



Maître de l'Ouvrage
Urban Project SA

Descriptif commercial

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GENERALES
CASCO - zone Bureaux



TABLE DES MATIÈRES

1.	BUT DU PRESENT DESCRIPTIF	5
2.	MODALITES PRELIMINAIRES	5
2.1.	Liste des intervenants	5
2.2.	Code de mesurage et éléments de plan	5
2.3.	Ordre hiérarchique des documents	5
2.4.	Force obligatoire et champ d'application	6
2.5.	Définitions	6
3.	TRAVAUX DU MO ET TRAVAUX DE L'ACQUEREUR DANS LES SURFACES PRIVATIVES	6
3.1.	Généralités	6
3.2.	Gros-oeuvre	7
3.3.	Sanitaires	7
3.4.	Ventilation et chauffage	8
3.5.	Climatisation	8
3.6.	Electricité	8
3.7.	Gaz	9
3.8.	Téléphonie et Télédistribution	9
3.9.	Détection incendie	9
3.10.	Sécurité	9
3.11.	Comptages	9
3.12.	Façades	9
3.13.	Appareillage et aménagements des Surfaces privatives	10
3.14.	Entretien - exploitation	10
4.	CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION	10
4.1.	Engagement de l'Acquéreur	10
4.2.	Les conseils et entreprises de l'Acquéreur	11
5.	ORGANISATION DES TRAVAUX	12
5.1.	Organisation du chantier	12
5.2.	Le Maître d'Ouvrage	12
5.3.	Honoraires relatifs aux prestations des BET	12
5.4.	Planning des travaux et délais d'aménagement	12
5.5.	Réglementations et assurances	13
5.6.	Livraison des Surfaces privatives Casco	13
5.7.	Recolement des travaux de l'Acquéreur	13
6.	DOSSIERS ET ELEMENTS À FOURNIR	13
6.1.	Dossier technique	13
6.2.	Dossier d'exécution	13
6.3.	Dossiers administratifs	14
7.	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	15
7.1.	Maintenance	15
7.2.	Disposition finale	15

1. BUT DU PRESENT DESCRIPTIF

Dans le cadre de la construction du projet Urban Court, un descriptif commercial « Acquéreurs » existe. Le présent descriptif « Casco » qui est le complément du descriptif « Acquéreurs », a pour objet de définir les éléments suivants, dans le cas d'une vente « Casco » qui concerne uniquement les espaces bureaux des rez-de-chaussée du bâtiment A :

- Ce qui est et ce qui n'est pas livré par URBAN PROJECT sa., Maître de l'Ouvrage du projet ;
- Les obligations de l'Acquéreur ;
- Le droit de regard du Maître d'Ouvrage sur les travaux de parachèvements y compris les techniques de l'Acquéreur.

2. MODALITES PRELIMINAIRES

2.1. Liste des intervenants

Maître d'Ouvrage

Urban Project sa
Av des Arts 58 - 1000 BRUXELLES

Architectes

MDW Architecture
Av de l'Armée 82 A B - 1040 BRUXELLES

Ingénieur-Conseil en Stabilité

SWECO Belgium
Av Hermann Debroux 54 - 1160 BRUXELLES

Bureau de contrôle

SECO
Rue d'Arlon 53 B - 1040 BRUXELLES

Ingénieur-Conseil en Équipements Techniques et Etudes PEB

MK Engineering
Chaussée de Waterloo 412 F - 1050 BRUXELLES

Coordinateur Sécurité – Santé

Bureau Mommaerts
Rue de l'Eglise 13 - 1315 INCOURT

Bureau d'étude en Acoustique

VENAC
Rue des Vétérinaires 45/49 - 1070 BRUXELLES

Architectes Paysagistes

CD Plus
Rue du Try 162 - 1421 OPHAIN

Entreprise Générale

GILLION CONSTRUCT
Rue St Denis 132 - 1190 BRUXELLES

2.2. Code de mesurage et éléments de plan

Les dimensions sur les plans sont des mesures de gros-œuvre. Les dimensions ne sont donc pas garanties aux centimètres près, ni la surface mentionnée. Chaque différence avec la surface réelle, même en cas de plus qu'un vingtième, sera au profit ou à perte pour l'Acquéreur, sans aucune modification du prix de vente.

2.3. Ordre hiérarchique des documents

Le présent Descriptif et les plans de ventes format A3 se complètent. Les dimensions et surfaces sur ces derniers sont données à titre indicatif. En cas de contradiction entre les plans de ventes et le présent Descriptif, ce Descriptif prend la priorité, cela ne donnant droit à aucune révision de prix.

En cas de contradiction entre le présent Descriptif et les autres documents contractuels liant l'Acquéreur au Maître

d'Ouvrage (hormis les plans de vente) les dispositions des autres documents contractuels prévaudront, sauf si le contrat de vente fait référence explicitement au Descriptif.

Une version des spécifications actuelles transmise à l'Acquéreur intéressé est valable jusqu'à ce qu'une nouvelle version (avec une nouvelle date) apparaisse. À partir de cette date, la nouvelle version du Descriptif est valable pour tous les contrats de vente à signer à partir de ce moment.

2.4. Force obligatoire et champ d'application

Le présent Descriptif (et ses modifications éventuelles) est obligatoire en tous ses éléments.

Le présent document est une pièce contractuelle importante qui doit être communiquée par chaque Acquéreur au minimum à toute personne que l'Acquéreur juge susceptible d'être informée pour la bonne réalisation de ses travaux, à savoir, :

- à son Mandataire ;
- aux conseils (architecte, bureau d'études, etc.) et entreprises en charge des travaux de l'Acquéreur ;
- aux responsables de la personne qui exploite effectivement les Surfaces privatives.

L'Acquéreur assumera en tout état de cause l'entière responsabilité des manquements des personnes dont il répond au présent Descriptif.

2.5. Définitions

- **Casco** : réalisation et vente du gros œuvre fermé, sans finitions, sans techniques (à part les attentes pour équipements techniques prévues dans les plans en annexes).
- **L'Acquéreur** : la personne physique ou morale acquéreur d'une Surface Privative dans le Projet et/ou qui prend les travaux d'aménagement à sa charge.
- **Le Mandataire de l'Acquéreur** : la personne habilitée à représenter l'Acquéreur auprès du MO, des BET, des autres Acquéreurs et Occupants du Projet en vue de la mise en œuvre du présent Descriptif.
- **Le MO** : le Maître de l'Ouvrage du Projet, soit URBAN PROJECT sa.
- **Bureaux d'études techniques (en abrégé BET)** : les bureaux chargés par le MO des missions d'études techniques, stabilité et d'acoustique de Urban Court.
- **Les Surfaces Privatives** : les surfaces acquises et/ou aménagées par l'Acquéreur.
- **Éléments bruts** : non parachevés, sans plafonnage, sans peinture, sans aucune chape, sans techniques, etc.....

3. TRAVAUX DU MO ET TRAVAUX DE L'ACQUÉREUR DANS LES SURFACES PRIVATIVES

3.1. Généralités

Des passages d'installations techniques non privatives pourront être réalisées par le MO dans les Surfaces privatives, notamment les gainages de ventilation, les canalisations d'eau et de gaz, les canalisations d'écoulement d'eau de pluie, d'évacuation des eaux usées et vannes, les câbles électriques, les réseaux de téléphone, de télédistribution, les conduites d'extinction incendie, etc.... destinés à tout ou partie des Occupants du Projet.

Ceci comprend le droit de visite et d'entretien de ces Infrastructures par tout responsable désigné par le Maître d'Ouvrage, en tout temps.

L'Acquéreur sera tenu de prendre connaissance auprès du Maître d'Ouvrage, qui s'oblige à lui délivrer les informations nécessaires, en temps utile, des Infrastructures Communes traversant ou devant traverser sa Surface Privative.

Aucun aménagement ne pourra être réalisé par l'Acquéreur en dehors des Surfaces privatives (voir également acte de base et règlement d'ordre intérieur) sauf exceptions prévues dans l'acte de base.

Percements : aucun percement ne sera réalisé par l'Acquéreur dans les éléments structurels du bâtiment. Si l'Acquéreur avait le besoin de réaliser des percements autres que ceux mis à sa disposition par le MO, il en fera la demande à ce dernier dans les plus brefs délais. Après accord du MO, ce dernier fera réaliser les percements demandés aux frais de l'Acquéreur. Et ce, après accord de l'Acquéreur sur les suppléments demandés.

Impositions en matière de PEB: l'Acquéreur s'engage à respecter les impositions dans le cadre de ses travaux privés. Dans le cas d'unités CASCO, les travaux ne sont pas finalisés au moment de la vente du bien ; c'est pourquoi la déclaration PEB n'est pas encore établie et qu'il n'y a pas de certificat PEB. C'est seulement une fois que le futur acquéreur aura finalisé ses travaux qu'il devra introduire la déclaration PEB.

En tout état de cause, concernant ces travaux privés, l'acquéreur s'engage à respecter les impositions techniques qui lui seront fournies par le MO. En cas de demande particulières, les conseils (architecte, bureaux d'études du MO) seront consultés aux frais de l'acquéreur.

D'une manière générale, et sans dérogations possibles, les travaux d'aménagement de la surface privative seront réalisés par l'Acquéreur après réception provisoire du projet Urban Court.

3.2. Gros-oeuvre

3.2.1. Sol

Charges autorisées au sol:

Les charges permanentes autorisées dans la surface privative sont de 200 kg/m² pour les charges permanentes et de 300 kg/m² pour les charges mobiles. Ces charges peuvent être cumulatives.

Les charges sont supposées être uniformément réparties.

Ces limites de charges doivent être impérativement respectées dans le cadre des aménagements des Surfaces privatives pour ce qui concerne les charges permanentes et lors de déplacement de matériaux, équipements, appareils de levage, déchets, etc... pour ce qui concerne les charges mobiles.

Travaux:

Le MO fournira un béton brut.

Les travaux de l'Acquéreur engloberont tous les revêtements de sol y compris la chape, l'isolation thermique et acoustique nécessaires à une exploitation correcte en harmonie avec les prescriptions générales du Projet.

Le Projet global est soumis à des attentes PEB et acoustiques.

Pour la partie bureaux, elles ont été définies de la manière suivante :

Le complexe constitutif du sol fini devra faire l'objet de l'aval technique du conseil du MO en PEB et acoustique. L'acquéreur a l'obligation de désigner un Conseiller PEB pour ces travaux.

3.2.2. Eléments verticaux

Le MO fournit tous les éléments verticaux structurels, constitués de murs en silico-calcaires, béton, voiles. Les murs et cloisons, mentionnés sur les plans et séparant la Surface Privative de l'Acquéreur des autres Surfaces Privatives et/ou Communes, seront établis sur toute leur hauteur en éléments incombustibles, compatibles avec les règlements de protection incendie des assureurs et les surcharges structurelles admissibles. Ils seront livrés bruts, sans rejointoiement.

Aucune charge verticale ou horizontale, répartie ou ponctuelle, ne peut être appliquée sur ces murs sans autorisation préalable du MO ou syndic.

La finition intérieure des murs, l'isolation thermique et acoustique ainsi que les cloisons de doublage éventuelles seront à charge de l'Acquéreur. Toutes les cloisons intérieures de la surface privative seront réalisées par l'Acquéreur dans des matériaux conformes aux règlements de prévention d'incendie et dans le respect des surcharges permanentes et mobiles admissibles définies au point 3.2.1. L'Acquéreur assurera le recouvrement des cloisons construites par le

MO de manière à ce que le niveau sonore de l'activité de l'Acquéreur n'excède pas les normes établies dans le Projet (voir cahier de charges de l'Acousticien).

Le coefficient de transmission thermique, valeur U, des parois séparant les surfaces privatives des Communs devra être inférieur ou égal à 1 W/m²K.

3.2.3. Plafond

Charges suspendues au plafond:

Le MO fournira un plafond en béton brut. En cas d'installation de faux-plafonds par l'Acquéreur dans sa Surface Privative, ce dernier prendra toutes les précautions nécessaires et ce notamment, en faisant en sorte que toutes les suspentes de la structure secondaire des faux plafonds, équipements divers, etc. seront attachés aux éléments porteurs en prenant soin d'éviter les barres d'acier et en respectant les charges maximales autorisées. Ceci sera réalisée aux frais et sous la responsabilité de l'Acquéreur.

Les habillages, revêtements et faux plafonds à installer par l'Acquéreur dans sa Surface Privative devront laisser un accès aisé aux Infrastructures Communes qu'ils dissimulent (vannes, joints de dilatation, évacuations d'eau de pluie, etc.) afin d'en permettre l'examen ou l'exécution de travaux, faute de quoi l'Acquéreur ne pourra exiger la remise en état de ses installations qui auraient été endommagées pour accéder auxdites Infrastructures ou pour les rechercher.

Les faux-plafonds seront réalisés, conformément aux règlements et aux exigences des normes incendie.

3.3. Sanitaires

Evacuation

- Une attente d'évacuation des eaux usées des surfaces privatives sont mises à disposition par le MO au droit des trémies techniques pour les surfaces se trouvant au rez-de-chaussée par des tuyaux en attente en PEHD (polyéthylène haute densité). Ces informations techniques figurent sur le plan du BET.
- Pour toute demande complémentaire de raccordement ou d'adduction, et en fonction du planning des travaux du MO, l'Acquéreur devra faire avaliser ses demandes par les Bureaux d'Etude.
- Si l'Acquéreur désire évacuer d'autres fluides, il en informera le MO (avant la réception provisoire), qui lui indiquera quels appareils de traitement supplémentaires doivent être installés aux frais de l'Acquéreur en amont du raccordement au réseau d'évacuation commun.
- Tout le réseau d'évacuation et les équipements terminaux privatifs sont à réaliser par l'Acquéreur à ses frais.
- Les tuyaux d'évacuation mis à disposition de l'Acquéreur par le MO seront d'un diamètre de 110mm.

Alimentation

- La pression et le débit seront ceux du réseau de distribution à disposition dans le Projet.
- L'installation d'alimentation en eau sanitaire à l'intérieur de la surface privative est à charge de l'Acquéreur et devra notamment comprendre le raccordement et l'installation de la tuyauterie, de la robinetterie, des clapets anti-retour, des appareillages, etc. à partir de(s) vannes en attente installées par le MO pour l'alimentation en eau froide sanitaire, selon le diamètre d'alimentation qui seront communiqués en temps utile et sur demande.
- Si l'Acquéreur a besoin d'eau chaude sanitaire, il mettra en place un système de boiler électrique qui devra être approuvé par les bureaux d'études.
- Concernant les installations d'extinction incendie, 2 hydrants de 30 m sont prévus dans le couloir commun.

Ventilation du réseau d'évacuation sanitaire

- L'Acquéreur se raccordera sur le gainage mis à sa disposition en haut du plafond supérieur de la zone privative selon les indications reprises sur le plan du BET. L'extraction des blocs sanitaires devra se raccorder sur la gaine d'extraction mise à disposition.

3.4. Ventilation et chauffage

La ventilation de chaque espace casco devra être assurée par les groupes de ventilation collectifs situés en toiture. Dans le présent cas, le MO se limite à mettre à disposition une gaine d'arrivée et d'extraction d'air de 200 ou 250mm avec clapet coupe-feu à la jonction des surfaces privatives et communes en haut du plafond supérieur prévu à cet effet (voir plans de compartimentage du projet). L'Acquéreur installera à ses frais le réseau des gaines y associés. L'occupation maximale des espaces casco doit tenir compte du diamètre des conduits d'air mis à disposition et simultanément des exigences PEB en fonction de l'aménagement intérieur et de la destination de l'espace. Les débits de ventilation devront être dimensionnés afin de répondre aux exigences réglementaires PEB et aux normes acoustiques en vigueur sur le projet.

Les tuyauteries d'eau chaude de chauffage de la boucle d'alimentation arrivent dans la Surface Privative et comportent des vannes en attente. L'Acquéreur installera à ses frais un compteur de consommation de chaleur.

Le MO met à disposition une certaine puissance calorifique pour le chauffage et la production d'eau chaude chauffage (puissance : voir schéma).

L'Acquéreur réalisera et exploitera ses installations de manière à respecter les conditions ambiantes suivantes :

Température au thermomètre bulbe sec : Hiver min (20)°C

Les installations de chauffage, éventuellement de refroidissement, et de ventilation, dont l'implémentation doit être soumise à l'approbation du MO, sont à réaliser par l'Acquéreur à ses frais. Pour ces dernières, L'Acquéreur respectera les impositions techniques (chauffage, HVAC,

sanitaire et électrique) et acoustiques transmises par les BET en fonctions de ses besoins.

Ces installations pourraient se composer notamment des éléments suivants :

- Le réseau de gainages et les bouches de pulsion et d'extraction d'air ;
- La régulation ;
- Les comptages d'énergie. Le MO pourra imposer à l'Acquéreur d'installer à ses frais et selon un modèle agréé tout compteur qu'il jugera nécessaire ;
- Les mesures acoustiques nécessaires pour respecter les normes en vigueur sur le Projet ;
- Tous les équipements électriques devront être pourvus de disjoncteurs ;
- Toutes les installations hydrauliques devront être de classe PN 10 c'est-à-dire pression de service = [10] bar ;
- Tout gainage, grille de pulsion, de reprise, isolation thermique, silencieux, etc....

Ces informations et ces besoins seront à valider avec les BET concernés aux frais de l'acquéreur.

3.5. Climatisation

Il n'y a pas de climatisation prévue dans le dossier de base. Néanmoins, à la demande de l'Acquéreur, la possibilité d'installer un module de climatisation peut être examinée par le BET concerné (tenant compte des exigences PEB à respecter).

3.6. Electricité

- Le compteur électrique est déjà prévu par le MO. Seul, le contrat de fourniture devra être souscrit par l'Acquéreur avec son fournisseur d'énergie.
- Les travaux d'installation électrique assurés par l'Acquéreur à l'intérieur de la Surface privative seront réalisés de manière à ne pas nuire à la distribution générale et à ne pas provoquer de perturbations radioélectriques.
- En outre, l'Acquéreur réalisera l'installation complète, qui doit être déclarée conforme aux règles de l'art (législations et dernières réglementations en vigueur, etc...) par un organisme agréé et ce, avant la mise en service ; il veillera par ailleurs à ce que le facteur de puissance (cos phi) de l'ensemble de son installation soit égal ou supérieur à 0,90.
- Si l'Acquéreur pose des exigences spéciales au réseau de mise à la terre, en raison de l'utilisation éventuelle d'appareils particuliers, il devra les communiquer au MO (avant la réception provisoire), qui les examinera, et le cas échéant, indiquera les travaux à réaliser dans les communs par le MO. L'Acquéreur supportera les frais relatifs à ses exigences spéciales et portera la responsabilité.
- Une puissance installée pour l'éclairage intérieure de maximum 7 W/m² et des systèmes de d'allumage et d'extinction manuelles de ceux-ci ont été considéré dans l'étude PEB.

- Des appareils d'éclairage sont fournis dans les parties communes et les sous-sols.
- L'éclairage extérieur du Projet sera réalisé par le MO dans le cadre du Projet Urban Court. Pour les éclairages éventuels des façades de bureaux, voir paragraphes sur les enseignes et vitrines.

3.7. Gaz

La possibilité pour l'Acquéreur de se raccorder au réseau de distribution de gaz n'est pas prévue.

3.8. Téléphonie et Télédistribution

L'Acquéreur devra souscrire lui-même son abonnement téléphonie et télévision ; néanmoins une prise de téléphonie et un raccordement tv sont déjà à disposition dans la surface casco.

3.9. Détection incendie

L'Acquéreur installera un système de détection incendie conformément aux dispositions légales en la matière et les conseils des pompiers.

3.10. Sécurité

Le système de sécurité à l'intérieur de la Surface privative est à charge de l'Acquéreur et à effectuer par ses soins. Ce système sera totalement indépendant d'autres systèmes présents sur le Projet.

Les équipements proprement dits feront l'objet d'un contrat de leasing ou de location ou de tout autre contrat qui sera souscrit directement par l'Acquéreur, sans intervention du MO.

Le MO fournira à l'Acquéreur, à titre informatif, la marque et modèle retenu pour d'autres appartements et surfaces communes.

Pour une sécurisation impactant les façades, (portes extérieures, mise en place et aux frais de l'acquéreur), ce dernier devra avoir l'accord préalable du MO et / ou du syndic du complexe.

3.11. Comptages

Pour le chauffage, un compteur intégrateur doit être installé par et aux frais de l'Acquéreur, sur les conduites d'amenées d'eau chaude. Ce dernier comptabilise l'énergie consommée par le chauffage.

Pour l'eau froide sanitaire, un compteur de la régie est installé dans la niche hydrant du couloir commun.

Pour l'électricité, le compteur de la régie est installé dans un local technique au sous-sol -1. (Voir plan BET)

3.12. Façades

3.12.1. Menuiseries extérieures

Les modifications des portes d'entrées extérieures visibles depuis la voie publique sont soumises à l'approbation des autorités urbanistiques car elles nécessitent une modification du permis d'urbanisme. Cette démarche étant de la responsabilité de l'acquéreur ainsi que les frais y afférents.

Pour ce point en particulier et exceptionnellement, si le planning de chantier le permet, ce remplacement peut s'effectuer avant la réception provisoire (dans le respect des exigences PEB et acoustiques) uniquement par l'entrepreneur désigné par le MO, après obtention par l'Acquéreur des autorisations nécessaires et approbation par ce dernier du montant des travaux complémentaires afférents à ce changement.

3.12.2. Enseigne

Toutes les informations relatives aux enseignes sont reprises dans l'acte de base.

Il est toutefois utile de rappeler que :

- De manière générale et sauf dérogation expresse, les enseignes devront répondre aux spécifications et limites suivantes :
 - Toutes les enseignes devront être soumises à l'approbation du Maître d'Ouvrage et le Syndic avant d'être mises en fabrication;
 - Toutes les enseignes seront fabriquées et installées conformément aux règlements électriques applicables et devront être agréées par les services de sécurité incendie et les compagnies d'assurances (et ce, notamment, pour les enseignes haute tension qui doivent être munies d'un système de coupure électrique à l'usage des services d'intervention pompiers) ;
 - Toutes les enseignes devront être conformes aux prescriptions des permis urbanistiques éventuels. Une demande de permis ne peut être soumise qu'après approbation du MO et du Syndic. Les demandes de permis à ce sujet étant de la responsabilité de l'acquéreur.

Il convient, par ailleurs, de préciser que toute enseigne installée sans l'agrément préalable et écrit du MO et le Syndic pourra être enlevée par ceux-ci, aux frais de l'Acquéreur et sous sa responsabilité.

3.12.3. Vitrine

Toutes les informations relatives aux vitrines sont reprises dans l'acte de base.

Il est toutefois utile de préciser que les vitrines des Surfaces Privatives sont soumises à une réglementation spécifique afin de respecter le caractère esthétique de la façade. En conséquence, l'Acquéreur doit faire approuver le projet de ses vitrines par les autorités urbanistiques et l'architecte.

3.13. Appareillage et aménagements des Surfaces privatives

L'Acquéreur veille à respecter les normes incendies en terme de surface accessible au public ou aux voies d'évacuation en fonction de l'activité exercée.

L'Acquéreur assumera la responsabilité de toutes les installations mobiles ou non et de tous les raccordements réalisés à ses frais, ainsi que tous les appareils, aménagements ou biens propres à son activité, notamment :

La livraison et le placement des revêtements de sol, des meubles, de l'appareillage, de la décoration intérieure, des présentations graphiques, etc. ainsi que des luminaires et autres installations.

Les connexions électriques et mécaniques de l'équipement de vente et des accessoires, en ce compris l'équipement de cuisine, des services d'alimentation et autres installations destinées à l'occupation des locaux par l'Acquéreur.

3.14. Entretien – exploitation

3.14.1. Contrat d'entretien

L'Acquéreur sera tenu de conclure un contrat d'entretien de ses installations techniques, en ce y compris les nettoyages de gaines.

Cet entretien doit être continu : il débutera au moment de la mise en service des installations.

L'Acquéreur devra à tout moment pouvoir prouver l'existence et la validité du contrat d'entretien susmentionné à l'égard du syndic, ainsi que la réalisation effective de cette maintenance.

3.14.2. Ordures et déchets

Le local poubelle situé dans les sous-sols a été dimensionné de manière à pouvoir accueillir les déchets des surfaces de bureaux. Toutefois, en fonction de l'activité exercée, si celle-ci nécessite des déchets particuliers, l'Acquéreur sera tenu de les faire évacuer via un système adéquat, indépendant et à ses frais, de manière à ne causer aucun préjudice aux Occupants voisins.

4. CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION

L'Acquéreur s'engage à faire effectuer les travaux, conformément au Descriptif.

Pour rappel, les travaux d'aménagement de la surface privative seront réalisés par l'Acquéreur après réception provisoire tout en respectant les modalités et délais du présent Descriptif.

Tous les aménagements, transformations, modifications apportés par l'Occupant à sa Surface Privative seront réalisés aux frais et sous la responsabilité de celui-ci.

4.1. Engagement de l'Acquéreur

L'Acquéreur s'engage à collaborer avec le MO afin de résoudre au mieux les éventuels problèmes et à respecter - et faire respecter par les personnes dont il répond - les décisions prises.

L'Acquéreur s'engage, d'autre part, à :

- faire approuver ses plans d'aménagements futurs et spécifications techniques par le MO, et ce, avant toute demande de permis éventuelle ;
- demander et à obtenir, dès que possible et sans intervention du MO, tous les permis et autorisations nécessaires à l'entame de ses travaux ;
- respecter les prescriptions des autorités compétentes (et, plus particulièrement, celles reprises dans les permis d'urbanisme relatifs au Projet et les permis modificatifs éventuels, ainsi que celles des services de sécurité et de protection incendie) ;
- effectuer ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant des matériaux de qualité et en respectant les plans et spécifications préalablement approuvés par le MO ainsi que les stipulations du présent Cahier des Charges ;
- se conformer aux stipulations éventuellement imposées par les assureurs et les services de lutte contre l'incendie compétents (étant entendu que l'Occupant ne pourra, en aucun cas, utiliser des matières toxiques ou inflammable dans la conception de ses aménagements) ;
- dégager (le MO de toute responsabilité du chef de blessure, perte ou dommage, à toute personne ou à toute chose, provoqué directement ou indirectement par ses travaux ;
- ne pas endommager, gêner ou retarder les éventuels travaux encore en cours du MO et ce, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du Projet ;
- supporter, en cas de dommage dont il est à l'origine de manière directe ou indirecte, les éventuels coûts des constats ainsi que des réparations ordonnés par le MO.

Il convient, par ailleurs, de préciser qu'en cas de non-conformité des travaux de l'Acquéreur avec les plans et spécifications approuvés par le MO, avec les remarques qui auraient été formulées par celle-ci ou avec les prescriptions du présent Cahier des Charges, le MO se réserve le droit d'interrompre, voire de faire démolir, lesdits travaux aux frais et sous la responsabilité de l'Acquéreur.

Dans le même ordre d'idées, le MO pourra, dans l'hypothèse où l'Acquéreur ne se conformerait pas - ou refuserait de se conformer - aux prescriptions et règlements établis par celle-ci, exiger la suspension desdits travaux aussi longtemps que l'Acquéreur négligera ou refusera de s'y conformer.

4.2. Les conseils et entreprises de l'Acquéreur

L'Acquéreur s'engage à faire effectuer les travaux dans les règles de l'art, par des corps de métiers compétents et consciencieux. Ces corps de métiers devront bénéficier de tous les agréments et enregistrements exigés par la réglementation applicable en la matière concernée.

4.2.1. Le Mandataire de l'Acquéreur

L'Acquéreur, en tant que Maître d'ouvrage de ses propres travaux, désignera éventuellement un Mandataire responsable qualifié qu'il charge, pour son propre compte, de la direction et de la coordination technique des travaux qui lui incombent, ainsi que de la coordination de ses conseils et entreprises. L'architecte de l'Acquéreur peut également être désigné en qualité de Mandataire.

Ce Mandataire se chargera dans ce cadre de :

- la direction et la coordination technique des travaux qui lui incombent ;
- la coordination de ses conseils et entreprises ;
- le cas échéant, la coordination de l'intervention de ses entreprises avec celles du MO.

Le Mandataire devra, à tout moment, être en mesure de prouver être couvert par une assurance responsabilité civile et professionnelle et avoir acquitté les primes y afférentes.

Le Mandataire représentera valablement l'Acquéreur auprès du MO et de ses conseils pour tout ce qui concerne les travaux à charge de l'Acquéreur et leur coordination.

Toute notification adressée au Mandataire sera réputée avoir été valablement et régulièrement adressée à l'Acquéreur.

Les honoraires du Mandataire seront intégralement pris en charge par l'Acquéreur.

Les coordonnées de la personne désignée comme Mandataire seront communiquées au MO sans délai.

4.2.2. Les Conseils de l'Acquéreur

L'Acquéreur veillera à confier la conception et la surveillance de ses travaux d'aménagement à des professionnels compétents, de bonne réputation et bénéficiant de tous les agréments et assurances requis. Il veillera notamment à faire choix de conseils spécialisés en fonction de la nature de ses travaux.

Les honoraires de ces conseils seront intégralement pris en charge par l'Acquéreur.

L'Acquéreur devra/pourra ainsi notamment faire appel à un :

- **Architecte** : L'Acquéreur désignera éventuellement un architecte en vue d'assurer une mission architecturale complète de ses travaux d'aménagement et, le cas échéant, une mission complète d'étude de ses équipements techniques.
- **Bureau d'Etude Technique** : L'Acquéreur pourra faire appel à un B.E.T. en vue d'assurer une mission complète d'étude de ses équipements techniques. Le recours à un B.E.T. n'est pas une obligation, la mission susvisée pouvant être confiée à l'architecte de l'Acquéreur.
- **Bureau d'Etudes en Stabilité** : Si les travaux de l'Acquéreur le requièrent, il confiera l'étude statique de ses projets d'aménagement au bureau d'études en stabilité (et si nécessaire un bureau de contrôle) désigné par le MO.
- **Bureau de Coordination sécurité Santé** : L'Acquéreur fera appel au coordinateur de sécurité santé désigné par le MO.
- **Bureau d'Etude acoustique et Bureau d'Etude PEB** : En fonction de la nature des travaux, l'Acquéreur fera appel aux B.E.T acoustique et PEB désigné par le MO.

4.2.3. Entreprises de l'Acquéreur

Ces entrepreneurs devront :

- Être à même de prouver leur qualification professionnelle ;
- Pouvoir produire la preuve du paiement des primes d'assurances et des cotisations relatives aux travaux d'aménagement de l'Acquéreur pour les risques définis ;
- Être en ordre de cotisations ONSS et d'enregistrement ;
- Pouvoir produire le plan de sécurité santé interne.

L'Acquéreur veillera à faire respecter par ses entrepreneurs les consignes de sécurité (notamment en matière d'alarmes et d'évacuations).

4.2.4. Dispositions des contrats conseils et d'entreprise

L'Acquéreur veillera obligatoirement à insérer dans ses contrats avec ses conseils et entrepreneurs, les obligations suivantes, solidairement à l'égard du MO :

- La réalisation de tous les travaux selon les règles de l'art et conformément au Descriptif, plans et spécifications agréés avant le début des travaux par le MO, ses représentants et, s'il échet, les BET, chacun pour ce qui le concerne ;
- Le chantier de l'Acquéreur sera clôturé depuis le début des travaux ;
- Le respect des règles de livraisons imposées par le MO ou ses représentants ;
- L'interdiction pour les véhicules privés des conseils et entrepreneurs de l'Acquéreur ainsi que pour ceux des membres de leur personnel de stationner dans le parking existant ;
- Vu que la Surface privative se situe au rez-de-chaussée, l'accès à l'immeuble doit être libre à tout moment.
- Le chantier étant situé en zone urbaine, le respect des règles particulières édictées par la Ville de Bruxelles concernant la circulation des engins de chantier ou de livraison de marchandises, matériel et matériaux ainsi que

le respect des impositions de la police en ce qui concerne les modalités d'accès et de livraison ;

- L'interdiction d'entreposer des marchandises, matériel et matériaux à l'extérieur de la Surface Privative, si ce n'est lors du déchargement ou de l'enlèvement de ceux-ci, et le respect de toutes les instructions reçues du MO concernant ces déchargements et enlèvements (horaires, emplacements, itinéraires à suivre par les camions) ;
- L'interdiction de procéder à tout branchement non prévu et/ou autorisé par le MO sur une Infrastructure Commune, l'Occupant devant se raccorder sur ses installations propres ;
- L'obligation d'effectuer et/ou de préparer tous les mortiers, bétons et travaux dans les limites de la Surface Privative ;
- L'interdiction d'entreposer, même à titre provisoire, les gravats et autres déchets générés par les travaux de l'Acquéreur à l'extérieur de la Surface Privative et le respect des consignes du MO concernant leur évacuation. En cas d'inobservation de cette clause par un entrepreneur, le Syndic aura le droit de faire enlever, aux frais de l'Acquéreur responsable, les gravats, ordures ou matériaux de construction par une entreprise de son choix ;
- La protection de la Surface Privative de l'Acquéreur, ainsi que de ses abords et chemins d'accès, afin de prévenir tout dommage aux Surfaces Privatives ainsi qu'aux Surfaces et Infrastructures Communes voisines ;
- Si les travaux de l'Acquéreur le requièrent, l'obtention auprès du MO d'une autorisation de travailler à la flamme nue (autorisation dont il devra pouvoir être fait état à tout moment).

5. ORGANISATION DES TRAVAUX

5.1. Organisation du chantier

5.1.1. Généralités

L'Acquéreur prendra toutes dispositions nécessaires pour qu'aucune communication vers les Surfaces voisines communes ou privées ne soit possible à travers leurs locaux (vols, etc.).

5.1.2. Réalisation des travaux

Les installations indispensables aux entreprises de l'Acquéreur seront implantées dans l'emprise des Surfaces privées.

A cet égard, l'Acquéreur sera tenu de prendre toutes précautions pour ne pas colmater ou détériorer les réseaux d'évacuation (laitance de ciment, gravats etc...) ou provoquer des pénétrations d'eau dans les locaux voisins ou surplombés. L'Acquéreur restera financièrement responsable de tout nettoyage dont lui-même ou ses corps de métier seraient reconnus responsables.

5.2. Le Maître d'Ouvrage

Durant la construction de l'immeuble (et avant la réception provisoire du bien privatif), le MO désignera un Mandataire dont les coordonnées seront communiquées ultérieurement à l'Acquéreur. A ce titre, il :

- Fournira à l'Acquéreur, à sa demande, des plans disponibles d'architecte et de techniques du Projet ainsi que les renseignements techniques et d'incendie et en particulier, celles qui figurent dans le permis d'urbanisme du Projet et ses permis modificatifs. L'Acquéreur demeure responsable du respect de toutes les réglementations en vigueur.
- Organisera des visites, lors des travaux privés, après réception provisoire, pour valider les travaux et vérifier leur conformité aux exigences du présent Descriptif.

5.3. Honoraires relatifs aux prestations des BET

Les honoraires des BET pour les prestations décrites en base sont inclus dans le prix du bien livré par le MO.

Cependant, des missions complémentaires pourraient être demandées par l'Acquéreur aux BET du MO. Dans ce cas, une évaluation budgétaire sera proposée à l'Acquéreur, ceci sur base des disponibilités des BET.

5.4. Planning des travaux et délais d'aménagement

Pour ses travaux privés réalisés post RP, et dans le but d'une bonne communication envers la copropriété et le syndic,

L'Acquéreur devra établir le planning détaillé de ses opérations d'aménagement.

5.5. Réglementations et assurances

Les conseils et entreprises de l'Acquéreur ainsi que leurs sous-traitants devront se conformer aux réglementations en vigueur et, notamment, à la législation sociale et au droit du travail.

L'Acquéreur devra par conséquent être en mesure d'établir que ces prestataires de services sont titulaires d'une assurance "Accidents du travail", conforme à la législation, pour tous les accidents dont pourraient être victimes les membres de leur personnel et d'une assurance "Responsabilité civile" couvrant tant les dommages corporels que matériels qu'ils pourraient causer aux tiers.

L'Acquéreur, ses conseils et entreprises, leurs sous-traitants ainsi que tous les fournisseurs de biens et de services auxquels ils auront fait appel seront tenus solidairement responsables du chef de chaque blessure, perte et/ou dommage, à toute personne ou à toute chose, provoqué directement ou indirectement par les travaux de l'Acquéreur et s'engagent à dégager et garantir le MO de toute responsabilité quant à ce.

5.6. Livraison des Surfaces privatives Casco

Voir procédure dans le Descriptif Acquéreurs.

5.7. Recolement des travaux de l'Acquéreur

Minimum 15 jours calendriers avant la date prévue de la fin de ses travaux, l'Acquéreur en avertira le MO par lettre recommandée à la poste afin qu'il puisse organiser les visites éventuelles de conformité des travaux de l'Acquéreur avec le Cahier des Charges. Les honoraires des BET relatifs à ce récolement sont compris dans le prix de la surface privative.

En cas de non-conformité, les modifications ou travaux complémentaires requis et prescrits par le MO par simple lettre recommandée à l'Acquéreur devront être réalisés dans les délais maximaux imposés par le MO. En cas de nouveaux contrôles par les BET, des honoraires seront demandés par le MO à l'Acquéreur à raison de 90€/h.

La conformité SANS réserve des travaux de l'Acquéreur par le MO constitue la condition préalable et obligatoire à la mise en exploitation des Surfaces privatives de l'Acquéreur.

6. DOSSIERS ET ELEMENTS À FOURNIR

L'Acquéreur devra, sans mise en demeure préalable et d'une manière non limitative, soumettre les dossiers et éléments repris ci-dessous à l'approbation du MO, via une plateforme informatique de partage de fichiers mise à disposition par celle-ci ou tout autre méthode définie par le MO de commun accord et suivant ses instructions.

Il est, à cet égard, d'ores et déjà précisé, que :

- la communication tardive desdits dossiers et éléments aura, de plein droit, pour effet de décharger le MO de toute responsabilité afférente aux obligations qui ne pourraient plus être accomplies du fait de ce retard,
- le contrôle et l'agrément effectués par le MO sur ces éléments et dossiers ne sauraient, en aucun cas, engager sa responsabilité, ni exonérer l'Acquéreur de toute responsabilité afférente à l'exécution de ses travaux d'aménagement,
- tous les éléments et dossiers présentés pour approbation au MO et restitués à l'Acquéreur avec la mention "Approuvé sous réserves indiquées" devront à nouveau être soumis au MO et ce, jusqu'à leur approbation définitive.

6.1. Dossier technique

L'Acquéreur devra remettre au MO un dossier technique, faisant ressortir la distribution, l'implantation, la nature et l'importance des besoins techniques de son activité (eau, électricité, nombre de lignes téléphoniques à installer, chauffage, surcharges particulières, trémies éventuelles, espace terrasse éventuel, implantation des sanitaires, évacuations, emplacement du coffret électrique d'arrivée, cloisons de distribution, etc.) et ce, sans que ce dossier n'implique la prise en charge par le MO de travaux autres que ceux limitativement énumérés dans ce Cahier des Charges.

Ce dossier devra recevoir l'approbation écrite du MO qui pourra demander à l'Acquéreur d'y effectuer toutes les modifications susceptibles de le rendre conforme aux exigences techniques et esthétiques du présent Descriptif.

6.2. Dossier d'exécution

L'Acquéreur remettra le plus rapidement possible au MO un dossier d'exécution complet élaboré composé de :

- trois jeux de tirage des plans à l'échelle 1/20 avec mention de toutes les cotes ;
- une clé USB avec ces plans en format DWG ;
- une vue en perspective détaillée et en couleurs de la devanture de la Surface Privative avec enseignes.

Ce dossier comportera notamment les éléments suivants :

- une vue en plan de la Surface Privative entièrement aménagée (section à 1m du sol) ;
- une vue en plan du faux-plafond avec une illustration de toutes les installations techniques et de sécurité ;
- une vue en plan du sol ;
- une ou des coupe(s) longitudinale(s) de l'ensemble de la Surface Privative ;

- une élévation de la façade avec les enseignes éventuelles ;
- une vue de la devanture ;
- un cahier des charges détaillé des travaux envisagés avec nomenclature des installations prévues ;
- une liste des matériaux à utiliser avec repérage sur tous les plans, élévations,... ;
- une vue en plan indiquant la localisation des extincteurs, de la coupure pompiers, de la coupure enseigne et les chemins d'évacuation ;
- la documentation des fabricants d'éléments d'installation comme les faux-plafonds, les recouvrements de murs, les systèmes d'extinction d'incendie, etc. ;
- toutes les notes de calcul nécessaires au contrôle des conseillers techniques du MO ;
- la liste ainsi que les coordonnées des responsables des différents conseils et entreprises de l'Acquéreur.

Ce dossier contiendra également tous les renseignements nécessaires permettant aux bureaux d'études techniques désigné par le MO de vérifier la conformité de ce qui est prévu avec les prescriptions générales de l'immeuble (tels que, notamment, l'implantation, le nombre et la puissance unitaire des points lumineux ou de tout autre équipement (moteurs ou appareils produisant de la chaleur), etc.).

A l'instar du dossier technique, le dossier d'exécution devra recevoir l'approbation écrite du MO qui pourra demander à l'Acquéreur d'y effectuer toutes les modifications susceptibles de le rendre conforme aux exigences techniques et esthétiques du présent Descriptif ainsi qu'au plan et au fonctionnement général du Projet, ce dont le MO sera seul juge.

6.3. Dossiers administratifs

6.3.1. Autorisations

L'Acquéreur s'engage – sans obligation aucune dans le chef du MO – à obtenir toutes les autorisations requises avant d'entamer les travaux à sa charge et à se conformer aux prescriptions des autorités compétentes (plus particulièrement les prescriptions figurant dans le permis d'urbanisme du Projet, ainsi que les prescriptions des services de sécurité et d'incendie). L'Acquéreur veillera à obtenir toutes les autorisations administratives requises en vue du placement de son enseigne. Il en supportera les frais et en particulier les taxes communales y afférentes. Font en particulier l'objet d'une autorisation: toutes enseignes visibles depuis les voiries publiques.

Ces autorisations devront être fournies au MO et au Syndic avant le début des travaux.

6.3.2. Permis d'aménagement et licence d'exploitation

A titre de rappel, et hormis le permis d'urbanisme délivré au MO, chaque Acquéreur est tenu d'obtenir toutes les autorisations généralement quelconques nécessaires à ses aménagements, son occupation et son exploitation.

Avant l'exploitation le MO et/ou le syndic pourra exiger la production de tout permis. Par ailleurs, l'Acquéreur se

conformera aux dispositions des permis d'urbanisme, ses modificatifs et d'implantations du MO, qui couvrent l'ensemble du Projet.

6.3.3. Certificats

De même, l'Acquéreur doit pouvoir fournir au MO le certificat de conformité de ses installations électriques par un organisme agréé. Ce certificat doit être établi par un organisme accrédité conformément aux réglementations et normes applicables.

De plus, pour tous les matériaux d'aménagement qu'il utilise dans sa Surface Privative, il doit être en mesure de présenter les certificats de résistance au feu conformément aux normes et réglementations applicables.

Enfin, il doit être en mesure de présenter tous les certificats d'agrément et de reconnaissance des blocs d'éclairage de secours autonomes qu'il installe dans sa Surface Privative, ainsi que les PV et les rapports exigés par le règlement sur la protection des travailleurs (Code du Bien Etre au Travail).

7. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Quel que soit la précision avec laquelle les architectes et les ingénieurs ont étudié la situation existante, il ne peut être exclu que, lors de l'exécution des travaux, des 'inconnues' ou 'difficultés' puissent encore être constatées entraînant une dérogation du plan de mise en œuvre et/ou du plan de vente. Dans tous les cas, une dérogation sera toujours effectuée selon les règles de l'art, sans compromettre le concept ou la qualité du projet.

7.1. Maintenance

L'immeuble et le bien individuel devront être entretenus selon les principes du «bon père de famille». L'Acquéreur pourra retrouver toutes les informations concernant la maintenance planifiée dans le livret de maintenance délivré par le Collège National des Experts Belges, la Confédération de la Construction, le Bureau de Contrôle SECO et le CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction).

Cet ouvrage de référence sera ajouté au dossier as-built jugé complet qui sera remis à l'Acquéreur dans les 3 mois suivant la réception provisoire du bien. Il appartient au propriétaire de transférer les passages pertinents à tout Occupant.

De même, le dossier as-built des parties communes sera remis à l'Association des copropriétaires et au Syndic dans les 3 mois suivant la réception provisoire des parties communes.

7.2. Disposition finale

Ce Descriptif contient 15 pages numérotés et des chapitres 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 et fait partie intégrante du contrat de vente, avec les pièces jointes.

Ce document est établi en double exemplaire et signé par l'Acquéreur et le MO. Chaque partie déclare avoir reçu une copie signée.

L'Acquéreur déclare par la présente avoir lu attentivement ce qui est indiqué dans le présent Descriptif, de même que le Descriptif « Acquéreurs », et en accepter l'ensemble des termes. L'Acquéreur et le MO déclarent également qu'aucun accord n'a été conclu autre que ceux indiqués dans le présent Cahier des Charges et l'accord de vente qui l'accompagne.

Signature du Maître d'Ouvrage

Signature de l'Acquéreur

Qui paraphe également chaque page de ce descriptif et accepte ses pièces jointes - et leurs conditions.

Date :

Date :





Developed by
AG Residential

www.urban-court.be