

QUEEN 1839

Rue Souveraine 7 – 17 à 1050 Ixelles

CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL
Bureaux

TABLE DES MATIERES :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS TECHNIQUES

1 Le Projet « Queen 1839 »

- 1.1 Description du Projet
- 1.2 Normes et descriptions
- 1.3 Construction durable

2 Gros Œuvre

- 2.1 Généralités
- 2.2 Fondations
- 2.3 Structure
- 2.4 Façades
- 2.5 Parois verticales intérieures
- 2.6 Parois horizontales intérieures
- 2.7 Toiture
- 2.8 Terrasses
- 2.9 Menuiseries extérieures
- 2.10 Descentes d'eaux pluviales
- 2.11 Réseau d'égouts

3 Parachèvements des parties privatives

- 3.1 Généralités
- 3.2 Revêtements de sol
- 3.3 Revêtements muraux
- 3.4 Menuiseries intérieures
- 3.5 Equipement des cuisines
- 3.6 Equipement sanitaire des salles de bain, salles de douche et WC
- 3.7 Equipement des buanderies
- 3.8 Installation de ventilation
- 3.9 Installation électrique
- 3.10 Installation téléphone
- 3.11 Installation télédistribution
- 3.12 Installation pour le satellite
- 3.13 Installation vidéophonie
- 3.14 Installation d'un système d'alarme
- 3.15 Alimentation électrique pour volets
- 3.16 Production de chaleur
- 3.17 Système chauffage
- 3.18 Installation sanitaire

4 Parachèvements des parties communes

- 4.1 Généralités
- 4.2 Revêtements sols
- 4.3 Revêtements muraux et plafonds
- 4.4 Menuiseries intérieures
- 4.5 Equipements ascenseurs
- 4.6 Installations de ventilation
- 4.7 Installation électrique
- 4.8 Personne à mobilité réduit

CHAPITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- 1 Travaux de construction**
- 2 Avancement des Travaux et visites de chantier**
- 3 Modifications**
- 4 Modifications demandées par l'acheteur**
- 5 Gestion des modifications demandées par l'acheteur**
- 6 Transfert de propriété et de jouissance**
- 7 Réceptions**
- 8 Délais**
- 9 Mesurage des surfaces**
- 10 Mandat**
- 11 Divers**
- 12 Liste des annexes**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS TECHNIQUES

1 LE PROJET « QUEEN 1839 »

L'objet du présent cahier des charges est de donner à l'acquéreur une description des finitions extérieures et intérieures des biens vendus et de leur qualité.

1.1 Description du projet

« QUEEN 1839 » est situé Rue Souveraine 7-17 à 1050 Ixelles.

Le projet consiste à créer un ensemble de 32 appartements de standing, un penthouse d'exception « posé sur le toit » et 4 rez-de-chaussée commerciaux.

L'immeuble « Queen 1839 » est un immeuble à destination résidentielle comprenant au rez-de-chaussée 4 bureaux, et 33 appartements repartis sur 5 niveaux.

L'immeuble possède un sous-sol destiné aux emplacements de parking, aux caves et aux locaux techniques.

1.2 Normes et prescriptions

L'exécution des travaux sera conforme aux conditions reprises dans les permis d'urbanisme et permis d'environnement.

L'exécution des travaux sera conforme aux prescriptions et normes suivantes :

- Les prescriptions des gestionnaires des réseaux de distribution (eau, gaz, électricité, téléphone et TV distribution) ;
- L'Arrêté Royal du 25/01/2001 et ses modifications / compléments concernant les chantiers temporaires ou mobiles (coordination de la sécurité) ;
- L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/12/2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments ;
- Les normes en vigueur en Belgique au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.
- Au permis d'urbanisme référence 09/PFD/555484
- Au permis d'environnement référence PE/1b/2015/556110

1.3 Construction Durable

Le promoteur a porté un intérêt particulier à la construction durable du bâtiment.

Les travaux envisagés permettront d'atteindre un très bon niveau de performance énergétique en mettant en œuvre des mesures architecturales et des systèmes de qualité répondant aux conditions de l'Ordonnance PEB.

L'objectif est d'assurer un confort thermique tout en minimisant la consommation de chauffage. La ventilation mécanique, l'isolation performante et les techniques de production de chaleur efficaces y contribueront pour une grande part. *A titre informatif, vous trouverez les résultats de l'étude préliminaire du PEB en annexe.*

Le niveau d'isolation thermique globale de l'immeuble sera de K40 suivant la norme NBN B 62-301.

Chaque unité de logement fera l'objet d'un calcul E, au plus tard six mois après la réception provisoire des parties privatives de l'appartement, le promoteur introduira auprès de l'IBGE la déclaration PEB signée par lui, son architecte et son conseiller PEB. Dès que le certificat PEB lui aura été notifié par l'IBGE, le Promoteur le transmettra à l'acquéreur.


Marc Corbiau

- La Façade
- Isolation thermique en panneaux PUR de 10 cm ou similaire.
- Application de matières isolantes dans les coffrages en béton pour éliminer les ponts thermiques, si nécessaires.
- Vitrage super isolant avec valeur $K = 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

- La ventilation

Les bureaux sont livrés cascos, et devront être équipés d'une ventilation à double flux individuelle avec récupération de chaleur et régulation intégrée. Les conduits pour connecter l'arrivée/départ de la ventilation sont prévus au niveau du plafond.

- La production de chaleur

Les bureaux sont livrés casco, une arrivée de gaz est prévu dans chaque unité afin d'installer une chaudière individuelle. La cheminée pour connecter la chaudière est prévu au niveau du plafond.

Les compteurs gaz sont placés au ss-1 dans un local prévu à cet effet.

- La récupération des eaux de pluie

Les eaux pluviales sont récoltées dans une citerne située au -1 pour être récupérée pour l'entretien des communs

2 LE GROS OEUVRES

2.1 Généralités

Les matériaux utilisés pour les travaux d'édification ou de transformation sont libres de défauts qui peuvent nuire à la solidité et à la pérennité des bâtiments.

Les travaux sont exécutés par des entreprises agréées.

2.2 Fondations

La modification des constructions existantes et tous les terrassements sont prévus dans le présent contrat d'entreprise.

Pendant les travaux, la structure sera maintenue et adaptée selon les instructions de l'ingénieur stabilité. L'entrepreneur choisira la technique à employer.

2.3 Structure


Les travaux en béton armé seront exécutés par l'entrepreneur conformément aux réglementations de la dernière édition de la NBN.

Tous les ouvrages en béton doivent être livrés d'aplomb et de niveau, dans les limites des tolérances acceptées dans le bâtiment.

Toutes les réservations ou les passages nécessaires dans le béton pour les descentes des eaux de pluie et eaux usées, pour les conduites sanitaires, les installations de chauffage, les conduites électriques etc. doivent être réalisées par l'entrepreneur suivant les instructions données au cours de l'exécution des travaux.

Les armatures seront réalisées suivant les plans et les bordereaux de bureaux d'étude. Les armatures doivent être maintenues à distance du coffrage par des écarteurs en P.V.C., de façon à garantir un enrobage complet.

Pour les ouvrages en béton ordinaire, l'entrepreneur est libre de choisir le mode de coffrage qui lui convient le mieux, soit un coffrage préfabriqué en acier, soit un coffrage traditionnel en bois. Il est tenu de le mettre d'aplomb et de niveau.


Marc Corbiau

Le coffrage des faces non apparentes peut être réalisé par un coffrage brut, qui devra néanmoins être enlevé après durcissement du béton.

Toutes les faces restant apparentes seront exécutées au moyen d'un coffrage lisse.

Les dalles de l'immeuble sont existantes.

2.4 Façades

Les murs de façade seront en briques, plaquettes et zinc selon le choix de l'architecte, au 5^{ème}, le revêtement est en zinc.

Toutes les pièces de finition comme couvre-murs et lattes de rives seront exécutées en aluminium laqué (RAL selon le choix de l'architecte) ou un autre matériau selon le choix de l'architecte.

2.5 Parois verticales intérieures

Pas des cloisons prévu !!!

Les murs intérieurs entre les bureaux et les locaux communs seront exécutés en blocs de béton de 19 cm (ou des parois en béton armé de 20 cm) avec isolation acoustique de 30 mm et parois en bloc d'Ytong de 7 cm (1 coté).

Les parois verticales des parkings et locaux en sous-sol sont exécutées en maçonneries apparentes rejointoyées ou/et en béton apparent.

2.6 Parois horizontales intérieures

Les bureaux sont livrés cascades.

Afin de réduire au maximum la propagation des bruits d'impact, les dalles existantes dans les bureaux doivent être isolées au moyen d'un paquet flottant, reposant sur une couche isolante avec isolation du pourtour, composée d'une isolation thermique type PUR (épaisseur moyenne 7 cm) similaire + une isolation acoustique (épaisseur : 9 mm).

2.7 Toiture

Le recouvrement asphalté de la toiture sera exécuté selon un système accepté par le U.B.A.tc, y compris la mise en pente nécessaire pour une bonne évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eau. La toiture recevra un pare-vapeur et une isolation thermique sur toute la surface en panneaux de polyuréthane de 14 cm d'épaisseur.

Sous les terrasses sur la toiture est prévu une isolation thermique en panneaux de polyuréthane de 14 cm d'épaisseur.

L'exécution sera confiée à une firme spécialisée, qui délivrera un certificat de garantie décennale, sous réserve d'entretien régulier par les copropriétaires.

2.8 Terrasses

Non prévu avec les bureaux.

2.9 Menuiseries extérieures

- Les châssis des portes et fenêtres :

Les châssis des portes et fenêtres seront exécutés en profils d'aluminium laqués avec des interruptions thermiques (couleur au choix de l'architecte).

Ouvrants suivant le plan d'exécution de l'immeuble.

- Porte extérieure d'accès au garage :

La porte d'accès au garage sectionnelle (Ral au choix de l'architecte) sera munie d'un clavier à code et d'une commande à distance. Une télécommande délivrée par emplacement de parking.

2.10 Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales seront exécutées en PE, encastrées dans le vide de la façade.

Les descentes visibles seront exécutées en zinc.

2.11 Réseau d'égouts

Le réseau d'égouts sera exécuté selon les prescriptions et règlements communaux.

Le réseau d'égouts extérieur : les conduites seront en PVC et comprennent tous les accessoires nécessaires tels que coudes, pièces en T, regards de visite etc. Les tuyaux ne peuvent présenter aucun défaut et ne pourront en aucun cas être courbés pour former des coudes; auquel cas des accessoires spéciaux seront utilisés.

Le réseau d'égouts intérieur : dans le parking et les caves, les conduites en PE seront suspendues à l'aide d'étriers fixés à la dalle. Après achèvement de l'immeuble, un plan du réseau d'égouts sera mis à la disposition du syndic.

3 PARACHEVEMENTS DES PARTIES PRIVATIVES

3.1 Généralités

Les descriptions de matériaux, valeurs commerciales et équipement dont question dans le présent cahier de charges sont applicables dans la mesure où elles figurent sur les plans de vente.

Les parties privatives seront nettoyées avant la réception provisoire. Le nettoyage approfondi des vitres, sols, équipements sanitaires, cuisine, ... est à charge de l'acquéreur.

3.2 Revêtements de sol

› Bureau

Non prévu

› Emplacements parking et caves

Le sol des parkings est en peinture époxy ou selon le choix de l'architecte. Le sol des caves est en carrelage céramique gris type Terra Tinto Bush Hammered ou similaire.

3.3 Revêtements muraux

› Bureau


Non prévu

› Emplacements parking, caves

Les parois verticales sont exécutées en maçonneries apparentes rejointoyées ou/et en béton apparent.

Nous attirons l'attention sur le fait que pendant les premières années des fendilles de retraits peuvent se créer à l'emplacement des joints entre les hourdis préfabriqués en béton précontraint, ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents. Ces fendilles, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

3.4 Menuiserie intérieures


Marc Corbiau

› Porte entrée des Bureaux

La porte d'entrée des bureaux est une porte avec un vitrage claire dans un châssis avec un profil d'aluminium laqué avec des interruptions thermiques (couleur au choix de l'architecte).

Les serrures seront à combinaisons multiples : la même clef ouvrira la porte d'entrée du bureau, les portes d'entrée de l'immeuble, les portes intermédiaires.

› Portes intérieures

Non prévu

› Portes des caves privatives

Les portes intérieures des caves privatives sont équipées d'une serrure à cylindre de sécurité combinable avec la porte de l'immeuble et des boîtes aux lettres.

3.5 Equipement des cuisines

Non prévu

3.6 Equipement sanitaire des salles de bain, salle de douche et WC

Non prévu

3.7 Equipement des buanderies

Non prévu

3.8 Installation de ventilation

› Les bureaux

Non prévu

› Les caves privatives

La ventilation des caves privatives est de type naturelle, elle est assurée par des grilles de prise d'air extérieures et des ouvertures entre les murs des caves.

› Les parkings

La ventilation des parkings permet d'évacuer les gaz d'échappement des véhicules en fonction du taux de CO mesuré par des sondes réparties à plusieurs endroits et d'assurer de cette façon une bonne qualité de l'air.

3.9 Installation Electrique

L'installation n'est pas prévue.

Chaque bureaux disposera de son propre compteur électrique individuel (double tarification) situé dans un local technique en sous-sol. La demande et les frais de raccordement de celui-ci sont à charge de l'acquéreur.

3.10 Installation téléphone

Chaque bureau est pourvu d'une arrivée de téléphone. La demande et les frais de raccordement et abonnement sont à charge de l'acquéreur. L'acquéreur peut s'équiper ultérieurement et pour son propre compte d'une ligne ADSL ou autre raccordement. Dans ce cas, il prendra lui-même en charge la demande des raccordements nécessaires et en supportera tous les coûts.


 Marc Corbiau

3.11 Installation télédistribution

Chaque bureau est pourvu d'une arrivée pour la TV conformes aux prescriptions des opérateurs de télédistribution. La demande et les frais de raccordement et abonnement sont à charge de l'acquéreur.

3.12 Installation pour le satellite

Non prévu

3.13 Installation vidéophonie

Non prévu

3.14 Installation système d'alarme

› Système alarme anti intrusion

Non prévu

› Système alarme incendie

Non prévu

3.15 Alimentation électrique pour volets

Non prévu

3.16 Production de chaleur

Non prévu

L'installation du gaz est conforme aux prescriptions de l'Association Royale des Gaziers Belges.

Les compteurs gaz sont placés au ss-1 dans un local prévu à cet effet.

3.17 Système de chauffage

Non prévu

3.18 Installation sanitaire


Non prévu

Les compteurs d'eau froide individuels se trouvent au sous-sol -1 dans un local prévu à cet effet. Les compteurs sont fournis par la société VIVAQUA. Chaque bureau a sa propre facturation.

4 PARACHEVEMENTS DES PARTIES COMMUNES

4.1 Généralités

La finition des parties communes s'inscrit dans le cadre d'une étude de décoration intérieure réalisée par l'architecte lui-même assurant une qualité esthétique et une performance acoustique optimale.


Marc Corbiau

4.2 Revêtements de sols

Le sol du hall d'entrée sera revêtu d'un paillason bordé de dalle ceramic Basaltit de 120 X 60 CM conformément aux plans de l'architecte.

Les paliers des étages sont en carrelage, couleur au choix de l'architecte.

Les escaliers de secours intérieurs sont exécutés en béton armé préfabriqué avec des nez antidérapants incorporés en caoutchouc. Les paliers sont revêtus de béton lissé.

Le sol des locaux techniques et locaux communs (locaux vélos, poubelles, entretien) seront en carrelages 30X30cm.

4.3 Revêtements muraux et plafond

Les murs et plafonds des cages d'escalier, sas, etc.... reçoivent deux couches de fond et une couche de finition. RAL au choix de l'architecte.

Les murs, plafonds et portes des autres parties communes dans les sous-sols ne seront pas peints. Les murs et plafonds des parties privatives en sous-sol seront sans finition supplémentaire.

4.4 Menuiserie intérieures

Le portail à rue est en métal, les boutons d'appels et vidéophonie seront intégrés dans ce portail.

La porte d'entrée est un châssis en aluminium avec double vitrage qui sera munie d'une serrure à combinaison multiplan et d'un ouvre-porte électrique.

Les portes des sas et hall ascenseur des sous-sols sont des portes peintes (Rf = ½ heure).

Les portes intérieures des locaux vélos sont des portes peintes, dimension feuille porte conforme aux plans d'architecture, sur huisserie en bois. Les portes des locaux vélos et poubelles sont équipées d'une serrure à cylindre de sécurité combinable avec la porte de l'appartement.

Les portes intérieures des locaux techniques, des escaliers de secours, des locaux poubelles et entretien sont des portes à peindre résistant au feu (Rf = ½ heure), dimension feuille porte conforme aux plans de l'architecte.

4.5 Equipement ascenseurs

L'entreprise comprend la livraison et le montage complet sur chantier de 2 ascenseurs électriques permettant le transport de 8 personnes (ou 630 kg/par ascenseur).

Les ascenseurs seront équipés de portes automatiques coulissantes. Les cabines seront munies d'un revêtement de sol et de parois au choix de l'architecte.

4.6 Installation de ventilation

La ventilation des locaux vélos est de type naturelle. Elle est assurée par des grilles de prise d'air extérieures. La ventilation des locaux poubelles et de la buanderie est assurée de manière mécanique par des ventilateurs situés dans la pièce.

Le désenfumage des parkings, assuré par des ventilateurs situés aux extrémités du parking, est conçu conformément aux réglementations en vigueur et aux impositions du service incendie.

4.7 Installation électrique

Comprend la livraison et le placement de toutes les armatures électriques dans les parties communes. Ces points lumineux sont repartis sur plusieurs circuits, munis de minuterie là où c'est nécessaire. L'éclairage des halls d'entrée est commandé par des détecteurs de mouvement.


Les armatures dans l'aire de manœuvre des garages seront du type TL hermétique. Les armatures dans le hall d'entrée, les cages d'escalier et sur les façades seront selon le choix de l'architecte.

Les éclairages de secours seront installés là où ils sont requis par les prescriptions de protection contre l'incendie.

4.8 Personne à mobilité réduite

Les constructions seront réalisées conformément aux normes prévues par la réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de personne à mobilité réduite (PMR).

Les ascenseurs sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et sont équipés conformément au règlement régional d'urbanisme (RRU).



Marc Corbiau

CHAPITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1 TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Les travaux seront exécutés, sous la surveillance de l'architecte et du promoteur, en conformité avec les plans techniques, suivant les règles de l'art de la construction avec des matériaux neufs.

Les indications de la description du Chapitre I priment sur les indications des plans de vente. Les mesures et cotes indiqués sur les plans de vente ou dans le Chapitre I du cahier des charges sont des chiffres approximatifs. Les petites différences en plus ou en moins qui pourraient être constatées après l'exécution ou à la livraison sont considérées comme des tolérances et feront perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les matériaux pour lesquels un choix est laissé à l'acquéreur et dans la mesure où l'acquéreur désire ne pas suivre l'exécution standard prévue au cahier des charges sont à choisir dans les show-rooms des fournisseurs indiqués par le promoteur.

Aussi bien pour les parties communes que privatives, le promoteur et ses préposés ne pourront être rendus responsables pour les petites fissures des joints dans les murs non porteurs ou couches de fond qui pourraient être la suite de mouvements du bâtiment ou du mouvement partiel de parties du bâtiment, comme ceci peut être le cas dans les nouveaux bâtiments. C'est ainsi que de légères fissures dans les murs et plafonds sont courantes dans de nouveaux bâtiments. Ils ne peuvent pas donner lieu à un refus de réception provisoire.

Sont compris dans le prix de vente :

Les frais de dossier du service de prévention incendie de la Région bruxelloise.

L'assurance Tous Risques Chantier, la Garantie Décennale, les frais d'honoraires d'architectes, d'ingénieurs et de coordination sécurité.

Ne sont pas compris dans le prix de vente :

Les frais de raccordement aux égouts, à l'eau, au gaz et à l'électricité, la location et les redevances d'ouverture des compteurs individuels, les raccordements à la télédistribution et/ou au téléphone ainsi que les garanties exigées par les sociétés distributrices.

Les équipements communs tels que containers des poubelles, outillages et matériels d'entretien en général, même si certains de ces éléments ont été placés par le maître de l'ouvrage, les frais de passation de l'acte 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.

Le mobilier est représenté à titre indicatif sur les plans commerciaux.

2 AVANCEMENT DES TRAVAUX ET VISITES DE CHANTIER

L'acquéreur s'engage à ne pas intervenir pendant le déroulement des travaux, ni à prendre contact directement avec les exécutants des travaux ou de leur communiquer des indications ou modifications.

L'acquéreur ou ses représentants ne peuvent se rendre sur le chantier sans l'accord préalable du promoteur ou de son délégué. Ils ne pourront avoir accès au chantier qu'en compagnie d'un représentant du promoteur. Ils restent, même avec l'accord de ces derniers, entièrement responsables pendant les visites au chantier pour des accidents éventuels pour eux et les personnes qui les accompagnent. Ils renoncent explicitement à toute réclamation à ce sujet vis à vis du promoteur, ses préposés et ses assureurs.

3 MODIFICATION


 Marc Corbiau

Le maître de l'ouvrage, en accord avec les architectes, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acheteurs et pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur.

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 des dispositions réglementaires, d'amélioration fonctionnelle et/ou esthétique, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus dans la présente description ou figurant sur les plans par des matériaux équivalents, moyennant l'accord de l'Architecte.

4 MODIFICATIONS DEMANDEES PAR L'ACHETEUR

Si l'acquéreur désire apporter des modifications mineurs aux plans originaux des parties privatives, ou souhaite des matériaux différents de ceux prévus au cahier des charges qui lui a été remis, à l'exception des travaux déjà exécutés et des matériaux déjà livrés ou commandés, il devra demander ces modifications au promoteur par écrit et endéans le mois de la signature du compromis de vente afin de ne pas perturber le schéma de travail prévu.

Le promoteur examinera la faisabilité de la demande de l'acquéreur.

Si le promoteur juge qu'il ne peut pas exécuter les modifications demandées, il en informera l'acquéreur dans un délai de 4 semaines après réception de la demande. Si le promoteur peut donner une suite favorable à la demande de l'acquéreur, il présentera par écrit à celui-ci une proposition de prix pour ces modifications. L'acquéreur devra signer cette proposition pour accord dans les 2 semaines après envoi mais au plus tard avant l'exécution des travaux en question.

Il va de soi que la date de livraison sera prolongée d'une durée de temps nécessaire pour la livraison des travaux supplémentaires.

Ne sont considérées comme modifications mineures que les travaux de parachèvement, c'est à dire le choix des revêtements de sol, des faïences murales, des équipements sanitaires, des électroménagers et mobiliers de cuisine. Ni le niveau, ni la nature des chapes ne pourront être modifiés, de même, les hauteurs de linteaux de portes ne pourront pas être modifiées.

Les acquéreurs étudieront exclusivement leurs modifications avec les services commerciaux des sociétés suivantes (ci-après nommés "Fournisseurs") :

- ° Pour les sanitaires : VANDEN BERGH sa
Contact : M. Daniel Bousse
Mail : daniel.bousse@vandenbergh.be
T : 02 533 30 30 - Adresse : Leuvensesteenweg, 327 à 1930 Zaventem

- ° Pour les Cuisines : LIEDSSEN Manufacture 1976
Monsieur Edouard de Liedekerke
Wingepark 16 à 3110 Rotsellar
Tel : 016 44 01 64 ou mail : info@liedssen.be

- ° Pour le parquet : SEPCCO
Contact : Mme Laure Vande Poel
T : 02 648 54 64 – Adresse : Av. des Casernes 41A à 1040 Bruxelles

- ° Pour le carrelage : TTC Tile Trade Center
T : 02 725 78 88 – Adresse : Ninoofsesteenweg 51 à Gooik

5 GESTION DES MODIFICATIONS DEMANDEES PAR L'ACHETEUR

Si l'acquéreur souhaite modifier en tout ou partie les matériaux de finition et/ou l'aménagement structurel intérieur de l'appartement, il devra le faire avant la signature de son acte authentique de vente à condition que ces changements soient en accord avec le planning fixé. Ces modifications entraîneront des prestations


Marc Corbiau

complémentaires de la part des Architectes et/ou des différents bureaux d'études, qui seront imputées à l'acquéreur et proposées pour approbation avant étude.

Afin de mener à bien les modifications demandées nous vous proposons 2 formules :

La formule Basic :

Prendre note des vos choix de finitions dans les alternatives proposées par nos fournisseurs repris à l'article 4. Les modifications demandées par l'acquéreur sont strictement limitées au choix des parachèvements intérieurs des appartements.

Un forfait de 15 heures de travail est mis à votre disposition de manière à nous investir ensemble dans votre projet et vous satisfaire. Ce service est inclus de base.

La formule à la Carte :

Les modifications peuvent aller plus loin dans les choix des matériaux de construction, dans l'agencement du bien ou dans les techniques, pour cela nous prévoyons, au delà des 15h de la formule basic, un tarif horaire de 65€/heure.

Tout changement demandé par l'acquéreur ne sera exécuté qu'après acceptation écrite du montant du devis relatif à ces transformations et le cas échéant, un nouveau délai complémentaire sera inscrit dans le compromis de vente ou dans l'acte.

Les modifications ne peuvent en aucun cas entraîner la modification de la date de réception des parties communes et ne peuvent pas influencer le planning général des travaux.

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

Les visites de chantier seront autorisées uniquement sur rendez-vous et accompagné ceci pour des raisons de sécurité.

Vous serez invité à 3 visites guidées de votre bien, les visites supplémentaires seront facturées au même tarif horaire de 65€.

Suppressions demandées par l'acquéreur :

Les suppressions de travaux repris au présent descriptif seront demandées par l'acquéreur par écrit. Les travaux supprimés seront déduits à hauteur de 85% de leur valeur (fourniture et pose) s'ils sont approuvés par écrit par le Maître d'Ouvrage, en fonction de l'évolution du chantier et des commandes passées aux entreprises.

6 TRANSFERT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

Par le compromis de vente, les droits du Promoteur sur le sol et sur les constructions existantes afférents aux biens, sont immédiatement transférés à l'acquéreur. L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux, et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et

1789 du Code civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux afférents respectivement aux parties communes ou aux parties privatives.

7 RECEPTIONS

Généralités :

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et couvre les vices apparents aux parties réceptionnées. De légères imperfections ne peuvent pas entraver la réception.


Marc Corbiau

Le délai de garantie est d'un an ; il prend cours à la date de la réception provisoire. Au cours du délai de garantie, le promoteur est tenu, outre les points signalés lors de la réception provisoire et sans préjudice de la responsabilité décennale, de remédier aux vices cachés. A peine de déchéance, ceux-ci doivent être signalés par lettre recommandée au promoteur, dans les deux mois à compter du moment où le vice caché a été découvert ou aurait pu l'être et, en tout cas, pendant le délai de garantie.

Ne sont pas compris dans cette obligation de garantie, les travaux d'entretien normal et ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

Le délai de la responsabilité décennale prévue aux articles 1792 & 2270 du Code civil commence à courir à la date de la réception provisoire.

Réceptions des parties privatives :

- Réception provisoire :

Dès que le bien est dans un état suffisant de finition et sous réserve de travaux de réparation et d'adaptation ainsi que de dernières mises au point ou réglages, le promoteur invite l'acquéreur à procéder à la réception provisoire des parties privatives.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement mentionnée par le promoteur dans la demande de réception.

Si l'acquéreur ne donne pas suite à la demande écrite du promoteur de procéder à la réception provisoire, le promoteur le sommera par second envoi recommandé et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, sans remarques, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Le procès-verbal de réception provisoire comporte, le cas échéant, l'énumération des points qui n'ont pas été acceptés au motif qu'ils n'ont pas été (correctement) exécutés. La réception provisoire est alors accordée avec la remarque de l'exécution de menus travaux, finitions, réfections ou mises au point à effectuer par le promoteur. La dernière tranche de paiement est intégralement due par l'acquéreur au promoteur, dès la date de réception provisoire.

Si l'appartement est en état de réception avant l'emplacement de parking et la cave y afférents, il sera procédé à une réception provisoire distincte de l'appartement sans l'emplacement de parking et la cave y afférents. Les clefs et/ou d'autres moyens d'accès seront remis lors de la réception provisoire, à condition que le prix ait été intégralement payé.


Tiennent lieu de réception provisoire tacite : l'utilisation ou l'occupation des parties privatives, en ce aussi compris le fait d'accepter les clefs, d'amener des meubles sur place, de confier à des sous-traitants ou à des décorateurs qui n'ont pas été désignés par le promoteur, des travaux, sans l'autorisation écrite du promoteur, avant la réception provisoire, etc.

- Réception définitive :

La réception définitive du bâtiment se fait un an après la date de la réception provisoire. L'entrepreneur sollicite la réception définitive en demandant par écrit au commanditaire et à l'architecte de s'atteler à la tâche endéans un délai de quinze jours après la date d'envoi de ladite demande. La réception définitive se fait de manière contradictoire entre le commanditaire et l'entrepreneur. Seul un acte contradictoire écrit émanant des parties prévaut comme preuve de la réception définitive des travaux.

En cas de refus éventuel du commanditaire afin de procéder à la réception définitive, un courrier recommandé argumenté doit être porté à la connaissance de l'entrepreneur endéans un délai de quinze jours après la date d'envoi de la demande de réception par l'entrepreneur.

Si le refus argumenté afin de procéder à la réception définitive des travaux ou de l'accepter a été notifié à l'entrepreneur, celui-ci peut ou bien accepter les raisons du refus et, après avoir réalisé les travaux de réparation souhaités, demander une nouvelle réception, ou bien requérir à l'amiable ou par voie juridique la nomination d'un expert devant examiner le fondement du refus de réception et déterminer les éventuels frais relatifs aux travaux de réparation.


Marc Corbiau

Si le commanditaire ne donne pas suite à la demande écrite de l'entrepreneur visant à procéder à la réception définitive endéans le délai susmentionné de quinze jours, l'entrepreneur le somme par le biais d'un courrier recommandé ou d'un exploit d'huissier. Le commanditaire est alors considéré comme acceptant la réception définitive, s'il ne se présente pas, endéans les quinze jours après sommation, à l'occasion de la réception fixée à la date mentionnée dans le courrier recommandé.

8 DELAIS

La date de début des travaux et le délai de livraison des parties privatives et des parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives, sont indiqués dans chaque compromis de vente. Les travaux d'aménagement des abords ne seront pas compris dans ce délai et seront réalisés en fin de chantier.

En cas de délai en jours ouvrables, ne sont pas considérés comme jours ouvrables : week-ends, jours fériés légaux, vacances annuelles, jours de compensation dans le secteur de la construction, les jours où la température descend sous 0°, les jours où la pluie dure plus de 4 heures ou les jours où le vent est supérieur à 16,6 m/s. Ces jours de repos météorologique sont déterminés sur base des données communiquées par l'Institut météorologique belge.

Le promoteur pourra néanmoins demander la réception provisoire avant la date ultime.

Tout événement qui constituerait un empêchement insurmontable pour l'exécution normale des obligations normales du promoteur ou qui l'obligerait à suspendre

9 MESURAGE DES SURFACES

Les relevés des mesures pour les plans sont effectués en conformité avec le système de mesure en vigueur [NBN B 06-002 (1983)]. Les appartements sont mesurés selon l'article C.2.4.2 «Superficie utile d'une habitation» de la norme susmentionnée; à savoir ; la surface brute du bien est mesurée au nu extérieur des murs des façades et à l'axe des murs mitoyens, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de l'interruption par les cloisons et murs intérieurs et des gaines techniques. Les gaines techniques situées à l'intérieur du pourtour de l'appartement sont comptées dans la superficie de l'appartement en question.

Les terrasses sont mesurées à partir de la face extérieure de la paroi de séparation avec l'appartement jusqu'à la limite extrême de la construction de la terrasse (balustrade incluse).

Les dimensions, mesures et superficies font l'objet d'indications informatives approximatives sur les plans de vente et des différences sont toujours possibles au niveau de la réalisation. L'acquéreur doit dès lors tenir compte d'écarts entre les dimensions et superficies éventuellement indiquées sur les plans et les dimensions des réalisations.

10 MANDATS

Le plan commercial de l'appartement est en dérogation vis-à-vis du RRU de Bruxelles. En effet, afin d'améliorer les espaces le MO a pris la décision de ne pas placer la porte devant se trouver entre le hall d'entrée (hall de jour) et le living. Par la signature du présent cahier des charges et du plan commercial, l'acquéreur marque son accord sur cette dérogation. Il pourra néanmoins faire une demande écrite si il désire que le placement de celle-ci, tel que représentée sur le plan du permis d'urbanisme, soit exécuté sans supplément de prix (porte en bois pleine).

11 DIVERS

Il est important de rappeler que les images de synthèse réalisées pour ce projet sont non-contractuelles et données à titre purement indicatif.

Les meubles dessinés sur les plans commerciaux sont mis en scène pour donner à titre indicatif un aménagement possible de l'appartement, ceux-ci ne font pas partie de la vente de l'appartement.

12 LISTE DES ANNEXES

Devront être annexées au présent cahier des charges :
Annexe 1 : Résultats préliminaires du PEB



Marc Corbiau