

# **CAHIER DE CHARGE**

# **RESIDENCE HANRIOT**

Rue du Biplan 183, Evere

Architecte : Bureau d'architecture Frédéric Lourtie sprl sc, Rue Vieille Voie de Tongres, 221, 4000 Liège  
Maitre d'ouvrage: Herbo Invest BV, Vaartdijk 15/4, 2960 Brecht  
Entrepreneur :  
Stabilité : Bureau d'Etudes Lemaire, Bld du Souverain 360, 1160 Bruxelles  
Rapport PEB : COPEB sprlu, rue François Gay 317, 1150 Bruxelles  
Coordination de sécurité :

# EMPLACEMENT

## RESIDENCE HANRIOT

Ru du Biplan 183, Evere



# **1 GROS OEUVRE**

## **1.1 TRAVAUX PREPARATOIRES**

- 1.1.1 Toutes les formalités nécessaires à pouvoir commencer la construction sont comprises.
- 1.1.2 L'installation du chantier se fait conformément aux prescriptions du R.G. P.T. Cela comprend, entre autres, le placement d'un abri de chantier, des sanitaires, une grue, des échafaudages. La clôture autour du chantier est placée conformément aux prescriptions des autorités locales. Un raccordement provisoire à l'eau et à l'électricité est prévu.

## **1.2 TRAVAUX DE TERRASSEMENT**

- 1.2.1 Tous les travaux de terrassement et d'excavation nécessaires à l'exécution des constructions (cave, cuvette de gaine d'ascenseur, fondations, égouts, puits, chaussées, etc...) sont compris.
- 1.2.2 Selon le déroulement des travaux, on procèdera d'abord à un remblai avec du sable stabilisé pour ensuite faire les nivellements nécessaires.

## **1.3 FONDATIONS**

- 1.3.1 Les fondations font l'objet d'une étude de stabilité sur base d'essais de sol.  
Le choix du système de fondation dépend de la capacité portante du sol. Il est impératif de construire des fondations à une profondeur hors-gel suffisante et sur un sol non remanié. Les charges prévues déterminent les dimensions des fondations. Si le résultat de l'étude de stabilité donne un autre système, c'est celui-là qui est préféré.
- 1.3.2 Les cuvettes de gaines d'ascenseurs ainsi que les sols et parois des caves font également l'objet d'une étude de stabilité et sont exécutés en béton armé et imperméable.
- 1.3.3 Une boucle de terre est placée sous les fondations sur toute la circonférence extérieure du bâtiment en conformité avec les prescriptions du Règlement Général sur les Installations Électriques (RGIE – AR 10.03.1981 – MB 29.04.1981).  
Lors du placement il est impératif d'éviter tout contact entre le conducteur en cuivre et tout autre métal.
- 1.3.4 **BETON**  
Les matériaux utilisés pour la fabrication du béton répondent aux prescriptions du NBN B15-102. Qualité du béton selon les spécifications de l'étude de stabilité.

### **ARMEMENT**

Les armements sont exécutés conformément aux prescriptions du NBN B15-104 et selon les spécifications de l'étude de stabilité.

## **1.4 ELEMENTS EN BÉTON ARMÉ :**

- 1.4.1 Tous les éléments en béton armé comme les parois, les colonnes, les poutres et les escaliers sont effectués selon les plans d'exécution de l'étude de stabilité. Les travaux en béton armé répondent aux exigences des normes NBN B15 et annexes.
- 1.4.2 Aux endroits où des ponts thermiques peuvent survenir, les éléments en béton armé sont selon les indications de l'étude de stabilité, isolés avec un coffrage perdu en polystyrène extrudé ou un profilé d'interruption de pont thermique.
- 1.4.3 Les éléments du gros œuvre en béton armé qui restent apparents, sont exécutés dans un coffrage lisse. Pour la finition des éléments d'ornements en béton : voir l'article correspondant dans ce cahier de charges.
- 1.4.4 **Matériaux :**
  - a) béton : voir rubrique 1.3.4
  - b) armement : voir rubrique 1.3.4

## **1.5 CONSTRUCTION EN ACIER**

La pose de poutrelles en acier dans et sous les planchers, est exécutée selon les indications de l'étude de stabilité. L'acier utilisé est un acier de construction normal, qualité AE 235-B.

Le cas échéant les poutres reposant librement dans la maçonnerie, sont placées sur un fer de séparation en béton armé. La poutre devant transmettre des forces horizontales, est ancrée avec des boulons d'ancrage scellés dans le béton.

## **1.6 HOURDIS EN BETON ARME OU PRECONTRAIT**

1.6.1 Pour les dalles portantes on utilise principalement des prédalles ou des hourdis préfabriqués en béton armé. Les dalles sont posées de manière jointive. Les hourdis au-dessus de la cave ont une finition lisse en-dessous mais ne sont pas recouverts par une chape.

Une dalle de compression est placée sur les hourdis ou prédalles selon les spécifications de l'étude de stabilité.

1.6.2 Si l'étude de stabilité indique que certaines dalles portantes doivent être exécutées comme dalles en béton armé coulé en œuvre, il sera impératif de suivre rigoureusement les spécifications imposées par l'ingénieur.

## **1.7 MACONNERIE DANS LE GARAGE**

En sous-sol, la maçonnerie est exécutée en blocs de béton creux de couleur grise qui sont rejointoyés avec un mortier de jointement gris. Les blocs en béton répondent aux prescriptions du NBN EN 771-3. Pour la maçonnerie apparente sont utilisés des éléments de maçonnerie en béton. Un film plastique armé protégera si nécessaire, contre l'humidité ascensionnelle.

## **1.8 MACONNERIE PORTANTE**

1.8.1 Les murs porteurs sont érigés en briques de maçonnerie rapide ; la maçonnerie ordinaire en briques perforées fabriquées en argile alluviale. Le liaisonnement entre les briques est en mortier de ciment : 300 kg de ciment par m<sup>3</sup> de sable de mortier. Les matériaux répondent aux prescriptions du NBN B24-001, le mortier répond aux prescriptions du NBN B14-001. Il sera tenu compte en outre des spécifications de l'étude de stabilité. Tous les films qui protègent contre l'humidité ascensionnelle sont prévus.

1.8.2 La maçonnerie traditionnelle pour les murs porteurs telle que décrite ci-dessus peut être remplacé pour ces mêmes murs par des éléments silico-calcaires fabriqués avec du sable, chaux et de l'eau. Le liaisonnement se fait en maçonnerie collée avec des colles spécialement conçues pour ce type d'application. Les parois font l'objet de dessins d'exécution réalisés par le fournisseur. Il sera tenu compte des lignes directrices de l'ingénieur en stabilité.

1.8.3 Les murs de séparation entre les appartements sont doublés afin d'éviter les bruits de choc. Ces murs de séparation doublés sans ancrage sont séparés par un vide de +/- 40mm qui est rempli avec un isolant acoustique à rigidité réduite.

1.8.4 Une couche de cale (pierres isolantes) forme la connexion entre la maçonnerie rapide et le radier de béton du rez-de-chaussée.

1.8.5 Un tapis de découplage forme la connexion entre la maçonnerie portante et le radier de béton des étages.

## **1.9 MACONNERIE NON PORTANTE**

1.9.1 La maçonnerie non portante est érigée en briques rapides d'une épaisseur de 9 cm qui en cas de maçonnerie traditionnelle, est reliée à la maçonnerie portante. Si le choix se porte sur des éléments silico-calcaires, les parois non porteuses sont érigées en béton cellulaire.

1.9.2 Si l'étude PEB l'estime nécessaire, les gaines seront exécutées en briques isolantes ou seront isolées à l'intérieur. Les gaines peuvent éventuellement être fermées avec du gyproc ou de l'MDF.

## **1.10 ISOLATION DU MUR CREUX**

Les murs creux sont isolés avec des panneaux rigides en PUR ou PIR. Leur épaisseur et valeur d'isolation dépendent de l'étude PEB. Les panneaux s'assemblent à languette et rainure et sont accrochés à la construction porteuse à l'aide de crochets de mur galvanisés appropriés. L'isolation est posée contre la menuiserie extérieure.

Épaisseur : 12 cm PUR.

### **1.11 OUVRAGE EN BRIQUES APPARENTES**

1.11.1 L'ouvrage en briques apparentes se fait en briques de parement gris foncé et clair, plâtrage d'ornement et en accord avec l'architecte et le maître d'ouvrage.

Mise en œuvre, appareillage et rejointoiement selon les indications de l'architecte mais toujours avec les joints montants nécessaires pour l'évacuation de l'humidité du creux. Selon les indications sur les plans des façades de l'architecte, certaines parties en sont exécutées dans un appareillage ornemental spécial.

1.11.2 Les membranes nécessaires à bloquer l'humidité sont placées selon les règles de l'art.

1.11.3 L'étanchéité sous les murs extérieurs droits à hauteur des toits plats et des terrasses se réalise dans les règles de l'art avec des feuilles de plomb et/ ou du roofing.

1.11.4 Un support de maçonnerie (le type dépend de l'application) est posé au-dessus des ouvertures des fenêtres et des portes afin de soutenir les briques apparentes.

#### **1.11.5 MATERIAUX**

La brique répond aux prescriptions du NBN EN 771-1.

#### **1.11.6 EXECUTION**

La maçonnerie est exécutée conformément aux prescriptions du NBN B24-401.

1.11.7 Dans la façade du bloc B à hauteur des gouttières, un élément d'ornement est incorporé dans l'ouvrage en briques apparentes. L'architecte en détermine les détails.

#### **1.11.8 PIÈCES D'APPUI**

Toutes les fenêtres ont une pièce d'appui sauf les fenêtres jusqu'au sol donnant sur les terrasses des étages. Quand l'appui de fenêtre est aligné avec les châssis, les détails des deux pièces sont en harmonie. La face antérieure de la pièce d'appui s'arase à la façade. Une baguette en zinc est placée sous la pièce d'appui.

### **1.13 EGOUTS**

1.13.1 Le système d'égouttage est réalisé conformément à l'étude du bureau d'étude ou de l'architecte et selon les règles qu'imposent la commune et les sociétés de service public pour l'évacuation des eaux ménagères.

1.13.2 Le système d'égouttage se compose de tuyaux en PVC durs, renforcés et à paroi épaisse et tous les accessoires nécessaires pour évacuer les eaux de déchets vers le système d'égouts public. Les tuyaux et accessoires répondent aux normes belges en vigueur et portent la marque de conformité Benor.

1.13.3 Pour l'entretien et le contrôle, des chambres de visite et des pièces de débouchage sont prévues. Installation de la fosse septique selon les dispositions du permis de bâtir.

1.13.4 Des siphons évitent les mauvaises odeurs.

1.13.5 Les dispositifs pour l'infiltration et la récupération des eaux de pluie sont exécutés conformément aux obligations du permis de bâtir. Il y a une récupération d'eaux de pluie collective pour les toilettes et un robinet de service pour les machines à laver. Chaque appartement pourra choisir entre eau de ville ou eau de pluie.

1.13.6 Les tubes d'attente et percées nécessaires pour les installations de service public sont prévus.

## **2 TOITURE**

## **2.1 CONSTRUCTION DE LA TOITURE – TRAVAUX DE CHARPENTAGE TOITS EN PENTE**

La construction de la toiture est effectuée en bois résineux, qualité bois de charpente. Le bois qui est utilisé est sain et répond aux normes STS 04.02 et STS 04.14. Le bois tordu, fortement lézardé ou abîmé ne sera pas utilisé. Le bois a subi une imprégnation dans un agent de préservation du bois pour le traiter contre les moisissures, la pourriture et les insectes.

## **2.2 TOITURE – ETANCHEITE DU TOIT**

### **2.2.1 TOITS EN PENTE**

Les toits en pente sont revêtus de tuiles plates en gris-noir.

Tous les accessoires nécessaires à un placement dans les règles de l'art conformément aux prescriptions du fabricant, sont compris. Quand le toit est raccordé aux murs, des lucarnes, d'autres toits et cheminées ou quand il y a des interruptions, les bandes d'étanchéité et bavettes qui s'imposent, sont incorporées.

### **2.2.2 TOITS PLATS / TOIT-TERRASSES**

Les toits plats ainsi que les systèmes d'étanchéité au niveau des toit-terrasses sont équipés d'un pare-vapeur V3, d'isolation, d'une sous-couche V3 et d'une couche de finition adaptée au type de toit (toiture végétale/ toit-terrasse/ toit plat sans finition supplémentaire).

Le matériel utilisé pour l'étanchéité du toit est agréé UBAtc et est garanti pendant 10 ans.

Les travaux sont exécutés par du personnel qualifié. L'entrepreneur donne une garantie de 10 ans sur toute la construction de la toiture.

## **2.3 DRAINAGE DE TOITURE**

### **2.3.1 GENERAL**

La taille des gouttières, des tuyaux verticaux et autres nécessaires pour évacuer l'eau de pluie, est proportionnelle à la superficie de la toiture, la quantité d'eau de pluie et l'emplacement des égouts.

### **2.3.2 GOUJONS**

Les toits plats et les terrasses sont équipés des goujons nécessaires pour le raccordement des gouttières.

### **2.3.3 SOLIN CHEMINEE ET CORPS**

Le recouvrement du toit est raccordé à la maçonnerie de la cheminée par une bavette qui est encastrée dans la maçonnerie pendant la construction du mur et qui ensuite est repliée pour permettre la pose du recouvrement du toit. Quand le toit est recouvert, la bavette et le recouvrement forment un ensemble étanche.

### **2.3.4 TUYAUTERIE D'EAU PLUVIALE ET GOUTTIERES PENDANTES**

Les tuyaux d'évacuation d'eau pluviale et les gouttières pendantes sur la façade sont en zinc. Les tuyaux d'évacuation d'eau pluviale intérieures sont en PVC ou PP. Le cas échéant des pièges à odeur sont prévus. La tuyauterie d'évacuation d'eau pluviale est raccordée aux goujons et au système d'égouts par un manchon adapté.

## **2.4 ISOLATION THERMIQUE DU TOIT**

2.4.1 Les toits plats et toit-terrasses sont isolés avec une isolation thermique en PUR ou PIR dont l'épaisseur et les valeurs d'isolation correspondent à ce que prévoit le rapport PEB et qui est posé sur un pare-vapeur continu et jointif.

Épaisseur : 16cm PUR

2.4.2 A hauteur des toits plats (amorce de la construction en brique apparente sur la dalle en béton, bordure de toit) les ponts thermiques sont évités en interrompant la maçonnerie avec des blocs d'isolation appropriés.

2.4.3 Les toits en pente sont isolés avec une isolation en laine minérale placée entre les chevrons et le coupe-vapeur.

Épaisseur isolation : 22cm

## **3 MENUISERIE EXTERIEURE**

### **3.1 MENUISERIE EXTERIEURE**

3.1.1 La menuiserie extérieure est faite en profils en aluminium sur mesure et ponts thermiques. Les profils sont revêtus en noir. La menuiserie extérieure a une armature robuste et appropriée. Si les normes de sécurité le demandent, des garde-corps seront prévus.

3.1.2 La porte d'entrée du hall au rez-de-chaussée a les mêmes profils en aluminium que les fenêtres. Les portes d'entrée sont équipées d'un couvercle de serrure électronique qui est actionnée via vidéophonie et une pompe pour porte pour que la porte se ferme automatiquement.

### **3.2 PLACEMENT**

Le placement de la menuiserie extérieure se fait conformément aux normes en vigueur et en utilisant le matériel approprié, selon les indications du fabricant. Les joints autour de la menuiserie extérieure sont colmatés avec un mastic restant plastique dans une couleur adaptée.

### **3.3 VITRAGE**

Les châssis et portes extérieurs sont équipés d'un double vitrage isolant ayant une valeur U minimale de 1,0 W/m<sup>2</sup>K. Les entretoises dans le double vitrage sont thermiquement améliorées. Le vitrage de sécurité est prévu conformément aux normes en vigueur.

### **3.4 PORTE ENTREE CAVE**

Une porte automatisée est placée en bas, à l'entrée du garage sous-terrain. Un clavier à code placé à l'extérieur et un bouton poussoir à l'intérieur permettent de l'ouvrir. Cette porte peut également être actionnée avec une télécommande.

### **3.5 EMBLEMENTS POUR VELOS**

Un emplacement pour vélos est prévu dans la partie commune du garage sous-terrain. Des portes permettant de fermer cette espace, ne sont pas prévues.

## **4 PARACHEVEMENT**

### **4.1 ENDUIT DE MURS ET DE PLAFONDS**

#### **4.1.1 TRAVAUX DE PLATRAGE SUR LES MURS ET LES PLAFONDS**

Le plâtrage se fait avec un enduit pré-mélangé en usine qui est appliqué manuellement ou au pistolet en une seule couche. Le travail de plâtrage est fini "prêt pour peindre" ce qui signifie que le peintre se charge de la préparation du support (poncer et enduire).

Les joues des portes et des fenêtres dans les murs extérieurs sont plâtrées à l'intérieur.

Tous les murs et plafonds des appartements, des communs, des halls d'entrée et des cages d'escalier sont plâtrés sauf si un carrelage est prévu. Selon la planéité de la dalle en béton, on appliquera un enduit mince ou traditionnel sur les plafonds. Dans la cave un enduit est prévu dans la cage d'escalier.

Au niveau des angles extérieurs, des profilés d'angle en acier galvanisé ou aluminium sont posés sur toute la longueur ainsi que sur toute la largeur. Les joues des fenêtres sont entièrement enduites sur les 4 côtés sauf aux endroits où le sol touche le cadre de la fenêtre. Le cas échéant, les fenêtres coulissantes qui ne sont pas encastrées recevront une tablette en pierre naturelle.

L'acquéreur prend note du fait que les premières années des fissures peuvent se formées qui sont inhérentes à la construction (le tassement du bâtiment, transition entre différents matériaux : béton, maçonnerie, béton cellulaire, gyproc). Ces fissures ne peuvent jamais être qualifiées de vice caché. Les frais pour la réparation des travaux de peinture ou de tapisserie ne sont jamais à charge de l'entrepreneur/ vendeur.

#### **4.1.2 Cimentation**

Dans les salles de bain, les surfaces à carrelers sont enduites de mortier de ciment qui a une surface suffisamment rugueuse pour assurer une bonne adhésion. Si le client souhaite carrelers d'autres murs, ces superficies seront également cimentées moyennant un supplément de prix.

## 4.2 ISOLATION DES SOLS

### 4.2.1 ISOLATION

La dalle de plancher du rez-de-chaussée est isolée sans coutures par une firme spécialisée avec de la mousse en polyuréthane. L'épaisseur dépendra des indications dans le rapport PEB.

Épaisseur : 12 cm PUR pulvérisé

Une isolation thermique adéquate selon les indications du rapport PEB, est également prévue pour les dalles de plancher aux étages.

Épaisseur : 5 cm PUR pulvérisé

### 4.2.2 ISOLATION ACOUSTIQUE

Les dalles d'étage sont revêtues d'un isolant acoustique afin de réduire les bruits de contact à travers la dalle de plancher. Ces tapis d'isolation acoustique sont placés avec un chevauchement. Des accessoires pliés sont prévus dans les coins et aux endroits où les tuyaux traversent le sol.

### 4.2.3 CHAPE

L'isolation est recouverte d'une chape armée sur laquelle est ensuite posé le sol de finition. Une isolation des bords est placée tout autour pour éviter tout contact avec les murs en élévation. Si nécessaire, des articulations de mouvement et des joints de dilatation sont prévus conformément aux normes applicables et les dispositions techniques en la matière du CSTC. Au cas où le client n'aurait pas communiqué à temps le type de finition souhaité, il sera tenu compte pour l'exécution de ces travaux d'une épaisseur du sol de 14mm.

Le client pourra choisir le sol selon les budgets indiqués ci-dessous dans une salle d'exposition choisie par l'entrepreneur. Si le choix du client se porte sur un sol ou des plinthes plus chers, le supplément sera facturé par la suite.

Si le prix du carrelage est affiché, ce sera le prix affiché en salle d'exposition pour vente aux particuliers qui sera appliqué.

L'entrepreneur ne place que des sols en pierre afin de ne pas dépasser la date de réception prévue. Si un délai d'exécution plus long est autorisé, il placera également des sols en bois.

## 4.3. CARREAUX DE SOL ET MURAUX

### 4.3.1 CARREAUX DE SOL

Carreaux de sol en céramique :

**35,00 €/m<sup>2</sup> hors TVA** – prix d'achat pour particuliers – mesure nette (mètre carré), plinthes comprises.

A placer dans tout l'appartement, dimension jusqu'à 60x60cm. Aucun supplément n'est facturé pour le placement de carreaux rectifiés ayant cette dimension.

Les carreaux de sol sont collés sur chape, placés les uns à côté des autres et jointoyés en gris clair. Un supplément est facturé pour les dimensions différentes, le placement des carreaux selon un motif ou le jointoiment avec une autre couleur de coulis.

Variantes :

Aussi longtemps que la planification de l'ouvrage le permet, il sera possible de choisir un autre revêtement de sol comme du parquet ou du linoléum. Le budget prévu de 35€/m<sup>2</sup> sera alors augmenté ou diminué en fonction du choix de la variante et les travaux que causera ou non cette même variante.

### 4.3.2 REVETEMENTS MURAUX APPARTEMENTS

**35,00 €/m<sup>2</sup> hors TVA** – prix d'achat pour particuliers – mesure ouvertures de portes et fenêtres comprises.

A poser sur les murs des salles de bains et toilettes, jusqu'à hauteur d'yeux. Les carreaux muraux sont collés sur l'enduit de ciment, dimension jusqu'à 30x60cm, jointoyés en blanc ou gris. D'autres dimensions, la pose de carreaux de sol aux murs ou le jointoiment avec une autre couleur de coulis, font l'objet d'un supplément de prix. Les joints sont élastiques si le

carrelage est posé sur un support d'une autre matière comme aux endroits où les parois en gyproc sont raccordées à la maçonnerie.

#### 4.3.3 TABLETTES DE FENETRE

Les joues des fenêtres non encastrées sont plâtrées sur les 4 côtés. Si les fenêtres coulissantes ne sont pas disponibles en version encastrable, une tablette de fenêtre est prévue. Cette tablette a une épaisseur de 2 cm et une finition droite sans moulures. Les tablettes dépassent à l'avant de 2 cm et rejoignent latéralement les joues. Les tablettes peuvent être réalisées en pierre bleue poncée.

#### 4.3.4 CARREAUX DE SOL DANS LES COMMUNS

Dans les communs, le sol est revêtu avec des carreaux en céramique et plinthes assorties. Dans les caves seules les cages d'escalier ont un revêtement de sol.

#### 4.3.5 FINITION DES ESCALIERS DANS LES COMMUNS

Tant les marches que les contremarches des escaliers dans les parties communes, sont finies en pierre naturelle dans une matière choisie par l'entrepreneur et avec une plinthe assortie.

### 4.4 MENUISERIE D'INTERIEURE

#### 4.4.1 PORTES D'ENTREE APPARTEMENTS

Porte plate avec une valeur de RF de 30 min, serrure et gâchette à l'extérieur et poignée de porte à l'intérieur en look inox. Les portes d'entrée sont équipées d'une serrure à trois points et cylindre. Elles ont une isolation acoustique renforcée ce qui signifie que les joues des portes ont des joints en caoutchouc et que la porte est équipée d'un bas de porte isolant.

#### 4.4.2 PORTES INTERIEURES

Portes à peindre plates du type copeaux tubulaires (pas de nid d'abeille), encadrement et chambranles en MDF. Trois charnières par porte en look inox, poignée de porte en look inox avec plaque de recouvrement assortie. Le client pourra moyennant paiement d'un supplément, choisir des portes dans une autre matière, un autre modèle de porte ou d'autres finitions de porte. Cela ne vaut toutefois pas pour les portes d'entrée des appartements et les portes des caves qui sont toutes uniformes.

#### 4.4.3 PORTES QUI MENENT AUX CAVES

Si le service d'incendie l'impose, les portes qui mènent aux caves et des caves seront des portes coupe-feu ayant une valeur RF de 30 min et éventuellement à fermeture automatique. Sans imposition quelconque, les portes seront en copeaux tubulaires. Les deux types de portes sont des portes à peindre plates.

### 4.5 FINITION MURS AU GYPROC

4.5.1 Les gaines et/ ou conduits pour canalisations qui ne sont pas emmurés dans la maçonnerie, sont dissimulés avec du gyproc ou de l'MDF.

4.5.2 Certaines conduites d'amenée ou d'évacuation peuvent être dissimulées à l'aide d'un faux plafond en gyproc ou un caisson en MDF

### 4.6 BOITE Aux

## LETTRES

Un ensemble de boîtes à lettres en aluminium est placé à hauteur de la porte d'entrée. L'acheteur se chargera d'y faire indiquer le numéro d'appartement et son nom (gravure ou autocollant), en accord avec le syndic.

#### **4.7 TERRASSES, JARDINS ET ACCES**

- 4.7.1 Les terrasses du rez-de-chaussée sont revêtues de clinkers posés sur du sable stabilisé. Si nécessaire, des bordures sont prévues en béton. La couleur et les dimensions sont déterminées par l'entrepreneur, en accord avec l'architecte.
- 4.7.2 Les terrasses des appartements aux étages ont des garde-fous en aluminium et des carreaux de terrasse en céramique qui sont posés sur plots. La matière, la couleur et les dimensions sont déterminées par l'entrepreneur, en accord avec l'architecte.
- 4.7.3 L'entrepreneur plante les espaces verts entre l'entrée et la façade et entre les terrasses et la limite de la parcelle en accord avec l'architecte.
- 4.7.5 Le chemin est construit avec un clinker perméable.  
Le pavage des autres parties communes se fait en accord avec l'architecte paysagiste.
- 4.7.6 Une clôture en treillis (avec tube supérieur) de couleur noir sépare les jardins des appartements se trouvant au rez-de-chaussée. Ce même type de clôture sépare aussi les parties privatives des communes.
- 4.7.7 Un espace attenant aux jardins des appartements se trouvant aux rez-de-chaussée, est aménagé comme espace de loisirs ou potager commun. Les arbres que prévoit le plan pour cet espace, sont remis fraisés.

#### **4.8 PEINTURE**

Pour la peinture des parties enduites dans les zones communes et la face extérieure des portes d'entrée des appartements, un budget est décidé en accord avec le syndic et l'association des copropriétaires sur base de plusieurs offres. L'entrepreneur remet le budget pour ces travaux de peinture à l'association des copropriétaires qui ensuite se charge de faire exécuter ces travaux. Les couleurs sont décidées par l'architecte directeur du projet. Les travaux de peinture dans les appartements ne sont pas prévus.

#### **4.9 NETTOYAGE**

Pour la réception provisoire, les appartements et les parties communes sont nettoyés au balai et les appareils sanitaires et les vitres lavés.

### **5 AMENAGEMENT**

#### **5.1 CUISINE**

Un budget individuel et forfaitaire est prévu pour l'installation de la cuisine (meubles et appareils comme p. ex. le lave-vaisselle, la plaque vitrocéramique, les armoires de cuisine, l'évier simple ou double, le frigo, la hotte, le four). Le promoteur immobilier désigne le sous-traitant chez qui le client se rendra pour faire son choix. Le prix du choix du client peut être différent du budget auquel cas cette différence sera portée en compte. Le sous-traitant retenu est : voir chapitre 8.

L'installation de la cuisine et des appareils se fait par des spécialistes et dans les règles de l'art. La hotte est une hotte à recyclage et filtre de charbon.

**Budget prévu      9.000 € hors BTW**

#### **5.2 SALLE DE BAINS APPAREILS SANITAIRES**

Le même principe s'applique ici que pour la cuisine. Le budget prévoit par exemple la douche à l'italienne ou le bain, le WC suspendu, le lavabo, le miroir, le meuble lavabo simple ou double, l'armoire, le radiateur sèche-serviettes. Le client choisit les appareils sanitaires dans une des salles d'exposition suivantes : voir chapitre 8.

Le client choisit librement les appareils. Selon son choix, un supplément pourra être facturé.

**BUDGET PREVU      5.000 € HORS TVA**

Le client qui souhaite un sol de douche carrelé devra s'adresser à l'entrepreneur car pour des raisons techniques une telle finition n'est pas toujours possible.

## **6 TECHNIQUES**

### **6.1 SYSTEME DE VENTILATION**

6.1.1 Afin de répondre aux normes PEB en matière de ventilation, l'appartement est équipé d'un système de ventilation mécanique du type D. L'air d'intérieur pollué dans les espaces humides (cuisine, WC, débarras, salle de bains) est évacué mécaniquement mais la chaleur en est récupérée et chauffera par un échangeur de chaleur l'air entrant dans les espaces secs (chambre à coucher et salle de séjour) via des buses d'admission dans le mur ou le plafond. Un espace de +/- 10mm sous les portes d'intérieures assure une bonne circulation d'air dans l'appartement

6.1.2 Les sèche-linges sont supposés être à condensation et sont raccordés à l'évacuation des machines à laver. Il n'est pas possible de prévoir une évacuation d'air pour les sèche-linges.

6.1.3 L'exécution et le dimensionnement de la tuyauterie fait l'objet des études des sous-traitants. Les dimensions des gaines et leur emplacement peuvent par conséquent dévier du plan.

### **6.2 SANITAIR**

Chaque appartement dispose d'un compteur à eau individuel qui est raccordé conformément aux normes de la société publique de gestion d'eau. Tous les tuyaux d'arrivée d'eau chaude et d'eau froide sont des tubes multicouches alu et vpe qui sont raccordés individuellement aux collecteurs qui sont équipés de robinets d'arrêt. Les tuyaux d'évacuation sont en PVC à paroi épaisse et résistant à des températures jusqu'à 90°.

Les tuyaux sont placés à intervalles régulières à l'aide de carcans.

Les colonnes de chute pour l'eau usée sont purgées pour éviter le désiphonnage. Les appareils sanitaires sont mastiqués avec du silicone fongicide.

.

#### **APPARTEMENTS PRIVATIFS**

Cuisine:	Eau chaude et froide:	évier
	Eau froide:	Lave-vaisselle
WC:	Eau froide:	Chasse et lave-mains
Salles de bains:	Eau chaude et froide:	Bain et douche, lavabo
Débarras:	Eau froide:	Chauffage et machine à laver

#### **EAU PLUVIALE**

A hauteur des emplacements pour vélos, un robinet commun sur la façade permet d'utiliser l'eau pluviale pour l'entretien des espaces verts communs. Il y a également un robinet sur les terrasses des appartements du rez-de-chaussée. Il est également possible d'utiliser l'eau pluviale pour les chasses de WC ou pour tout autre usage ménager. (voir 1.13.5)

### **6.3 CHAUFFAGE**

Les appartements sont équipés d'une pompe à chaleur avec refroidissement passif et une chaudière de 200 litres.

*Principe de la pompe à chaleur :*

*Une pompe à chaleur est la méthode la plus efficace pour chauffer un appartement ou une maison. La pompe à chaleur puise de l'énergie dans le sol ou dans l'air via un circuit frigorifique. Cette énergie permettra par le chauffage au sol d'arriver à la température désirée et de chauffer l'eau sanitaire. Grâce à la climatisation le climat intérieur sera jour et nuit agréable. Selon la température demandée la pompe à chaleur chauffe ou refroidit automatiquement.*

*Il faudra par conséquent que peu d'énergie pour atteindre néanmoins une température agréable. 85% de la chaleur que la pompe à chaleur injecte dans le chauffage au sol vient de l'air, 15% de l'électricité utilisée par la pompe à chaleur. Pour chauffer un appartement, c'est une manière très économe en énergie et durable.*

Caractéristiques :

- Chaudière de 200L en acier inoxydable comprise
- Grâce au condenseur l'appareil refroidit en été quand il fait chaud tout en chauffant la chaudière sanitaire. Le confort en été est optimal et le rendement sanitaire nettement meilleur.
- Fonctionnement à faible bruit grâce au sous-boîtier acoustique et les raccords acoustiques.
- L'eau sanitaire est en plus chauffée avec la chaleur de l'appartement.
- Réglage en fonction de la météo
- Pompe de circulation et vase d'expansion pour le chauffage au sol et le refroidissement par le sol dans l'appareil.

Des tubes de chauffage par le sol parcourent tout l'appartement à l'exception du débarras. Le calcul des températures intérieures est basé sur les normes belges ce qui signifie pour une température de -10°C et une température de départ de conception maximale de 40°C :

* salle de séjour et cuisine	21°C
* salle de bains	21°C
* chambres à coucher	18°C
* hall d'entrée	pas de température définie
* débarras	pas de température définie
* WC	pas de température définie

Les tuyaux de chauffage multicouches alu et vpe entre la chaudière et les collecteurs (en une seule pièce) sont posés dans la chape et le Mannesmann en acier.

Dans un souci de confort, un radiateur électrique est prévu dans la salle de bains.

## **6.4 INSTALLATION ELECTRIQUE**

Les travaux sont exécutés conformément aux normes belges applicables, le Règlement Général sur les Installations Électriques, la réglementation de la compagnie d'électricité locale et les prescriptions de l'organisme de contrôle.

Dans la cave, un espace est réservé aux compteurs. Chaque appartement a son propre compteur. Les circuits électriques sont protégés par des fusibles automatiques et un interrupteur différentiel. Tous les conduits sont posés dans des tubes thermoplastiques prévus à cet effet. L'utilisation de câbles adaptés est une autre possibilité. Les conduits, interrupteurs et prises de courant sont encastrés. Dans la cave par contre, ils sont placés en cours de construction, les prises de courant pour les installations de télécommunication quant à elles sont placées à hauteur du tableau de fusibles.

Les interrupteurs et prises de courant sont du type Niko Original White ou équivalent. Les certificats de contrôle et schémas imposés sont délivrés.

### **6.4.1 INSTALLATION ELECTRIQUE DANS LES COMMUNS**

L'architecte choisit les luminaires pour les communs (la porte d'entrée, les couloirs, l'entrée vers le parking, la façade). L'éclairage est actionné par des interrupteurs à minuterie et/ ou des capteurs de mouvement.

Les cages d'escalier et la cave ont un éclairage de secours.

Les compteurs communs par cage d'escalier et pour la copropriété mesureront la consommation électrique dans les communs comme les halls d'entrée, les cages d'escalier, les couloirs, les ascenseurs et pour l'éclairage à l'extérieur et de secours (énumération non exhaustive).

#### 6.4.2 INSTALLATION ELECTRIQUE DES APPARTEMENTS

La consommation électrique se mesure par appartement (compteur).

Chaque appartement dispose de vidéophonie permettant de déverrouiller la porte se trouvant au rez-de-chaussée.

Avant le début des travaux le chef de projet de l'entrepreneur ou l'électricien parcourt l'installation électrique pour décider de l'emplacement des interrupteurs, des prises de courant, etc. Un plan électrique est ensuite établi qui sera soumis pour approbation à l'acheteur.

Les forages dans le béton pour le placement de spots n'est possible qu'après autorisation expresse de l'entrepreneur en ne sont pas prévus dans le prix. A l'exception des terrasses, les luminaires ne sont pas prévus dans les parties privatives.

Ce qui suit est l'aperçu détaillé de l'installation électrique des appartements.

#### 6.4.3 INSTALLATION ELECTRIQUE – APERCU

Salle de séjour

- 2 points lumineux au plafond (1x dans le salon et 1x au-dessus de la table à manger). 1 interrupteur par point lumineux.
- 4 prises de courant simples.
- Connexion coax, connexion UTP et 2 doubles prises de courant pour la position télévision.
- 1 Conduit pour le parlophone et 1 conduit pour le thermostat.

Cuisine

- 1 point lumineux au plafond avec interrupteur et 1 alimentation pour l'éclairage sous meuble.
- Prises de courant pour 4 appareils de cuisine (four, frigo, hotte, lave-vaisselle)
  - 1 raccordement cuisinière
  - 3 prises de courant libres

Débarras

- 1 point lumineux au plafond avec interrupteur.
- Prises de courant pour 4 appareils (lave-linge, séchoir, chauffage, ventilation).
- Double prise de courant posée pendant la construction au tableau de fusibles pour la distribution (telenet/proximus)
- 1 prise de courant simple

WC

- 1 point lumineux au plafond avec interrupteur.

Salle de bains

- 1 point lumineux au plafond et une alimentation pour un éclairage miroir, les deux sur le même interrupteur.
- 1 prise de courant double au meuble lavabo.

Chambres à coucher

- 1 point lumineux au plafond avec interrupteur.
- 3 prises de courant simples

*Extra : 1 chambre à coucher dispose d'une prise de courant supplémentaire et une connexion pour une télévision digitale (coax + UTP)*

Couloir

- 1 point lumineux au plafond avec 2 interrupteurs.
- 1 détecteur de fumée sur batteries.

Terrasse

- 1 applique avec interrupteur.

## 6.5 ASCENSEUR

Le bâtiment dispose d'ascenseurs pour personnes électriques communs pour l'accès aux appartements.

Les ascenseurs sont de bonne qualité et la finition de la cabine d'ascenseur est décorative et confortable. L'ascenseur est fait et installé conformément aux directives européennes en vigueur. Si un installateur qui est certifié ISO installe l'ascenseur, il se charge également du contrôle précédant la mise en fonction. Si l'installateur n'est pas certifié ISO, un certificat de contrôle émis par un organisme de contrôle reconnu, doit être remis.

Données techniques :

- ascenseur à commande électronique
- dimensions de la cabine selon les normes d'accessibilité
- arrêt aux étages -1, 0, 1 et 2.

L'ascenseur dispose des accessoires mécaniques et électriques nécessaires garantissant un fonctionnement fiable, sûr et automatique.

## 6.6 PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Le complexe répond aux règles de prévention d'incendies :

Cela inclut e.a. :

- des portes d'entrée des appartements ayant une valeur Rf1/2h
- un extincteur portable + dévidoir dans la cage d'escalier commune et par étage
- 1 ou plusieurs dévidoirs dans le garage sous-terrain selon les indications du service de lutte contre l'incendie
- un éclairage de secours dans les cages d'escalier et dans la cave
- des pictogrammes
- une trappe de désenfumage dans la cage d'escalier, actionnée via une centrale et un bouton poussoir aux portes d'entrée
- 1 détecteur de fumée par appartement (sur batteries, pas raccordé au système commun de détection d'incendie)
- des détecteurs de fumée dans les communs (raccordés au système commun de détection d'incendie).

## 6.7 EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL

L'entrepreneur se charge du raccordement des équipements d'intérêt public (gaz, eau, électricité, télédistribution et ligne téléphonique). Les compteurs des équipements d'intérêt public et les tableaux de distribution des communs sont placés dans le local pour compteurs dans la cave.

Les frais de raccordement et les frais causés par d'éventuels travaux supplémentaires, sont à charge des appartements selon leur part dans les communs du bâtiment. Ces frais ne sont pas inclus dans le prix d'achat de l'appartement et sont réglés à la réception. Les frais pour l'ouverture des compteurs du gaz, de l'électricité et de l'eau ainsi que la consommation sont à charge de l'acheteur qui, à la première demande de l'entrepreneur, ouvre les compteurs à son nom. Si l'acheteur n'accède pas à cette demande, l'entrepreneur pourra au nom de l'acheteur conclure les abonnements/ contrats de livraison nécessaires.

Une provision de 2.000€ (hors TVA) est prévue par appartement ou duplex pour ces raccordements. Cette provision est mise en compte lors du règlement définitif après remise des factures des entreprises de service public auxquelles une indemnité de 10% sera ajouté pour la coordination des équipements d'intérêt public.

## **7 GENERALITES**

### **7.1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

Les honoraires de l'architecte, de l'ingénieur stabilité, PEB et le coordinateur sécurité sont compris dans le prix de vente. Si le client souhaite apporter des modifications autorisées aux plans, un honoraire supplémentaire peut être facturé. Les honoraires des personnes qui interviennent à la demande de l'acheteur et qui ne sont ni l'architecte ni l'ingénieur susmentionnés, sont à charge de ce même acheteur.

Les cuisines, appareils sanitaires, meubles, dressings, e.a. indiqués sur les plans et les projections, les dessins et les aquarelles ne sont que des illustrations auxquelles ne renvoient aucunement les budgets.

L'entrepreneur et l'architecte peuvent pendant les travaux modifier le présent cahier de charges si cela s'avère nécessaire pour être en mesure de livrer un travail de qualité équivalente et dans les règles de l'art ou si les autorités administratives l'imposent.

Les plans du bâtiment qui sont annexés au contrat d'entreprise ont été dressés de bonne foi par l'architecte après mesurage du terrain. Certaines mesures du plan sont à considérer comme des mesures approximatives. Les différences positives ou négatives suite à des études esthétiques, techniques et/ ou de stabilité, sont considérées comme des écarts acceptables qui en aucun cas justifient une action en dommages-intérêts par une des parties.

L'entrepreneur se garde le droit de remplacer certains matériaux qui font l'objet de ce cahier de charges, par des matériaux équivalents de la même qualité.

L'entrepreneur n'est pas responsable pour les travaux ou les livraisons réalisés par le client ou son préposé ni pour d'éventuels commandes supplémentaires que ces derniers placeront directement auprès des sous-traitants. Les travaux et livraisons par le client ou son préposé ne sont possibles que pendant les heures normales de travail et après la réception provisoire.

Après les heures normales de travail et pendant le weekend l'accès au chantier sera sans exception fermé à tout le monde.

Les postes pour la cuisine, les carrelages, les appareils sanitaires et les portes repris dans la description du bâtiment, doivent être commandés auprès du fournisseur qu'a désigné l'entrepreneur. La liste des fournisseurs, pour le choix du matériel, est disponible sur simple demande.

Si les clients décident de commander ce matériel ailleurs, l'entrepreneur retiendra en guise de compensation pour la coordination et le manque à gagner, vingt pour cent (20%) sur le poste concerné.

Toute commande auprès de tiers doit être notifiée à l'entrepreneur à temps pour qu'il puisse la valider.

NE peuvent être retirés du contrat :

Les éléments de la structure, les installations techniques, les appareils sanitaires et les éléments qui touchent les communs. L'entrepreneur ne peut être tenu responsable du dommage causé aux parcelles pendant la période que des tiers exécutent des travaux pour l'acheteur. Les tiers sont tous ceux qui ne travaillent ou ne livrent ni pour le compte ni à charge de l'entrepreneur/ vendeur.

Pour les travaux supplémentaires et des modifications, il faut un accord préalable et écrit entre le client et l'entrepreneur quant à l'objet de la modification, le coût, le délai et les modalités de paiement. Il faut d'ailleurs que ces travaux soient techniquement possibles au moment de la demande par le client. Une offre lui est alors remise qu'il renverra dûment signé pour accord à l'entrepreneur au plus tard huit jours après l'envoi (sauf indication contraire). S'il n'y a pas d'accord et la planification risque d'être perturbée, l'appartement sera équipé comme prévu dans le cahier de charges sans que la réception puisse être refusée.

Il n'est pas exclu que pour certains choix de finitions des frais de placement supplémentaires soient facturés même si leur valeur commerciale correspond au budget.

En cas de travaux supplémentaires ou modifications, le délai d'exécution est prolongé automatiquement d'au moins 1 jour ouvrable par tranche de 500,00€ en travaux supplémentaires. Selon les délais de livraison et d'exécution la période d'exécution peut encore être prolongée

davantage. En cas de dépassement des délais à cause de travaux supplémentaires ou de modifications, l'entrepreneur n'est aucunement redevable du paiement d'une indemnité ou de pénalités au client.

En cas de discussion concernant les journées de chômage- intempéries, le client peut solliciter les tableaux officiels auprès de l'IRM. Il est convenu que les journées non ouvrables sont les journées où la température ne dépasse pas 0°C et/ou il pleut pendant plus de 2 heures/jour et/ou le vent souffle à plus de 60km/h.

Le client doit permettre à l'entrepreneur de respecter ses engagements. Il est dès lors tenu de répondre dans un délai de cinq jours à toute demande que lui adresse l'entrepreneur concernant le parachèvement de l'appartement/ des appartements qu'il a acheté(s). Si le client ne répond pas dans le délai prévu, l'entrepreneur considèrera que le client approuve les propositions formulées ou que le client lui laisse choisir le matériel, les couleurs, etc. En cas de choix tardif, les délais d'exécution peuvent être prolongés.

Les offres et/ ou bons de commandes (comme ceux des sous-traitants retenus), le cahier de charge, les plans et le contrat d'entreprise signés par le client, se complètent En cas de contradictions, les documents prévaudront dans l'ordre d'énumération ci-dessus.

L'occupation et/ou l'exécution de travaux par le client ou des tiers sans l'autorisation de l'entrepreneur valent comme acceptation définitive des parties privatives. La remise des clefs vaut également comme acceptation des travaux et exemptera l'entrepreneur de toute responsabilité vis-à-vis du client. Ceci implique également que le client accepte la facturation des travaux en plus et le décompte des travaux en moins et que le solde du prix d'achat est immédiatement exigible.

L'étude de stabilité tient compte de normes de flèche élevées. Il est normal que les planchers et les poutres flèchent légèrement jusqu'à 7 ans après le bétonnage. Ce phénomène s'appelle le fluage et est propre au matériel.

Les fissures causées par le retrait des matériaux, le fluage ou le tassement normal ne constituent aucune raison pour reporter des paiements et ni l'entrepreneur ni l'architecte ne pourront en être tenus responsables. Ces fissures seront par conséquent acceptées par le client car elles sont inhérentes à la construction. Les frais de réparations de ces fissures de retrait ne pourront jamais être à charge de l'entrepreneur.

Après la réception définitive l'entrepreneur supportera les frais de réparation des travaux de peinture et de tapisserie due à des vices cachés et/ ou des défauts apparents.

Pour des raisons de sécurité, l'accès au chantier est interdit. Le client qui le souhaite, peut prendre rendez-vous avec le chef de projet qui lui fait visiter le chantier à un moment convenu.

## **7.2 SUBVENTIONS**

L'entrepreneur aide les clients qui le souhaitent à obtenir des subventions mais il ne peut être tenu responsable si la demande n'aboutit pas. L'entrepreneur peut d'ailleurs facturer des frais de dossier pour son aide dans l'établissement d'une demande de subventions à condition qu'il en ait averti le client au préalable.

## **7.3 ASSURANCE**

Une assurance tous risques, une police RC et une police RC après livraison sont souscrites auprès d'une compagnie d'assurance offrant suffisamment de garantie.

## **7.4 MATERIAUX, VALEUR COMMERCIALE ET MARQUES**

Le promoteur a le droit de modifier les plans ou d'utiliser d'autres matériaux que ceux que mentionne le cahier de charges pour autant qu'ils soient de qualité équivalente, que ces modifications soient réclamées par l'architecte, l'ingénieur, les autorités compétentes, les compagnies d'assurances, les sociétés de service public, parce qu'il considère que ces modifications amélioreront les parties privatives/ communes ou leur utilité ou encore parce que pendant les travaux de construction il considère que ces modifications sont nécessaires ou utiles

à cause d'un problème de disponibilité sur le marché des matériaux, de l'infériorité de leur qualité, des délais inacceptables de livraison, de la faillite de certains fournisseurs ou sous-traitants,...

Quand le cahier de charges parle du "prix de vente pour particulier" il faut entendre par là le prix de vente affiché des matériaux y compris la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Le prix pour le placement n'est pas compris dans ce prix de vente pour particuliers.

## 7.5 MODIFICATIONS PAR LES ACHETEURS

Si l'acheteur pour quelque raison que ce soit, souhaite modifier ce cahier de charges, les plans ou l'équipement prévu (c.-à-d. la finition ou la disposition des espaces dans son appartement) il lui faudra l'accord de l'entrepreneur/ promoteur/ architecte. Il n'est pas exclu, même si la finition choisie correspond au budget prévu, que des frais de placement supplémentaires soient facturés. Certaines modifications quant aux finitions peuvent causer un report de la réception provisoire. Des modifications qui affectent l'aspect extérieur du bâtiment ou l'uniformité des communs ne sont jamais autorisées.

Il est interdit à l'acheteur d'intervenir ou de faire intervenir des tiers sur le chantier (avant la réception provisoire). Si le client ne souhaite pas que l'entrepreneur ou le promoteur exécutent une partie de la finition prévue, il peut, si ces derniers acceptent, récupérer au maximum 85% du budget prévu pour ces travaux (pour autant que l'acheteur l'ait demandé à temps et que cela ne perturbe pas des commandes déjà placées, l'exécution ou plus généralement, la planification du chantier). Ce montant sera alors déduit de la dernière tranche de paiement. Un accord écrit entre l'acheteur et l'entrepreneur/ promoteur est néanmoins requis.

Si l'acheteur, sans en avoir averti l'entrepreneur/ promoteur, fait ou fait faire des travaux par des tiers, cela est considéré comme une acceptation de la réception provisoire des parties privatives. L'entrepreneur/ promoteur sont dans ce cas déchargés de toute responsabilité vis-à-vis de l'acheteur.

Toute forme d'occupation vaut également comme acceptation de la réception provisoire.

D'éventuelles modifications ne peuvent être exécutées qu'après l'accord écrit préalable du client quant au coût de ces modifications. Le promoteur peut refuser certaines modifications. Les modifications sont abordées en temps utile tenant compte de la planification du chantier. Le promoteur, l'entrepreneur principal ou le sous-traitant de la parcelle concernée, définissent le coût des modifications demandées. Une promesse verbale n'a de valeur que si celle-ci est confirmée par écrit.

Les finitions sont clairement reprises dans ce cahier de charges. L'acheteur confirme que l'appartement ou le duplex sont vendus finis comme décrit dans ce cahier de charges sans exceptions sauf celles notées explicitement dans ce même cahier de charges ou le contrat de vente dûment signés par le vendeur.

Ce cahier de charges comporte 18 pages et est ajouté au contrat de vente. Par son énumération, la description limite la vente. Toutes les suggestions en matière d'aménagement ou de décoration indiquées sur les plans ne sont qu'indicatives.

Nous travaillons sur base de la loi Breyne qui donne une garantie d'achèvement de 100%.

Ce document est fait en deux exemplaires signés par les deux parties. Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

L'acheteur déclare avoir une connaissance approfondie du contenu de ce cahier de charges. Il a reçu les explications nécessaires quant aux points qui ne lui semblaient pas clairs. L'acheteur déclare que l'appartement et/ ou la place de parking ont été vendus finis comme décrit dans ce cahier de charges sans autres exceptions ou accords oraux sauf ceux mentionnés explicitement et signés par le vendeur.

Appartement n°  
Place de parking n°  
Cave n°

Date signature :

Pour accord

Pour accord

L'acheteur

Le vendeur

