Neuve

STABILITÉ

MC Carré sprl

Avenue Albert Einstein 11a | 1348 Louvain-la-Neuve

CONSEILLER PEB

MATRiciel SA

Place de l'Université 25 | 1348 Louvain-la-Neuve

COORDINATION SÉCURITÉ SANTE

PS2 SPRL

Rue Arthur Pouplier 113 | 7190 Ecaussines

ACOUSTIQUE

Sweco Belgium bv/srl

Rue d'Arenberg 13 b1 | 1000 Bruxelles

BUREAU DE CONTRÔLE

Buildtis

Drève Richelle 161/57 | 1410 Waterloo

GÉOMÈTRE

À définir

Rue Vanderkindere, 467 | 1180 Bruxelles



Gare de Forest-Midi,
Gare de Uccle Stalle
Gare de Forest-Est



Tram 82
Tram 97



Bus 74, 50, 54, 74

1. GÉNÉRALITÉS

Le présent descriptif commercial vise à permettre à l'acquéreur d'apprécier la qualité générale du projet concernant le gros-œuvre ainsi que les parachèvements et techniques des parties communes et privatives.

Certains éléments repris dans le présent document ne seront pas nécessairement d'application pour tous les logements. Certains équipements ou parachèvements doivent s'apprécier en fonction de la configuration de chaque habitation et de sa localisation. Lors de la lecture du présent descriptif, il y a lieu de se référer au plan commercial de chaque logement.

1.1. LOCALISATION

Idéalement localisé, GREEN FOREST est situé au sud-ouest de Bruxelles. Au cœur de la commune de Forest, reliant différents points d'intérêt et quartiers résidentiels, il s'étend entre la Chaussée de Neerstalle 184 et la Rue Auguste Lumière.

La chaussée de Neerstalle, nouvellement rénovée elle-même, est une artère bien établie, qui relie différents quartiers de la ville. Cette situation en fait un emplacement central et facilement accessible pour les résidents, les travailleurs et les visiteurs. Le quartier est desservi par plusieurs transports en communs. Des gares sont également toutes proches, ainsi que le Ring.

La proximité du Parc du Bempt ajoute une dimension supplémentaire à cet emplacement, offrant aux occupants un accès rapide à des espaces verts, des sentiers de promenade telle la promenade verte. Cela crée un cadre harmonieux où la vie urbaine se marie parfaitement avec la nature environnante.

On retrouve également dans les environs des zones de loisirs et sportives, comme le Football Club de Forest et le Royal Hockey Uccle Sport.

La localisation de GREEN FOREST représente un équilibre idéal entre commodité urbaine et qualité de vie naturelle, offrant un environnement attractif et pratique pour ses occupants.

1.2. PRÉSENTATION DU PROJET

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le projet dévoile de magnifiques aspirations tant sur le plan urbain que paysager.

L'accent est porté sur un aménagement sociétal et humain favorisant la rencontre, ainsi qu'un apport éco- et climato-responsable (par un jardin inspiré de la méthode du botaniste japonais Akira Miyawaki).

Il offre également un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants grâce à son jardin collectif et privé et à ses vues dégagées (espace ouvert et paysager).

Celui-ci présente une mixité intéressante: diversité dans les typologies d'appartements, maisons modulables (espace au rez-de-chaussée conçu pour disposer d'un grand espace de travail ou d'un séjour), espace commercial et piscine d'apprentissage (avec plages horaires de nage libre).

DESCRIPTION PROJET ARCHITECTURALE

L'immeuble à front de la Chaussée de Neerstalle propose 49 unités dont 8 appartements 3 chambres, 23 appartements 2 chambres, 9 appartements 1 chambre et 9 studios.

En intérieur d'îlot, il y a 5 maisons unifamiliales de 3 chambres et à front de la Rue Auguste Lumière, en bordure du projet GREEN FOREST, 5 maisons unifamiliales de 3 chambres également.

Ces logements offrent de belles qualités: ils sont généralement traversant ou bi-orienté et profitent tous d'un espace extérieur (balcon ou loggia aux étages et jardin privatif au rez-de-chaussée). Les unités mono-orientées sont exclusivement des studios ou des appartements 1 chambre.

Le projet offre une belle capacité de stationnements vélo en intérieur d'îlot (y compris vélo cargo), un grand jardin intérieur paysager commun, des garages en sous-sol et un commerce.

Les logements situés au rez-de-chaussée se trouvent au-dessus du niveau de la rue afin d'offrir une certaine intimité vis-à-vis de la rue. Ils sont orientés vers les jardins intérieurs communs et disposent chacun d'un jardin privatif.



1.3. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES & ACOUSTIQUES

Le projet s'inscrit dans la volonté d'une basse consommation d'énergie réalisée principalement grâce à une isolation performante de l'enveloppe.

Les installations techniques sont sélectionnées suivant des critères écologiques. Le projet est conçu de manière à être indépendant des énergies fossiles.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont produits via un système de pompe à chaleur. Ces pompes à chaleur étant elles mêmes alimentées par des panneaux photovoltaïques (pour les appartements).

Chaque logement est équipé d'une unité de ventilation double flux avec récupération de chaleur.

Les équipements techniques répondent aux normes acoustiques et aux recommandations de Bruxelles Environnement.

L'ensemble des éléments mis en place permet de respecter les différents critères acoustiques imposés par la norme NBN S01-400-1 (v2008) des habitations.

Afin de limiter le risque de surchauffe dans les appartements, une protection solaire extérieure est mise en place dans les logements où cela s'avère nécessaire selon les prescriptions PEB.

Grâce à ces différents moyens mis en place, les unités ont un score PEB de A- ou B+ (suivant les expositions).

2. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Cette description succincte fait référence au plan d'aménagement des espaces extérieurs communs (les plans du permis d'urbanisme faisant foi par rapport à ce descriptif).

Les abords sont divisés en deux zones distinctes selon qu'ils soient à usage de la copropriété ou à usage privé.

2.1. ENTRÉES DU PROJET

L'accès aux appartements et aux 5 maisons en intérieur d'îlot se fait par l'intermédiaire de deux porches. Ceux-ci permettent d'accéder au jardin commun et aux halls d'entrées des communs. Le sol de ces porches est recouvert d'un pavage au choix de l'architecte. Des portails à front de rue sont prévus afin de sécuriser les entrées et de les privativer.

La sécurisation du site est également assurée par la mise en place d'un système de contrôle d'accès via une gâche électrique au droit des portes d'entrée communes. L'accès au parking en sous-sol se fait via une télécommande et/ou un boîtier à clef.

Une attention particulière est accordée par les bureaux d'études à l'ambiance lumineuse qui sera créée dans le porche d'entrée et le jardin commun, de manière à assurer la sécurité.

Par la suite, il reviendra à la copropriété d'organiser les règles internes de sécurité qu'elle jugera utile.

2.2. AMÉNAGEMENTS COMMUNS

Les abords sont aménagés en promenade pavée, avec des graviers menant aux entrées des bâtiments, ainsi qu'à l'aide de plantes indigènes respectant au mieux la faune et la flore environnantes.

Le sol du cheminement menant aux entrées des maisons est revêtu de pavages.

La zone située en cœur d'îlot est un jardin commun strictement réservé aux occupants de l'immeuble et des maisons.

2.3. AMÉNAGEMENTS PRIVATIFS

Les terrasses avec jardin à jouissance privée sont clairement identifiées et délimitées des espaces communs par une séparation de type bordure en béton, dénivelé ou haies. Les essences des végétaux sont au choix du paysagiste.

Les terrasses sont réalisées en dalles. Un appareil d'éclairage extérieur est prévu. Celui-ci est au choix de l'architecte afin de garantir l'uniformité esthétique du projet.

3. SÉCURITÉ

3.1. ACCÈS AUX LOGEMENTS

Les logements sont équipés de portes anti-effraction et d'une serrure de sécurité à clé.

3.2. PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

En matière de sécurité incendie, l'ensemble du projet est conforme aux exigences exprimées dans le rapport SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, Région de Bruxelles-Capitale).

Les portes coupe-feu, extincteurs, dévidoirs, coupoles de désenfumage, éclairage de secours, boutons poussoirs, sirènes, etc, équipent les immeubles conformément aux normes en vigueur.

Plus précisément, un système de détection incendie centralisé avec boutons poussoirs et sirène est installé dans les espaces communs, y compris le parking. Un exutoire de fumées est posé au-dessus de chaque cage d'escalier commune; il est commandé à l'ouverture et à la fermeture à partir du rez-de-chaussée des communs.

Chaque logement est accessible pour des interventions éventuelles des services pompiers. Les logements ne sont pas équipés de détecteurs autonomes de fumées (obligatoires uniquement dans le cadre de la location du logement), à l'exception des maisons unifamiliales situées en intérieur d'îlot, suite à la demande du SIAMU.

4. CONSTRUCTION

4.1. ENTREPRISE DE CONSTRUCTION

L'entrepreneur chargé des travaux de gros-œuvre et de parachèvements est agréé.

4.2. MATÉRIAUX

Les matériaux utilisés pour la construction du gros-œuvre et l'étanchéité de la toiture sont de qualité et possèdent un agrément technique ou autres attestations assurant d'une qualité équivalente. Ils garantissent la stabilité, la pérennité et l'esthétique de l'ensemble.

4.3. TERRASSEMENTS

Les terrassements comprennent les déblais nécessaires à la réalisation des sous-sols, des fondations, des remblais et du nivellement général du terrain. Le surplus de terres après remblais est évacué hors du site.

4.4. FONDATIONS

Les fondations sont réalisées en béton armé. L'exécution et le mode de fondation mis en œuvre sont déterminés par l'ingénieur en stabilité en fonction de la nature du sol. Ces études sont réalisées sur base des résultats des essais de sol effectués par une firme spécialisée.

4.5. STRUCTURE PORTANTE

Les éléments portants de l'immeuble sont exécutés en béton et maçonnerie de blocs silico-calcaires. Ponctuellement, certains éléments peuvent être en maçonnerie de blocs béton et en acier. La structure comprend les colonnes, poutres, voiles intérieurs et extérieurs, dalles et escaliers réalisés en béton armé. Certains éléments peuvent être préfabriqués. Les escaliers des maisons sont en bois.

Les études, les prescriptions et le dessin des plans d'exécution des bétons armés sont confiés à un bureau d'ingénieurs en stabilité.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, pour des raisons de stabilité, quelques rares pans de murs en béton ne peuvent pas être entaillés pour effectuer des saignées.

La surcharge fixe (y compris cloisons, chape et murs) est de 300 kg/m². La surcharge mobile est de 200 kg/m².

4.6. STRUCTURE SOUTERRAINE

Les murs du sous-sol sont réalisés en voiles de béton et blocs de béton apparents. Aucune finition n'est prévue sur les murs des sous-sols; les pieux sécants peuvent rester apparents.

4.7. CLOISONNEMENT

Les cloisons simples non-portantes situées à l'intérieur des logements sont réalisées au moyen de blocs de plâtre d'épaisseur de 10 cm suivant les plans. Les cloisons portantes et le mur simple extérieur situés à l'intérieur des logements sont réalisés au moyen de blocs silico-calcaires, de voiles de béton, en blocs, coulés sur place ou préfabriqués.

4.8. SOLS DES PARKINGS SOUTERRAINS & DES CAVES

Le sol du sous-sol est en béton poli. La rampe d'accès du parking est réalisée en béton brossé.

4.9. ACCÈS AU PARKING

La porte de garage donnant accès aux parkings est de teinte assortie à l'ensemble de l'immeuble et est commandée par une télécommande. Une grille ajourée permet l'apport d'air nécessaire à l'extraction mécanique du parking et à la ventilation CO.

4.10. FAÇADES

Les façades sont recouvertes de différents parements en fonction de l'emplacement sur le projet. Elles peuvent être recouvertes de brique de teinte rouge ou beige, d'enduit de teinte claire, de bardage métallique de teinte grise ou encore d'un bardage en ardoise de teinte grise.

Les châssis de fenêtres de toutes les façades sont en aluminium thermolaqué, à coupure thermique. La teinte est définie par l'architecte. Les châssis sont soit fixes, soit ouvrants, soit ouvrants-tombants, selon les indications des plans de vente. Ils sont munis de quincailleries en alliage léger, de joints d'étanchéité en mastic/silicone et d'un double ou triple vitrage dont l'épaisseur des feuilles de verre est calculée en fonction des sollicitations et des exigences PEB.

4.11. TERRASSES & BALCONS

Le revêtement de sol des terrasses reçoit une finition en dalles, couleur et format au choix de l'architecte.

Les balcons sont en béton ou préfabriqués en béton architectonique selon leur localisation, sur cornières ou liaisonnés au moyen de dispositifs à coupure thermique. La surcharge mobile est de 400 kg/m².

Les seuils des portes, portes-fenêtres et fenêtres sont réalisés en aluminium thermolaqué dans le ton des châssis ou suivant les plans de détail en pierre de taille.

Les couvre-murs ou rives sont également réalisés en aluminium thermolaqué. L'acquéreur s'assurera que l'utilisation des terrasses et balcons se fasse en bon père de famille.

Les écrans de séparation des terrasses ou balcons sont composés d'une tôle perforée, teinte au choix de l'architecte, dans un cadre métallique, et sont fixés à la façade et/ou au sol.

4.12. GARDE-CORPS

Les garde-corps des terrasses et balcons sont réalisés, selon leur situation, en profils métalliques, peints ou en verre.

4.13. TOITURE

Les toitures plates sont composées d'une dalle en béton recouverte d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité. Suivant les plans, une zone de terrasse est prévue. Les toitures plates non accessibles (sauf pour entretien) sont recouvertes d'une toiture verte extensive ou de graviers. Des équipements techniques visibles sont implantés sur les toitures.

4.14. ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales en provenance des toitures sont évacuées au travers de tuyaux de descente en zinc ou PEHD (si intérieur). Ces eaux pluviales sont partiellement infiltrées via des noues et récupérées dans une citerne d'eau de pluie. Le surplus est envoyé vers l'égoût public. Ces toitures devront être régulièrement entretenues.

L'eau de pluie récupérée dans la citerne permet d'alimenter les chasses des WC des appartements et l'arrosage des jardins.

4.15. ISOLATION CONTRE L'HUMIDITÉ

DALLE & PAROIS DU SOUS-SOL

L'étanchéité de la dalle est réalisée par la construction en béton armé.

Le niveau d'étanchéité du parking et des sous-sols est de classe 1 (NBN EN 1992-3).

TOITURE DERNIER NIVEAU

L'étanchéité des toitures est réalisée par la mise en œuvre d'un revêtement multicouche bitumineux.

4.16. ISOLATION ACOUSTIQUE

Le projet a fait l'objet d'une analyse acoustique par un bureau d'étude spécialisé afin d'assurer un confort normal et de répondre aux normes en la matière.

Les acquéreurs doivent prendre les précautions qui s'imposent en vue de ne pas perturber le bon fonctionnement des éléments de construction présentant un intérêt acoustique. Ils ne peuvent en aucun cas apporter des modifications qui influenceraient l'acoustique, comme notamment percer les murs, placer des appareils bruyants, générer un contact entre la chape flottante et les autres parties de la construction, ...

ISOLATION HORIZONTALE

Afin de minimiser les bruits de contact, le principe de la chape flottante améliorant l'isolation acoustique est utilisé dans tous les appartements. En général, les chapes se composent comme suit : une sous chape isolante, un matelas acoustique et une chape flottante destinée à recevoir le revêtement de sol final. Tout autour de la chape, le matelas acoustique est replié vers le haut contre les murs afin de dissocier complètement la chape des couches de finition.

ISOLATION VERTICALE

Les murs de séparation entre deux logements sont dédoublés et sont séparés par un matelas d'isolant acoustique placé entre les deux.

4.17. ISOLATION THERMIQUE

Durant la phase de conception, un conseiller PEB est intervenu afin d'intégrer les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de performance énergétique des bâtiments, notamment en ce qui concerne le niveau d'isolation thermique et l'indice global de la consommation d'énergie primaire.

Les labels provisoires sont les suivants :

- | Maisons APRE :
A- ou B+ suivant la localisation.
- | Appartements Neerstalle :
A- ou B+ suivant la localisation.

Les labels définitifs seront déterminés par Bruxelles Environnement.

FAÇADES

Les murs extérieurs sont isolés.

Ils sont composés :

- | d'un mur porteur (maçonnerie ou voile de béton).
- | d'un isolant d'une épaisseur (nécessaire) permettant d'obtenir les performances énergétiques nécessaires.
- | d'un enduit ou brique de parement ou bardage métallique selon le cas.
- | de fenêtres munies de double ou triples vitrages.

TOITURES

L'isolation totale des toitures permet d'atteindre une valeur d'isolation globale conforme aux performances énergétiques souhaitées.



5. MAISONS & APPARTEMENTS

5.1. PORTES D'ENTRÉE

Les portes d'accès aux maisons en intérieur d'îlot sont des portes pleines ou vitrées sécurisées.

Les portes d'accès des appartements sont de type anti-effraction avec une serrure multipoints et coupe-feu selon les normes en vigueur.

La fermeture est pourvue d'une serrure à trois points, verrouillant la porte sur toute sa hauteur. La serrure est équipée d'un cylindre qui fonctionne par clé (fourniture de trois clés). Les cylindres et les clés sont numérotés et reproductibles en usine sur indication de la référence.

5.2. PORTES INTÉRIEURES

Les portes intérieures des logements, les portes des caves et les portes des communs sont de type à "peindre" constituées d'une âme pleine ou tubulaire avec les faces constituées de panneaux durs. Elles sont posées avec les chambranles et les encadrements en bois peint. L'ensemble "porte, chambranle et encadrement" est recouvert d'un primer de propreté de ton blanc. Les béquilles et rosaces sont en aluminium ou inox.

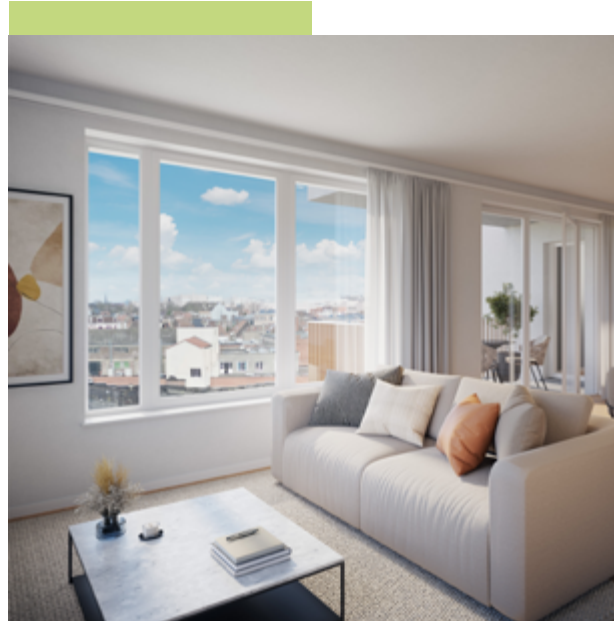
Les portes sont détalonnées pour la ventilation. Les portes des caves s'ouvrent avec la même clé que celle du logement.

L'ensemble des portes des communs et des caves reçoivent une peinture blanche de finition.

5.3. REVÊTEMENTS DE SOL

La dalle structurelle est recouverte d'une chape permettant la pose de carrelage ou parquet. Selon les endroits, cette chape possède des qualités d'isolation thermique et/ou acoustique.

L'entièreté des espaces intérieurs d'un même logement sont de plain-pied, même en cas de changement de revêtement de sol. Certaines terrasses et/ou balcons sont accessibles via une marche.



HALL DE NUIT, SEJOUR, CHAMBRE

Dans les séjours, les halls de nuit et les chambres (des appartements 1, 2 ou 3 chambres et des maisons), les sols reçoivent un revêtement en parquet en chêne naturel semi-massif vernis d'usine. La valeur commerciale du parquet s'établit à 50 €/m² prix public, hors TVA et hors pose. Les plinthes sont en MDF pré-peint en blanc.

HALL, CUISINE, SALLE D'EAU, BUANDERIE & WC

Dans les halls d'entrée, salles d'eau, toilettes, zones cuisine et buanderies des appartements et des maisons, le revêtement de sol est réalisé en carreaux en grès cérame en format 45X45cm, série LECCO ou similaire, disponible en 5 couleurs. La valeur commerciale du carrelage s'établit à 29,95 €/m² prix public, hors TVA et hors pose. Les plinthes sont en carrelages assortis au choix du sol.

Dans les séjours des studios, les sols reçoivent un revêtement en carrelages imitation parquet en format 20x120cm, série VIGGO ou similaire, disponible en 4 couleurs. La valeur commerciale du carrelage s'établit à 42,95 €/m² prix public, hors TVA et hors pose. Les plinthes sont en MDF pré-peint en blanc.

ARRÊT DE CARRELAGE

La séparation entre carrelage et parquet est réalisée au moyen d'un profil d'arrêt en aluminium.



5.4. FINITION DES MURS

ENDUIT & PEINTURE

Les murs en maçonnerie traditionnelle ou voile de béton reçoivent un plafonnage mono-couche. Un enduisage pelliculaire est prévu sur les pré-dalles, plafonds et maçonnerie silico-calcaire. Une égalisation est prévue sur les cloisons en blocs de plâtre et les plaques de plâtre. Les logements sont livrés recouverts d'une couche de propreté de ton blanc sur les murs.

SALLE D'EAU

Dans les salles de bain et salles de douche, selon la configuration des logements, les murs des zones bains, et douches sont carrelés avec une faïence BLANC 30x60 cm, série PEARL WHITE mat ou similaire. La valeur commerciale de ce carrelage s'établit à 24,95€/m², prix public, hors TVA et hors pose. Les parties non carrelées sont couvertes d'une couche de propreté.

5.5. FINITION DES PLAFONDS

Les logements sont livrés avec une peinture blanche de finition sur les plafonds.

Certains espaces, selon le type de logement, reçoivent un faux-plafond en plaques de plâtre, permettant de dissimuler les ventilations intérieures des logements. Sur ces faux-plafonds, les appareils suspendus par les acquéreurs ne peuvent pas dépasser le poids de 5 kg par faux-plafond.

Les buanderies et rangements ne reçoivent jamais de faux-plafonds ; les éventuelles gaines de ventilation suspendues au plafond sont apparentes.

6. LOCAUX COMMUNS

6.1. HALL D'ENTRÉE

Le revêtement de sol des halls d'entrée du bâtiment d'appartements est réalisé en carrelage, au choix de l'architecte. Les plinthes sont assorties. Un paillason encastré est posé. Les murs et plafonds sont recouverts d'une peinture de finition.

Les boîtes aux lettres, selon les plans de détail de l'architecte, sont posées au droit des porches d'accès du projet.

6.2. HALLS COMMUNS AUX ÉTAGES

Le revêtement de sol des paliers des étages est réalisé en carreaux en grès cérame en format 45x45cm, série LECCO ou similaire, couleur au choix de l'architecte. Les plinthes sont assorties. Les murs et plafonds sont recouverts d'une peinture de finition blanche.

6.3. CAGES D'ESCALIERS

Au sous-sol, les murs des cages d'escalier sont réalisés en béton et blocs de béton apparents.

Pour les niveaux hors-sols, les murs sont recouverts d'une peinture (teinte au choix de l'architecte). Les marches de l'escalier sont en béton lisse avec nez incorporé. Les garde-corps et mains-courantes sont en métal peint.

7. CAVES & PARKINGS

7.1. CAVES

Les caves sont équipées d'un système d'éclairage relié au compteur des parties communes. Les portes sont détalonnées.

Les sols des caves sont en béton poli. Les murs et plafonds sont bruts, sans finition.

7.2. PARKINGS

Les murs sont en structure béton apparent et/ou blocs de béton. Les plafonds sont en béton brut non peint. Les emplacements de parkings sont délimités par des bandes de peinture blanche et numérotés.

7.3. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Toutes les installations techniques au sous-sol (tuyauteries, câbles, gaines de ventilation,...) sont apparentes.

Pour des raisons techniques, les conduits communs peuvent traverser des locaux ou espaces à usage privé, aussi bien que des locaux communs.

8. CHAUFFAGE & PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Les halls des communs, le parking, les caves et les locaux techniques ne sont pas chauffés. Sur les tuyauteries, qui risqueraient éventuellement de geler, il est prévu de placer une isolation adéquate.

Pour les appartements, l'eau chaude sanitaire et l'eau de chauffage sont produites via des pompes à chaleur centralisées et situées en toiture. Celles-ci offrent des rendements bien supérieurs à une installation de chauffage standard et permettent de réduire au maximum les consommations en énergie.

Pour les maisons, des pompes à chaleur individuelles sont prévues pour le chauffage. Elles alimentent également un ballon d'eau chaude sanitaire.

Les températures d'ambiance garanties pour une température extérieure de -8°C sont de 20°C pour le séjour et la cuisine, 18°C pour les chambres, 24°C pour les salles de bain/douche et 16°C pour le hall d'entrée.

Une régulation générale au départ du local distribution fait varier la température de départ vers les corps de chauffe en fonction de la température extérieure. Un thermostat d'ambiance à programmation hebdomadaire est placé dans le séjour.

8.1. DISTRIBUTION DE CHALEUR

Les logements sont équipés de convecteurs avec vannes thermostatiques. Les différents corps de chauffe sont commandés par un thermostat d'ambiance.

Les salles de bain et salles de douche sont chauffées à l'aide de sèche-serviettes. Afin de pouvoir augmenter la température dans ces pièces lors de l'utilisation et donc le confort, ces éléments sont rendus indépendants du thermostat général.

La taille et le nombre de radiateurs sont dimensionnés en fonction des déperditions calculées. L'eau chaude de chauffage est distribuée à 50°C maximum, par un réseau de tuyauteries en multiskin. Les tuyauteries de raccordement des corps de chauffe sont protégées par une gaine en PVC.

9. ÉLECTRICITÉ

9.1. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES DES COMMUNS

Les équipements communs à l'ensemble de la résidence (portail, vidéo-parlophonie, éclairage des abords, locaux techniques,...) sont alimentés à partir d'un compteur commun localisé au sous-sol.

Dans l'immeuble, les sas d'entrée, les halls d'étage et les cages d'escaliers sont éclairés par des plafonniers commandés par des détecteurs de mouvements. Les appareils d'éclairage sont fournis. Dans les cages d'escalier, un éclairage de secours est prévu avec indication des chemins d'évacuation.

Les équipements communs du parking (porte de garage, éclairage et ventilation) sont alimentés à partir d'un compteur indépendant localisé au sous-sol. Un éclairage de secours est prévu avec indication des chemins d'évacuation. Les appareils d'éclairage sont fournis (luminaires semi-hermétiques équipés de tubes fluorescents).

Afin de compenser la consommation en énergie primaire dans le cadre du respect de la réglementation PEB, certaines unités sont équipées de panneaux photovoltaïques.

Tous les emplacements parking ont la possibilité d'être équipés d'une borne de recharge pour véhicule électrique.

Les emplacements vélo cargo sont équipés d'une prise électrique standard.

VIDÉO-PARLOPHONIE

Un système de vidéo-parlophonie est prévu. Un tableau de commande des sonnettes muni d'un parlophone pour extérieur et d'une caméra est placé aux entrées à rue du projet. Des vidéo-parlophones muraux sont placés dans les séjours de chaque logement.

ACCÈS AUX PARKING

Le parking est accessible via une rampe fonctionnant à double sens (entrée et sortie en alternance). La circulation est régie par deux feux de signalisation, l'un à rue et l'autre en bas de la rampe d'accès. Depuis l'extérieur, l'ouverture de la porte est actionnée par une télécommande, un clavier à code ou une boîte à clef. La fermeture est automatique. Pour sortir du parking, l'ouverture de la porte est actionnée par une boucle de sol, un faisceau ou un bouton poussoir (au choix de l'architecte). La fermeture est automatique.

9.2. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES DES APPARTEMENTS & MAISONS

L'installation électrique est conforme aux dispositions adoptées par la société de distribution d'électricité.

Chaque logement possède un compteur monophasé bi-horaire installé dans le local "compteurs" commun au sous-sol et un tableau divisionnaire placé dans un endroit discret et accessible (vestiaire, toilette, buanderie ou cuisine). Ce tableau divisionnaire comprend un disjoncteur avec un différentiel 300 mA et un différentiel 30 mA pour tous les départs vers les locaux humides.

Dans les logements, aucun appareil d'éclairage n'est prévu. Les points lumineux en attente sont équipés d'un soquet avec une ampoule à basse consommation. Les interrupteurs et prises encastrés sont de type Niko Original ou similaire (teinte au choix de l'architecte). Toutes les prises sont équipées d'une terre.

Dans les locaux humides, les prises sont situées en dehors de la "zone de douche" (volume de protection prescrit par les normes en vigueur). Les appareils lumineux fournis et placés par l'acquéreur devront être étanches et conformes aux normes en vigueur.

Les plans spécifiques d'implantation et le nombre de prises électriques, interrupteurs et points lumineux sont établis par le bureau d'études. Ceux-ci sont adaptés en fonction de la configuration de chaque logement.

De manière générale, il est prévu :

CUISINE

| 1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux en-dessous du meuble haut, desservis par 1 commande simple.

| 1 ou 2 doubles-prise(s) de courant suivant le type d'appartements.

| 5 prises simples (cuisson, frigo, lave-vaisselle, hotte, four) et 1 prise micro-onde pour les maisons.

SÉJOUR

| 1 ou 2 point(s) lumineux au plafond desservi(s), suivant le type de logement, par 1 ou 2 commande(s).

| 1 prise simple et 2 prises doubles de courant.

| 1 prise TV (coax).

| 1 prise DATA (RJ45).

| 1 thermostat.

HALL DE NUIT

| 1 ou 2 point(s) lumineux au plafond desservi(s), suivant le type de logement, par 1 interrupteur ou des interrupteurs 2 directions.

HALL D'ENTRÉE

| 1 ou 2 point(s) lumineux au plafond desservi(s), suivant le type de logement, par 1 interrupteur ou des interrupteurs 2 directions.

| 1 prise simple.

| 1 bouton de sonnette situé à l'extérieur, à côté de la porte d'entrée.

| 1 vidéo-parlophone.

WC

| 1 point lumineux desservi par 1 commande.

CHAMBRE PRINCIPALE

| 1 point lumineux desservi par 1 commande (pour les appartements) ou 2 commandes (pour les maisons).

| 3 prises de courant simples.

AUTRES CHAMBRES

| 1 point lumineux au plafond desservi par 1 commande.

| 2 prises simples.

SALLE DE BAINS & SALLE DE DOUCHE

| 1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux au-dessus du lavabo desservis par 1 interrupteur.

| 1 prise double.

BUANDERIE (suivant le type de logement)

| 1 point lumineux desservi par 1 commande.

| 1 ou 2 prise(s) simple(s) pour machine à laver et séchoir (s'il n'est pas possible de placer les 2 appareils électroménagers pour des raisons d'encombrement, une machine combi devra être placée).

| 1 prise pour les installations de téléphonie/télédistribution.

| 1 prise pour le système double flux.

CAVE PRIVÉE (pour certains appartements)

| 1 point lumineux commandé par 1 détecteur de présence.

| 1 appareil d'éclairage fourni.

TERRASSES & BALCONS

| 1 applique étanche (choix de l'architecte) desservie par 1 commande intérieure.

AUTRES

La présence de gaines techniques dans les faux-plafonds implique qu'aucun élément ne sera (et ne pourra être) encastré dans les faux plafonds.

Si l'acquéreur souhaite encastrer des fournitures, en aucun cas le maître d'ouvrage ou l'entrepreneur ne pourra être tenu responsable des éventuels dégâts causés par cette installation.

10. VENTILATION

10.1. VENTILATION DES COMMUNS

La ventilation du parking permet de lutter contre le monoxyde de carbone (CO). Elle se fait de manière mécanique à l'aide d'un groupe d'extraction dimensionné conformément aux exigences du permis d'environnement. L'apport d'air neuf se fait de façon naturelle par la grille d'accès et le rejet d'air se fait de façon mécanique en toiture, via une trémie.

Le local destiné aux poubelles est ventilé au moyen d'un extracteur placé en gaine; l'air vicié est rejeté en toiture.

10.2. VENTILATION DES APPARTEMENTS

Les logements sont ventilés mécaniquement au moyen de groupes de double flux individuels, raccordés à des conduits communs de prises d'air et de rejets en toiture. Ce système répond intégralement aux normes et réglementation PEB en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

De l'air neuf, provenant de l'extérieur, est pulsé via le réseau de gaines dans le séjour et les chambres tandis que l'air vicié est extrait du logement via la cuisine, la salle de bain et le wc. Afin de limiter la consommation énergétique en hiver, un échangeur permet de préchauffer l'air pulsé provenant de l'extérieur par la récupération des calories contenues dans l'air extrait.

A l'intérieur du logement, l'air circule par les fentes sous les portes et par les bouches de ventilation plafonniers ou murales.

REMARQUES

- | Les cuisines sont équipées d'une hotte à recirculation fournie avec un filtre à charbon actif.
- | Il n'est pas prévu une extraction pour des séchoirs classiques. Les occupants devront impérativement utiliser des séchoirs à condensation.
- | Les feux ouverts sont strictement interdits.

11. ÉQUIPEMENTS

11.1. INSTALLATION SANITAIRE

Le projet est raccordé en eau potable sur le réseau "eau de ville" afin de satisfaire les besoins sanitaires et de chauffage.

Pour les communs, un compteur général "régie" est installé dans les locaux techniques situés au niveau -1. Chaque logement est équipé d'un compteur individuel "régie" pour l'eau froide. Les installations d'adduction et d'évacuation d'eau sont calculées en respect des normes. La protection générale de la potabilité de l'eau est assurée par application de toutes les protections et sécurités exigées par la compagnie distributrice.

11.2. APPAREILS SANITAIRES

La distribution de l'eau chaude et l'eau froide vers les différents appareils sanitaires dans les logements se fait à partir des collecteurs via des tuyauteries encastrées en chape et/ou dans les parois.

Les aménagements des sanitaires sont décrits dans les plans commerciaux et comprennent, suivant la localisation et la configuration de chaque logement, les appareils suivants:

SALLE DE BAIN

- | 1 meuble lavabo simple ou double (suivant plan), type Mundo de Sanijura comprenant une tablette avec lavabo intégré en céramique posée sur un meuble suspendu avec portes. La partie supérieure est équipée d'un miroir avec 1 ou 2 lampes par-dessus (suivant configuration).
- | Les lavabos sont équipés de mitigeurs chromés HANSA, type Hansabasic.
- | 1 baignoire en acrylique blanc, type GALAXY de Duravit, dimension selon la configuration de chaque logement avec un mitigeur bain/douche chromé HANSA, type Hansabasic équipé d'un set de douche comprenant le flexible et la douchette à main.

SALLE DE DOUCHE (le cas échéant)

- 11 receveur en acrylique blanc, type Dino de Duravit, dimension selon la configuration de chaque logement.
- 11 porte de douche en verre trempé, type D-Motion de Huppe ou une paroi walk in de Inda en fonction de la configuration des logements.
- 11 garniture d'écoulement avec siphon.
- 11 mitigeur douche chromé Hansa, type Hansabasic + set de douche.

WC

- 11 WC suspendu en porcelaine blanche, type Saval de Villeroy&Boch.
- 11 réservoir de chasse avec économiseur (2 positions) VI connect de Villeroy&Boch.
- 11 siège WC blanc softclosing.

LAVE-MAIN (dans le cas de wc séparé de la salle de bain/douche); uniquement pour le WC "invité"

- 11 lave-main en porcelaine blanche, type O.novo de Villeroy&Boch.
- 11 robinet de lavabo chromé Hansgrohe pour l'eau froide, type vernis blend.

Ce descriptif est donné à titre indicatif, une liste définitive est déposée chez Facq, Boulevard de l'Industrie 198 à 1070 Anderlecht, dans la gamme équivalente des produits décrits.

11.3. ASCENSEURS

Les immeubles à appartements sont équipés d'ascenseurs conformes aux normes en vigueur, et plus particulièrement les normes relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, l'acoustique et la protection contre l'incendie.

L'installation est contrôlée par un organisme agréé avant sa mise en service. Les portes de cabine sont coulissantes.

Chaque ascenseur est équipé d'un système d'appel téléphonique d'urgence avec numéro préprogrammé.

Les ascenseurs ne sont pas prévus pour être utilisés lors des déménagements.

11.4. MOBILIER & ÉQUIPEMENTS DES CUISINES & BUANDERIES

CUISINE ÉQUIPÉE

Les cuisines ont été choisies dans un style contemporain. Les façades des portes sont en mélamine.

Le plan de travail est en stratifié.

Les électroménagers fournis ont été adaptés suivant la superficie et le type de logement.

L'évier est en inox, et est équipé d'un robinet mitigeur.

Le budget et l'aménagement de chaque cuisine varient en fonction de la taille et la configuration des logements. L'acquéreur recevra un plan commercial, une élévation et une description détaillée de la cuisine prévue.

Le projet ne prévoit pas d'alimentation en gaz pour les cuisines.

Ce descriptif est donné à titre indicatif; une liste définitive est déposée dans un showroom en région ou en périphérie bruxelloise, dans la gamme équivalente des produits décrits.

BUANDERIE (suivant plans)

Les buanderies comprennent une alimentation électrique pour la machine à laver et le séchoir (selon les cas – voir plans), ainsi qu'une arrivée et une évacuation des eaux de la machine à laver. Les studios n'ont la possibilité que de placer une machine combi.

Les appareils tels que machine à laver et séchoir ne sont pas prévus. D'autre part, seuls les séchoirs à condensation sont autorisés.

Certaines buanderies sont également équipées du système de ventilation dit à "double flux". Cette machine est fixée au mur. Des gaines de ventilation visibles sont présentes au plafond de ce local.

Les collecteurs d'eau chaude sanitaire, de chauffage et d'eau froide y sont également installés (en cas de contrainte technique).

Ces systèmes pourraient être placés dans le local débarras ou tout autre endroit choisi par l'Ingénieur Conseil.

Le tableau électrique est posé dans les buanderies, dans les wc ou dans un placard en fonction du type de maisons ou d'appartements.

12. LIVRAISON DU BIEN

L'appartement ou la maison est livré dans un état propre et libre de tout. Les sols, les murs, les meubles et appareils sanitaires, les meubles et appareils de cuisine et les vitres sont nettoyés.

Sont fournis les documents de garanties, les modes d'emploi, les fiches techniques et les clés.

Les techniques (électricité, sanitaire, chauffage et ventilation) fonctionnent au jour de la réception provisoire.

Le transfert et la jouissance du bien se font lors de la réception provisoire.

12.1. PRINCIPES DES RÉCEPTIONS

RÉCEPTION PROVISOIRE

La réception provisoire s'effectue en deux étapes :

Réception des parties communes

La réception des parties communes (halls, sous-sol, locaux communs, toitures, façades,...) a pour objectif de figer l'état des parties communes en vue de la réception provisoire des parties privatives; ceci, afin de limiter la responsabilité de l'Entrepreneur Général en cas de dégradations de ces parties communes survenant lors de l'emménagement des acquéreurs.

Réception des parties privatives

La réception des parties privatives (appartements, maisons, caves et emplacements de parking) s'effectue en présence de l'acquéreur, de l'Entrepreneur Général, et d'un représentant du Maître d'Ouvrage.

Il faut noter que le procès-verbal de réception provisoire peut comprendre un certain nombre de remarques pour autant que celles-ci n'empêchent pas l'utilisation du bien, conformément à sa destination.

Cette réception provisoire officialise la prise en possession du bien par l'acquéreur. C'est à ce jour que :

- l lui seront remises les clés de son appartement ou de sa maison.
- l l'acquéreur devra s'acquitter de la totalité du prix de l'appartement ou de la maison (et des suppléments pour modifications éventuelles et des frais de raccordements des compteurs).

Cette réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de la part de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et sur les vices apparents.

En aucun cas, il ne sera fait droit aux dommages constatés aux cuisines, appareils électroménagers, menuiseries intérieures et extérieures, appareils sanitaires, plafonnages, vitrerie, radiateurs, accessoires, revêtements des sols, thermostat, huisseries, murs et plafonds après la réception provisoire.

La responsabilité décennale, prévue par le Code Civil, prendra cours à la signature du procès-verbal de réception provisoire.

Le logement est livré dans un état d'achèvement normal, propre et libre de tout déchet. Conformément à la législation en vigueur, le dossier d'intervention ultérieur (DIU) sera remis à l'acquéreur.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, pendant les premières années, l'immeuble étant neuf au moment de la prise de possession, des fendilles de retrait peuvent apparaître. Celles-ci résultent du tassement normal de l'immeuble ou de la dilatation des matériaux. Elles peuvent apparaître dans les murs, plafonds ainsi qu'à la jonction de différents matériaux (murs, voiles béton, cloisons, faux-plafonds, carrelages, tubs et baignoires, ...). Ces fendilles, qui ne présentent aucun danger de stabilité, sont propres à la mise en œuvre et ne peuvent pas être imputées à une erreur de conception ou d'exécution; ni le Maître d'Ouvrage, ni l'Architecte, ni les Ingénieurs-Conseils ne peuvent être tenus pour responsables. Elles sont acceptées telles quelles par les acquéreurs; la réparation de ces fendilles doit être prise en charge par l'acquéreur.

RÉCEPTION DÉFINITIVE

La réception définitive des parties communes et privatives doit s'effectuer au minimum 1 an après la réception provisoire.

Cette réception définitive a pour but de vérifier :

- l qu'aucun vice caché n'est apparu pendant cette période de 1 an et que l'état des ouvrages n'a pas empiré.
- l que toutes les remarques de réception provisoire ont été levées.

13. CLAUSES GÉNÉRALES

13.1. EXÉCUTION DES TRAVAUX

Les travaux décrits sont exécutés par des sous-traitants choisis et désignés par l'Entrepreneur Général en accord avec le Maître d'Ouvrage et l'Architecte, avec les matériaux décrits dans le cahier des charges.

L'acquéreur n'est pas autorisé à effectuer, personnellement ou par des tiers, des travaux dans son bien avant la réception provisoire de celui-ci.

Tout mobilier dessiné sur les plans de vente est indiqué à titre d'exemple et n'est pas compris (sauf le meuble sanitaire et les cuisines – suivant plan du cuisiniste).

Les indications de la présente description remplacent ou complètent les indications des plans de vente. Les images 3D ne sont pas contractuelles.

Si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménagement des appareils ou meubles quelconques sans l'accord du Maître d'Ouvrage par écrit, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarque.

La responsabilité décennale des entrepreneurs et de l'Architecte, prévue aux art. 1792 et 2270 du Code Civil, prend cours le lendemain de la réception provisoire pour chaque corps d'état.

La copropriété s'engage à mettre en place des contrats d'entretien des installations techniques dans les 3 mois qui suivent la signature du PV de réception provisoire des parties communes.

Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus au présent descriptif par des matériaux de qualité équivalente ou supérieure et ce, soit pour des raisons techniques ou de difficultés d'approvisionnement, soit en fonction du programme de décoration ou d'esthétique général conçu par l'Architecte, auteur de projet.

13.2. DIMENSIONS & AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS

La surface est calculée en surface SBEM (surface brute extérieure mur) suivant le code de mesurage publié par la BACS, l'Association belgo-luxembourgeoise des Chartered Surveyors. Chaque logement est mesuré depuis le nu-extérieurs des murs de façade 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 du logement.

La contenance indiquée dans la description du bien vendu n'est pas garantie. Les dimensions données aux plans sont des dimensions "gros-œuvre" qui ne sont pas garanties exactes au centimètre. Toute différence (5%) en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix. Il appartient à l'acquéreur d'effectuer les vérifications qu'il estime nécessaires.

Les indications éventuelles d'armoires, meubles, comptoirs, éclairages ou appareils électroménagers sur les plans sont uniquement reprises à titre d'information, le mobilier n'étant pas inclus dans le prix de vente, sauf indication contraire reprise dans le présent document.

Pour les sanitaires, les informations reprises au présent descriptif de vente priment sur les équipements représentés sur le plan commercial. Pour les cuisines, un plan d'aménagement complet et détaillé sera fourni par le cuisiniste; ce plan prime sur le descriptif commercial et le plan commercial.

Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis sauf pour les parties communes et les caves.

Certaines caves ou emplacements de parking peuvent être traversés au plafond par des équipements techniques indispensables au bon fonctionnement du bâtiment comme des gaines de ventilation, des tuyaux d'évacuation, des chemins de câbles électriques,...

13.3. PRÉROGATIVES DU MAÎTRE D'OUVRAGE, DE L'ARCHITECTE & DES INGÉNIEURS

Le Maître d'Ouvrage, en accord avec l'Architecte et les bureaux d'études, se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour des raisons d'ordre technique, économique, logistique, légal ou pour améliorer le confort des acquéreurs.

Pour des raisons de délais d'approvisionnement, de continuité de fabrication de certains composants, d'utilisation de nouveaux matériaux ou pour le respect des normes de sécurité et de dispositions réglementaires, d'amélioration fonctionnelle et/ou esthétique, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus dans la présente description ou figurant sur les plans par des matériaux équivalents. Il appartient alors à l'Architecte de vérifier, au moment de l'approbation des fiches techniques, que le niveau de qualité et de performance est bien celui exigé par le présent descriptif commercial. Ces modifications n'entraînent en aucun cas une adaptation de prix de vente.

13.4. CHOIX DES PARACHÈVEMENTS

L'acquéreur achète un logement avec une finition dite de "base" telle que reprise dans le présent cahier des charges commercial dont il se déclare pleinement informé en signant le compromis de vente.

Toutefois, l'acquéreur a la possibilité de choisir des "variantes" au niveau des teintes de certains parachèvements (telles que proposées dans ce cahier des charges commercial) et ce, sans supplément de prix.

Les parachèvements pour lesquels il existe des "variantes" sont la couleur des meubles, la crédence et le plan de travail de la cuisine, la couleur du revêtement sol, et la couleur du meuble de salle de bain.

13.5. VALEUR COMMERCIALE

La dénomination "valeur commerciale", qui apparaît à plusieurs reprises dans le présent document, représente le prix de vente aux particuliers des matériaux livrés ou posés sur le chantier, TVA non comprise. Les noms de marque sont donnés à titre purement indicatif.

13.6. MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUEREURS

La signature du compromis de vente, ou la levée de toutes les conditions suspensives dans le chef de l'acquéreur, est le point de départ de toute éventuelle demande de modifications. Aucune demande ne peut être prise en compte auparavant.

Si l'acquéreur souhaite modifier les plans des parties privatives, ou s'il désire d'autres matériaux que ceux décrits dans le cahier des charges qui lui a été remis, il est tenu d'avertir par écrit, à temps, les vendeurs des modifications souhaitées, afin de ne pas perturber l'exécution du chantier.

Aucune modification des murs porteurs n'est acceptée.

MODALITÉ D'APPLICATION

Les appartements et les maisons décrits dans le présent descriptif de vente constituent un produit fini. Les éléments décoratifs (tentures, stores,...), les appareils d'éclairage, les électroménagers (hormis ceux repris sur les plans de cuisine) ainsi que le mobilier ne sont pas compris.

Les modifications possibles par l'acquéreur sont limitées au choix des parachèvements intérieurs des logements.

Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble ou des maisons, sur les équipements techniques principaux, sur les trémies, sur les façades, sur les toitures ou les espaces communs n'est possible. De façon générale, toute modification nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme et d'environnement n'est autorisée.

Toute modification éventuelle demandée par l'acquéreur, et qui serait acceptée par le Maître d'Ouvrage, ne sera exécutée qu'après accord écrit sur le coût. Sans accord de l'acquéreur dans le délai imparti, les finitions de base sont exécutées.

Si certaines modifications entraînent des prestations supplémentaires de la part des bureaux d'étude, celles-ci sont imputées à l'acquéreur et proposées à son accord avant exécution.

PLANNING DÉCISIONNEL

Un planning décisionnel contraignant reprend les dates butoirs auxquelles les choix définitifs de parachèvement et d'implantation des techniques doivent impérativement être faits. Aucune demande de changement ne peut être introduite après l'échéance de la date butoir.

PROCÉDURE DE DEMANDES DE MODIFICATIONS

L'acquéreur doit communiquer les modifications souhaitées au Maître d'Ouvrage ou son représentant, qui peut seul apprécier la recevabilité des demandes et, le cas échéant, établir le devis et organiser la coordination avec l'Architecte, les bureaux d'études et l'Entreprise Générale.

Il est en outre important de noter que, pour être prises en compte, ces modifications doivent impérativement :

- | être compatibles avec le planning décisionnel.
- | ne pas influencer le planning général des travaux.
- | ne pas entraîner de modifications de la date de réception des parties communes.
- | ne porter que sur des matériaux de finitions et/ou l'aménagement intérieur du logement.
- | être compatibles avec les permis d'urbanisme et d'environnement accordés.
- | ne pas altérer les performances énergétiques ou acoustiques de l'immeuble.
- | ne pas entraîner de modifications de la structure de l'immeuble, des équipements techniques principaux, des façades, des toitures ou des espaces communs. De même, les hauteurs de linteaux de portes, les niveaux et natures des chapes ne pourront être modifiés.

Toute modification demandée par l'acquéreur n'est exécutée qu'après réception de son acceptation écrite du montant du devis et, le cas échéant, un nouveau délai de livraison du logement est inscrit dans le compromis de vente ou dans l'acte. Ces travaux complémentaires font l'objet d'une facture séparée qui doit être intégralement payée au plus tard pour la réception provisoire.

À défaut d'accord de l'acquéreur dans le délai imparti, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de poursuivre l'exécution des travaux selon le programme initial.



Il est en outre rappelé que le Maître d'Ouvrage se réserve généralement la possibilité de refuser d'éventuelles demandes de "modification" en fonction de la faisabilité technique, de l'évolution du chantier, des commandes passées aux entreprises ou autres raisons.

ESTIMATION (DEVIS) DU COÛT DE MODIFICATIONS

Dans l'hypothèse de modifications souhaitées par l'acquéreur (quelle qu'en soit l'importance), des frais d'ouverture de dossier sont facturés pour un montant forfaitaire de 550€ hors TVA.

Par ailleurs, si ces modifications doivent entraîner des prestations complémentaires de la part de l'Architecte et des différents bureaux d'études, les frais de ces derniers sont intégralement à charge de l'acquéreur.

Le décompte global inhérent aux modifications souhaitées est proposé pour approbation.

Le devis relatif aux modifications demandées par l'acquéreur est établi pour chaque poste en respectant les règles suivantes :

| les postes (fourniture et pose) en moins sont décomptés à 80%, pour autant qu'ils n'aient pas encore été exécutés ou commandés.

| les postes (fourniture et pose) en plus sont comptés à 100%.

En ce qui concerne le prix des modifications, les modalités suivantes sont par ailleurs observées :

| pour les carrelages, les parquets et les appareils sanitaires, si la pose est modifiée (autres dimensions, autre sens de pose,...), un surcout peut être demandé.

| les frais d'études et les prestations complémentaires de la part du bureau d'architecte et des différents bureaux d'études seront facturés à l'acquéreur.

13.7. VISITE DE CHANTIER

Durant la phase de réalisation du gros-œuvre, l'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué est strictement interdit.

Durant la phase finale de réalisation des parachèvements, l'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué n'est autorisé que si celui-ci est accompagné d'un délégué du Maître d'Ouvrage, après avoir pris ren-

dez-vous et reçu l'accord de l'Architecte et du Maître de l'Ouvrage.

Tout accès au chantier sur rendez-vous demandé par l'acquéreur se fait maximum 1 fois par semestre et se limite au(x) biens(s) acquis par l'acquéreur.

L'acquéreur ou son délégué accède alors au chantier sous sa propre responsabilité. Le port d'un casque de chantier et de chaussures de sécurité est obligatoire.

13.8. CHARGES RESPECTIVES

Sont compris dans le prix de vente :

- | les honoraires de tous les auteurs du projet (architectes ingénieurs, coordinateur sécurité,...).
- | l'assurance Tous Risques Chantier.
- | l'assurance Garantie Décennale.
- | les frais de dossier du service de prévention de l'incendie de la Région bruxelloise.
- | les taxes de bâtisse et de voirie.
- | les frais de nettoyage avant la réception.

Ne sont pas compris dans le prix de vente :

- | les frais de passation de l'acte de vente.
- | les droits d'enregistrement tels qu'ils sont décrits dans le compromis de vente.
- | la TVA telle qu'elle est décrite dans le compromis de vente.
- | les frais relatifs à l'établissement de l'acte de base.
- | les frais de raccordement au réseau d'égout public, à l'eau de ville, au gaz et à l'électricité, la location et les redevances d'ouvertures des compteurs individuels ainsi que les garanties exigées par les sociétés distributrices (qui seront refacturés aux futurs acquéreurs).
- | les raccordements individuels au téléphone, à la télédistribution et à internet.
- | les équipements communs tels que container des poubelles, outillage et matériel d'entretien en général, même si certains de ces éléments ont été placés par le Maître d'Ouvrage.
- | les primes des éventuels contrats d'entretien des équipements communs.
- | les assurances des bâtiments et logements à partir du jour de la réception provisoire.





GREENFOREST

Ce document, soumis à titre informatif et non contractuel, est susceptible de modifications.
Images non contractuelles | Design & mise en page : gaetangoethals.be