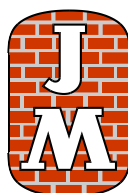


Cahier des charges de vente

« CLOS CHOPIN »  
( Bâtiment F )

Rue Félicien Rops à 1070 Anderlecht

Quartier des Musiciens





# TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>PROJET .....</b>	<b>5</b>
1.1	GENERALITES :.....	5
1.2	LOCALISATION DU PROJET :.....	5
1.3	DESCRIPTION DU PROJET :.....	6
1.4	IMPLANTATION DU PROJET SUR LE TERRAIN :.....	6
1.5	PERFORMANCE ENERGETIQUE :.....	7
<b>2</b>	<b>JARDINS ET ABORDS .....</b>	<b>7</b>
2.1	GENERALITES :.....	7
2.2	ELEMENTS DES JARDINS ET ABORDS :.....	7
<b>3</b>	<b>SECURITE ET ACCES .....</b>	<b>8</b>
3.1	ACCES AUX IMMEUBLES :.....	8
3.2	ACCES AUX APPARTEMENTS :.....	9
3.3	PROTECTION CONTRE L'INCENDIE:.....	9
3.4	SIGNALISATION :.....	10
<b>4</b>	<b>CONSTRUCTION .....</b>	<b>10</b>
4.1	TERRASSEMENTS ET FONDATIONS :.....	10
4.2	ETANCHEITE :.....	11
4.3	EVACUATION DES EAUX PLUVIALES :.....	11
4.4	RESEAU D'EGOUTTAGE :.....	11
4.5	ELEMENTS DE STRUCTURE :.....	12
4.6	SOUS-SOLS :.....	12
4.7	ESCALIERS :.....	12
4.8	MURS NON PORTEURS :.....	12
4.9	FAÇADES :.....	13
4.10	TOITURES ET CHARPENTE :.....	14
4.11	TERRASSES ET BALCONS :.....	14
4.12	BALUSTRADES :.....	15
4.13	ISOLATION ACOUSTIQUE .....	15
4.14	ISOLATION THERMIQUE :.....	15
<b>5</b>	<b>APPARTEMENTS.....</b>	<b>16</b>
5.1	PORTES D'ENTREE DES APPARTEMENTS :.....	16
5.2	PORTES INTERIEURES :.....	16
5.3	ESCALIERS INTERIEURS :.....	16
5.4	CHAPES :.....	16
5.5	REVETEMENTS DE SOLS :.....	17
5.6	FINITION DES MURS :.....	17
5.7	FINITIONS SUR PLAFONDS :.....	18



5.8	PEINTURES :	18
5.9	DIVERS :	18
<b>6</b>	<b>COMMUNS</b>	<b>18</b>
6.1	HALLS DE L'IMMEUBLE :	18
6.2	HALLS D'ASCENSEURS AUX ETAGES :	19
6.3	ESCALIERS DE SECOURS:	19
6.4	PARKINGS, CAVES ET AUTRES LOCAUX EN SOUS-SOL	19
6.5	MENUISERIES :	20
6.6	INSTALLATIONS TECHNIQUES :	20
<b>7</b>	<b>GAZ</b>	<b>21</b>
7.1	CONFORMITE DE L'INSTALLATION :	21
<b>8</b>	<b>CHAUFFAGE</b>	<b>21</b>
8.1	PRODUCTION DE CHALEUR :	21
8.2	DISTRIBUTION DE LA CHALEUR :	21
<b>9</b>	<b>SANITAIRE</b>	<b>22</b>
9.1	DISTRIBUTION D'EAUX SANITAIRES :	22
9.2	INSTALLATION SANITAIRE :	22
9.3	EQUIPEMENTS SANITAIRES :	22
<b>10</b>	<b>VENTILATION</b>	<b>24</b>
10.1	VENTILATION A FLUX DOUBLE :	24
10.2	HOTTES DE CUISINE :	24
<b>11</b>	<b>ELECTRICITE</b>	<b>24</b>
11.1	RESEAU DE TERRE ET DE PROTECTION :	24
11.2	EQUIPEMENT ELECTRIQUE DES APPARTEMENTS :	25
11.4	EQUIPEMENT ELECTRIQUE DES PARTIES COMMUNES :	28
<b>12</b>	<b>CUISINES</b>	<b>29</b>
12.1	MOBILIER ET EQUIPEMENT DES CUISINES & BUANDERIES :	29
<b>13</b>	<b>ASCENSEURS</b>	<b>30</b>
<b>14</b>	<b>DIVERS</b>	<b>31</b>
14.1	MODIFICATIONS MATERIAUX ET/OU FOURNITURES	31
14.2	DIVERGENCES PAR RAPPORT AUX PLANS CONTRACTUELS	32
14.3	MODIFICATIONS SUR DEMANDE DE L'ACQUEREUR	32
14.4	ETUDES SUPPLEMENTAIRES	32
14.5	VISITES DE CHANTIER	33
14.6	RECEPTION PROVISOIRE	33
14.7	ENTRETIEN	33



# 1 PROJET

---

## 1.1 Généralités :

L'ensemble des constructions est réalisé conformément aux documents contractuels dressés par les Bureaux d'études en architecture, ingénierie (stabilité et techniques spéciales), urbanisme, paysage, acoustique et coordination de sécurité.

Des bureaux d'études complémentaires peuvent être appelés à intervenir sur certains aspects spécifiques du projet, la performance énergétique, l'accessibilité l'adaptabilité des constructions, l'architecture durable ou la gestion environnementale.

Les travaux sont réalisés par des entreprises et sous-traitants agréés, spécialisés et qualifiés.

Les matériaux prévus dans le présent document sont de qualité et garantissent la solidité et la pérennité de l'ensemble. Ils correspondent aux agréments techniques reconnus et ont tous fait preuve de leur durabilité dans le temps.

L'ensemble respecte strictement la totalité des lois et normes en vigueur au moment de la Demande de Permis d'Urbanisme (DPU), est conforme aux recommandations des organismes compétents de contrôle et respecte parfaitement les règlements applicables en matière d'urbanisme (RRU).

## 1.2 Localisation du projet :

L'ensemble se situe rue Félicien Rops à Anderlecht, à proximité de la place Verdi et en face de l'espace vert public, le Square de Pede.

De nombreux équipements se trouvent à proximité :

Métro: Deux stations : Veeweyde et Bizet, ligne 5 Erasme-HERMANN-Stockel

Commerce: Bizet (commerces de proximité), Bruxelles-centre (en Métro) et Westland Shopping Center, IKEA St-Pieters-Leeuw, Cora Anderlecht (via Ring),

Cinéma: UGC De Brouckère (en métro) et Kinepolis (via Ring),

Parcs: Parc Astrid, Parc Forestière, Domaine Roselière de Neerpede (dont certains sont repris à l'inventaire des biens présentant un intérêt patrimonial),

Sports : Stade Verdi, Hall de Sport Henry Simonet, Stade Franck Vercauteren, Infrastructure Sportive « Lennik », RSC Anderlecht,



« CLOS CHOPIN » rue Félicien Rops à 1070 Anderlecht – Quartier des Musiciens – bâtiment F

Hôpital : Clinique Universitaire d'Erasmus,

Autres : Site Universitaire d'Erasmus (ULB), Ecole de médecine et des infirmières (HELB), CERIA, de nombreuses écoles et restaurants, liaison directe en métro vers quartier Léopold, rond-point Schumann et Montgomery et institutions européennes.

### 1.3 Description du projet :

L'ensemble comprend trois immeubles, dénommés "Clos YSAYE" pour le bâtiment D, "Clos VIVALDI" pour le bâtiment E et "Clos CHOPIN" pour le F.

Le présent cahier des charges porte sur le bâtiment F, situé à l'arrière en regardant cet ensemble depuis la rue Félicien Rops, composé d'un rez-de-chaussée plus quatre étages, et un niveau en sous-sol.

Le bâtiment F comprend 62 appartements articulés autour de quatre noyaux de circulations verticales chacun étant équipé d'un ascenseur et d'une cage d'escalier. Chaque palier dessert de deux à quatre appartements par niveau dont :

- 5 studios
- 8 appartements 1 chambre ;
- 44 appartements 2 chambres ;
- 5 appartements 3 chambres.

Le sous-sol comprend 61 places de parking et 63 caves, ainsi qu'une série de locaux techniques et de service desservant le bâtiment.

### 1.4 Implantation du projet sur le terrain :

La diversité des types de logement est renforcée par la présence d'appartements avec espace extérieurs privatifs (jardins et/ou terrasses), par des *penthouses* avec des terrasses bénéficiant de vues panoramiques sur les abords de l'ensemble ainsi que sur le parc et le quartier environnant.

Suivant la position dans l'immeuble, les appartements ont une exposition différente, ce qui a entraîné une typologie d'appartements différenciée.

Les implantations et expositions des différents biens sont à découvrir sur les plans de vente.

Tous les appartements situés au rez possèdent un espace clos avec jouissance privative.

Tous les appartements situés aux étages possèdent une terrasse et/ ou un balcon à l'exception des studios situés aux étages.

### 1.5 Performance énergétique :

Le projet a été élaboré dans un souci d'aider l'habitant à réaliser des économies d'énergie.

Les façades et toitures sont munies d'une isolation supérieure à la moyenne et de doubles vitrages performants.



« CLOS CHOPIN » rue Félicien Rops à 1070 Anderlecht – Quartier des Musiciens – bâtiment F

La production de chaleur est centralisée en sous-sol. L'eau chaude sanitaire et de chauffage est délivrée par des chaudières collectives à condensation et à qualité Haut Rendement.

La plupart des appareils ménagers proposés dans les cuisines équipées sont de classe énergétique « A » au minimum (exceptés hotte d'extraction et taque de cuisson).

Dans les parties communes, divers équipements sont réglés sur minuterie ou horloge coupant automatiquement leur alimentation en cas d'absence d'utilisateur.

## 2 JARDINS ET ABORDS

---

### 2.1 Généralités :

Les bureaux d'études ont créé un projet paysager qui se veut parfaitement intégré dans le quartier environnant et comprenant :

- dans les parties communes, des cheminements piétons, des zones plantées ou arborées et/ou des pelouses, autres zones d'aménagements plus minéral.
- des espaces à jouissance privative pour les appartements du rez-de-chaussée,
- des zones carrossables destinées exclusivement à l'usage des résidents du site, des services des secours ou de déménagement.

### 2.2 Eléments des jardins et abords :

Les abords peuvent comporter des allées piétonnes pavées ou recouverte de dolomie ou de graviers, des revêtements durs pour un usage régulier par des voitures, des zones douces pour accès ponctuels de véhicules en gazon renforcé, dolomie ou similaire, ainsi que des taques, chambres de visites, massifs de ventilation et d'autres éléments techniques nécessaires pour le bon fonctionnement de l'ensemble.

L'aménagement comprend les chemins d'accès, les éclairages balisant ces chemins piétons jusqu'aux entrées de l'immeuble, les terrasses, les pelouses et plantations, arbustes, fleurs et autres suivant le projet des bureaux d'études.

Les plantations sont réalisées et maintenues dans un sol propice à leur développement, et entretenus pendant une saison (période d'un an à dater de la réception provisoire de *Communs*) par l'entreprise responsable de ces travaux.

Dans le cas où le projet crée des espaces paysagers sur des constructions enterrées (par exemple sur le toit d'un parking souterrain), il est entendu que ce choix limite le type des



plantations. Les spécifications des bureaux d'études assurent le bon drainage du sol et la protection adéquate de ces constructions.

Les espaces extérieurs du rez-de-chaussée à jouissance privative sont délimités par des treillis et munis de portillons le cas échéant. Le revêtement des terrasses dans ces jardins est en dalles de jardin, pavés, gravier ou en bois dur, selon les recommandations des bureaux d'études.

La hauteur des clôtures des jardins installées est d'environ 1m, et la hauteur des végétaux ou haies, si prévus dans le projet du paysagiste, seront d'environ 1m à maturité (moins au moment de la plantation).

## 3 SECURITE ET ACCES

---

### 3.1 Accès aux immeubles :

Chacun des accès est sécurisé.

Tous les systèmes d'accès et de signalisation suivent les normes en vigueur et privilégient la sécurité de l'ensemble.

Les particularités du projet en la matière sont les suivantes :

- Le périmètre du site dispose de plusieurs accès. Les accès piétons et véhicules sont séparés. Seuls, en dehors des véhicules des résidents, les véhicules d'urgence et de déménagement pourront accéder au site. Des points d'entrée spécifiques sécurisés, à usage ponctuel, peuvent être aménagés pour ces véhicules.
- L'éclairage des allées et des entrées est prévu de manière à ce qu'aucun accès vers une porte d'immeuble ne se trouve dans l'ombre. L'accès aux appartements se fait soit via le sous-sol et les parkings, soit par une des entrées principales au niveau du rez-de-chaussée.
- Les entrées piétonnes au site sont équipées d'un portail, d'un poste parlophone et une série de boîtes aux lettres en conformité avec les recommandations de la Poste. Si une personne réussit à s'introduire dans le site sans signaler sa présence, son cheminement se trouve bloqué au niveau des portes d'entrée de l'immeuble et de la porte des parkings.
- L'accès aux parkings est protégé par une grille d'accès motorisé sur télécommande au périmètre du site, et une porte sectionnelle motorisée à l'entrée du parking souterrain. La fermeture de la grille et de la porte de garage est automatique. Si une personne réussit à s'introduire dans le parking, son cheminement est bloqué au niveau de la porte de l'appartement qui est une porte sécurisée.
- L'accès aux halls du rez-de-chaussée par les portes principales de l'immeuble est sécurisé par une serrure à cylindre de sécurité et par un système complet de vidéoparlophonie. On y accède soit au moyen d'une clé ou badge magnétique, soit par l'action d'une gâche électrique ou d'électro-aimant qui libère l'ouverture de la porte. Cette gâche est commandée par



l'habitant depuis le poste vidéo-parlophone de son appartement, alerté de la présence du visiteur par la sonnette.

### 3.2 Accès aux appartements :

Chaque appartement comporte une porte d'accès de sécurité résistante au feu (pour plus de détails concernant les portes d'appartements voir le chapitre 'Menuiseries intérieures').

Toutes les fenêtres des chambres à coucher sont équipées de clefs permettant leur fermeture. Cette fermeture permet d'augmenter la sécurité passive contre les chutes en pensant particulièrement aux enfants non surveillés.

Les fenêtres des appartements situés au rez-de-chaussée sont équipées de vitrages anti-effraction.

### 3.3 Protection contre l'incendie:

Les bâtiments sont érigés conformément aux indications du service d'incendie et aux lois en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme, afin de répondre aux exigences en ce qui concerne la protection contre l'incendie.

Tous les appartements ont accès à un escalier de secours en béton armé.

Les halls d'étage à chaque niveau peuvent être équipés d'extincteurs selon exigence du service compétent (SIAMU). Leurs nombres en aura été déterminé avec le Service de prévention d'incendie (SIAMU).

Aucun obstacle ne doit se trouver sur le chemin de l'évacuation prévu pour les cas d'urgence (en général il s'agit des halls, couloirs, portes et escaliers dans les parties communes). Les portes vers les escaliers de secours, vers les halls d'entrée et vers l'extérieur doivent pouvoir s'ouvrir librement à tout moment.

En cas de coupure de courant les ascenseurs se positionnent toujours au rez-de-chaussée ou niveau d'accès principal avec les portes en position ouverte, afin que personne ne s'y retrouve bloqué.

Dans le cas où un éclairage de sécurité réglementaire est requis, celui-ci s'enclenche automatiquement pour donner l'éclairage (balisage) nécessaire à l'évacuation des personnes. On retrouve cet éclairage de sécurité le long des chemins d'évacuation.

Dans le cas où le projet comprend un local « poubelles » en sous-sol, il est muni d'un sas de sécurité avec portes résistantes au feu et d'un système d'extinction d'incendie par sprinklage.

L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise conformément à la norme en vigueur, à l'aide de lanterneaux à commande d'ouverture manuelle à distance, situés dans les escaliers de secours.





### 3.4 Signalisation :

Une signalisation réglementaire est prévue à chaque niveau dans les parties communes, permettant de localiser rapidement les sorties de secours et déterminer la sortie protégée et le chemin d'évacuation les plus proches.

Une signalisation d'information numérote les places de parking, les caves, les noyaux de circulation et les entrées d'immeuble.

## 4 CONSTRUCTION

---

### 4.1 Terrassements et fondations :

Tous les terrassements, déblais, remblais et apports de sols de finition sont prévus dans la présente entreprise.

La boucle de terre est posée sous les fondations sur le périmètre des bâtiments et est constituée d'un conducteur de cuivre

Les fondations sont exécutées en béton armé suivant la dernière édition de la norme belge et les directives du Bureaux d'études.

La mesure de la résistance du sol est confiée à une firme spécialisée.

Les plans et le type de fondation nécessaire à la parfaite stabilité des bâtiments compte tenu des caractéristiques spécifiques du sol en chaque endroit du site, ont été étudiés par un bureau d'étude spécialisé, à la suite de l'analyse des essais de sol.

Le site présente les particularités suivantes :

- Il est situé sur d'anciens remblais. Des travaux de vérification ont été effectués durant les travaux d'excavation sous le contrôle d'un bureau d'études spécialisé et agréé par Bruxelles-Environnement (IBGE) afin d'assurer le respect parfait des normes en vigueur en la matière.
- Le niveau de la nappe des eaux souterraines peut se trouver au-dessus du niveau de la dalle de sol du parking. Les bureaux d'études ainsi que les exécutants en tiennent compte afin d'assurer que l'étanchéité des constructions et un taux d'humidité en sous-sol conforme aux normes soient garanties.

### 4.2 Etanchéité :

L'exécution des étanchéités est confiée à une ou plusieurs firmes spécialisées. Ces travaux seront couverts par une garantie décennale.

- Parois verticales enterrées



Les murs extérieurs en sous-sol sont en béton armé et traité de façon à garantir une bonne étanchéité. Le système d'étanchéité appliqué est composé de plusieurs couches.

Ces couches peuvent comprendre l'étanchéité proprement dite, ainsi qu'une couche drainante destinée à ce que l'eau sous pression dans les terres n'atteigne pas l'étanchéité.

La couche drainante peut elle-même être protégée par une natte filtrante, afin d'éviter que la terre n'envahisse la couche drainante.

Le complexe peut également intégrer des isolants thermiques.

- Toitures plates

Les toitures plates sont composées d'une isolation, d'une forme de pente et d'une étanchéité. Certaines sont garnies de végétaux extensifs, conformément à la réglementation en vigueur.

- Toitures enterrées

Dans le cas où le projet comporte des toitures enterrées, le complexe d'étanchéité est agrémenté d'une couche supplémentaire conçue pour résister à la pénétration des racines des plantations prévues au-dessus des constructions enterrées.

- Autres toitures

Voir chapitre 4.10.

- Installations techniques

L'étanchéité des raccords autour des cheminées ou grilles d'évacuation ou de prise d'air des installations techniques de l'immeuble est garantie par l'entrepreneur exécutant.

Ces éléments sont intégrés au maximum dans les toitures, afin de diminuer leur impact visuel mais peuvent être visibles depuis la rue ou les jardins.

#### **4.3 Evacuation des eaux pluviales :**

Les eaux pluviales en provenance des toitures sont acheminées depuis les toitures vers les tuyaux de descente verticale en façade, en zinc.

Certaines zones de la toiture peuvent nécessiter un acheminement des eaux via les gaines techniques à l'intérieur de l'immeuble.

L'ensemble des eaux est évacué à l'égout suivant les impositions de l'autorité compétente.

#### **4.4 Réseau d'égouttage :**

Le réseau d'égouttage enterré, réalisé ou sous la dalle du sous-sol ou en pleine terre, peut être en matière synthétique (PVC portant agrémentations ou équivalent).

Le réseau d'égout suspendu en sous-sol est réalisé en matière synthétique (PEHD de marque Geberit ou équivalent).

Ces réseaux sont reliés aux canalisations publiques, selon les prescriptions et règlements communaux et le cas échéant via un bassin d'orage enterré, situé entre l'immeuble et l'égout public, et pouvant nécessiter une chambre de visite technique dans les jardins.



#### 4.5 Eléments de structure :

Pour le béton armé, l'entrepreneur est lié aux instructions de la dernière édition de la norme belge.

Tous les travaux en béton armé sont réalisés conformément aux directives bureau d'études en stabilité, et peuvent être composés entièrement ou en partie d'éléments préfabriqués (voiles, pré-dalles, balcons) ou peuvent être réalisés sur place (semelles, colonnes, poutres). Les ouvrages doivent être livrés d'aplomb et de niveau, dans le respect des tolérances admises par les normes.

Les armatures sont réalisées suivant les plans et les bordereaux du bureau d'études. Les armatures doivent être maintenues à distance du coffrage par des écarteurs en matière synthétique, de façon à en garantir un enrobage complet.

Pour les dalles de l'immeuble, l'entrepreneur suivra les mêmes prescriptions, afin d'obtenir un plafond lisse. Il pourra employer des dalles préfabriquées du type pré-dalle pour l'exécution des planchers.

Tous les murs porteurs extérieurs et intérieurs sont exécutés en voiles de béton armé, blocs silico-calcaires ou équivalents afin d'assurer la stabilité du bâtiment.

#### 4.6 Sous-sols :

Les sols des caves et parkings sont en béton semi industriel à finition lissé.

Les murs non porteurs sont en maçonneries traditionnelles apparentes et rejointoyées.

Les murs porteurs sont soit en béton lisse soit en béton brut de décoffrage.

#### 4.7 Escaliers :

Les escaliers de secours sont exécutés en béton préfabriqué, suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur et de l'architecte.

#### 4.8 Murs non porteurs :

Dans certaines parties des communs, les cloisons peuvent être en maçonneries traditionnelles apparentes et rejointoyées.

Les murs intérieurs non porteurs dans les appartements sont exécutés en blocs de plâtre massifs ou en maçonneries plafonnées.

Dans les locaux des appartements où une grande concentration d'humidité peut se présenter (douches et salles de bains), des cloisons hydrofuges sont prévues.

Ces cloisons délimitent parfois les gaines acheminant les conduits d'alimentation des eaux, d'évacuation des eaux et des gaz brûlés. Elles sont résistantes au feu conformément aux normes d'incendie en vigueur.



#### **4.9 Façades :**

##### **4.9.1 Façades jusqu'en toiture :**

Les façades sont généralement en enduit teinté dans la masse, et comportent également certains éléments en panneautages légers.

La composition de ces éléments est déterminée par l'architecte, en conformité avec l'autorisation de bâtir.

Le niveau de performance énergétique de l'enveloppe extérieure du bâtiment est  $K < 40$ .

##### **4.9.2 Etages en toiture :**

Les murs de façade en toiture sont généralement revêtus d'enduit teinté dans la masse et/ou de bardages fixés à la structure.

##### **4.9.3 Menuiseries extérieures :**

Les menuiseries extérieures sont en aluminium thermolaqué de ton et d'aspect déterminés par l'architecte.

Les châssis de fenêtres sont équipés d'un double vitrage avec coefficient de performance isolante thermique de  $1.1 \text{ W/m}^2.\text{K}$

Les ouvrants suivront les indications sur les plans d'architecture.

Chaque pièce séparée est munie d'au moins un châssis qui pourra être mis en position de ventilation (châssis coulissant entrouvert ou châssis oscillo-battant).

Les seuils de fenêtre extérieurs sont métalliques excepté pour les portes extérieures, portes fenêtre ou les châssis coulissants où ils peuvent être spécifiés en pierre naturelle, béton ou par des éléments de finition terrasses.

La grille d'entrée des véhicules sur la limite du site et la porte sectionnelle devant les garages sont motorisés et s'ouvrent automatiquement sur commande à distance (une télécommande est fournie avec chaque emplacement de voiture).

Afin d'assurer l'accessibilité du garage en cas de panne momentanée ou de coupure de courant, le volet est équipé d'un système de débrayage mécanique permettant son ouverture manuelle.

#### **4.10 Toitures et charpente :**

##### **4.10.1 Toitures plates :**

La structure des toitures plates est généralement en béton.

Pour les revêtements des toitures plates, voir chapitre 4.2



#### 4.10.2 Autres toitures :

La toiture de la partie supérieure de l'immeuble est revêtue en zinc, y compris dans certaines parties verticales.

La structure de cette toiture est en bois.

#### 4.11 **Terrasses et balcons :**

##### 4.11.1 Au rez de chaussée : voir chapitre 2.2

##### 4.11.2 Aux étages :

Les terrasses et balcons sont généralement exécutés en béton architectonique sans revêtement complémentaire, selon les plans de détail et les indications précises de l'architecte et de l'ingénieur en stabilité.

Ils intègrent généralement une évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eaux pluviales en façade, sauf exception dans le cas de certaines terrasses et balcons de dimension réduite.

Les joints entre éléments préfabriqués sont de type élastique à vérifier et entretenir régulièrement.

Ces ouvrages sont soumis au bureau d'étude pour en approuver la stabilité pour une utilisation normale.

La finition de surface reste à définir par l'architecte et peut comporter des irrégularités de teinte et de matière dus au processus de préfabrication et montage.

Certaines terrasses ou balcons peuvent être exécutés en béton armé ordinaire et habillés de divers matériaux de revêtement, dont un revêtement de terrasse en dallage ou en bois dur, suivant les plans de l'architecte.

##### 4.11.3 Toiture-terrasses :

Les toitures-terrasses ont un revêtement en bois ou en dallages sur plots posés sur le complexe d'isolation et d'étanchéité.

Dans le cas où des séparations mitoyennes entre terrasses sont nécessaires, elles sont d'aspect à déterminer par l'architecte en harmonie avec l'ensemble des façades.

#### 4.12 **Balustrades :**

Les balustrades des terrasses et balcons sont exécutés suivant les plans détaillés de l'Architecte, en conformité avec les réglementations en vigueur.

Ils sont généralement réalisés en métal et ancrés solidement dans les terrasses ou le gros œuvre, et peuvent intégrer des parties en d'autres matériaux tels que le verre ou le bois.



#### 4.13 *Isolation acoustique*

Les revêtements de sol intérieurs à l'immeuble sont isolés de la structure par une chape flottante. Les cloisons le sont également par une isolation prévue entre la face supérieure des parois et le plafond de chaque pièce.

Entre appartements, les murs de séparation sont en général doublés, par exemple composés d'une paroi de béton armé doublée d'une cloison en bloc de plâtre et munis d'un isolant interstitiel.

Ils peuvent également être sans doublage si leur composition et l'affectation des locaux voisins le permettent.

Entre les pièces de l'appartement et en l'absence de norme spécifique, les maçonneries et blocs de plâtre assurent par leur propre composition un niveau d'isolation adéquat.

Les portes d'entrée des appartements sans hall d'entrée fermée assurent une valeur d'isolation acceptable qui respecte les impositions de la norme NBN.S.01.400-1.

#### 4.14 *Isolation thermique :*

L'isolation est contigüe sur toute la hauteur de la façade et sur toute la surface des toitures afin de minimiser les ponts thermiques.

L'isolation thermique des toitures terrasses est assurée soit de panneaux isolants, soit de bétons de pente isolants.

Celle des autres toitures peut comprendre une isolation en laine de roche entre le revêtement et les parachèvements intérieurs, selon la configuration de celles-ci.

Les fenêtres sont munies de doubles vitrages performants.

Une isolation thermique est prévue sur les dalles de rez-de-chaussée dans les appartements se trouvant au-dessus des garages, au lieu et en place d'une isolation acoustique réalisée dans l'épaisseur des chapes des étages.

Voir également chapitre 1.5 « Performance énergétique ».

## 5 APPARTEMENTS

---

### 5.1 *Portes d'entrée des appartements :*

Chaque appartement est équipé d'une porte d'entrée de sécurité.



« CLOS CHOPIN » rue Félicien Rops à 1070 Anderlecht – Quartier des Musiciens – bâtiment F

Ces portes sont également résistantes au feu (Rf), et chacune comportera un label sur lequel le numéro de pv de test au feu est cité, ainsi que le label Benor ou équivalent.

Certaines de ces portes seront équipées de ferme-porte car elles se trouvent sur le chemin d'évacuation d'urgence de l'immeuble, en conformité avec les spécifications des normes en matière de sécurité incendie.

La finition est constituée d'un panneau de teinte unie sur les deux faces.

Chaque porte est équipée d'une serrure actionnée par une clé fermant à double tour, et actionnant plusieurs pènes, verrouillant ainsi la porte sur toute sa hauteur.

Le placement de ces portes est réalisé par une firme agréée.

Un certificat attestant la conformité de la porte en matière de résistance à l'effraction pourra être délivré à l'acquéreur sur demande.

La largeur de passage de ces portes est de minimum 90cm.

## 5.2 *Portes intérieures :*

Les portes intérieures sont en bois à structure dite *tubulaire* et sont posées avec les chambranles et encadrements en bois dur ou bois reconstitué (MDF). Les quincailleries sont métalliques. Les portes ne sont pas peintes.

Les feuilles de portes des chambres, cuisines, salles de bain et de douche ont une largeur pouvant aller de 63cm à 88 cm en fonction de leur affectation et des impératifs de circulation.

## 5.3 *Chapes :*

Les chapes des appartements sont flottantes et comprennent une isolation acoustique conforme aux spécifications techniques du Bureau d'études en acoustique.

L'épaisseur des chapes est d'environ 14-15cm, finitions comprises.

## 5.4 *Revêtements de sols*

Les revêtements de sol sont différenciés suivant la destination des locaux.

### 5.4.1 Hall, hall de nuit, séjour & chambres :

Revêtement type « parquet stratifié » d'une épaisseur de +/-10mm en pose flottante + plinthes à peindre.

### 5.4.2 Cuisines, buanderies et wc :

Dalles type « grès cérame » 45/45cm ou similaire sur chape flottante, avec plinthes assorties hauteur +/-7 cm. Joints de teinte grise.



#### 5.4.3 Salles de bains, douches :

Dalles type « grès cérame », 45/45cm ou similaire. Joints de teinte grise.

### 5.5 *Finition des Murs :*

#### 5.5.1 Généralités:

Sur les cloisons en blocs de plâtre et sur les contre-cloisons en plaques de plâtre cartonnées, il est prévu un lissage sur joints : aux jonctions entre éléments.

Sur les parois porteuses il est prévu un enduit mince d'égalisation.

Avant l'application de l'enduit mince de finition, les surfaces des éléments structurels et préfabriqués devant être parachevés peuvent être rectifiées.

Après l'élimination des bavures de béton, l'enduisage des nids de gravier, des joints de coffrage et le remplissage de toutes les ouvertures qui ont été nécessaires pour la jonction des panneaux de coffrage, l'enduisage peut commencer.

Les enduits réalisés doivent recevoir une préparation avant mise en peinture, non compris dans le prix de vente.

La réception des enduisages et plafonnages ne peut pas être contestée par l'acquéreur, s'il a procédé lui-même à la pose d'une ou plusieurs couches de peinture après prise de possession de l'appartement ; ce point concerne entre autre les fendilles ou malfaçons.

Des fendilles de retrait ou micro-fissures peuvent se présenter pendant les premières années de la vie du bâtiment et notamment à l'emplacement des joints entre des éléments préfabriqués, ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents (murs, voiles béton, cloisons, faux plafonds, carrelages, tubs et baignoires, etc.).

Elles ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, et sont propres à la mise en œuvre, le séchage et la mise en charge normale du bâtiment.

Elles doivent être acceptées par l'acquéreur et ne peuvent faire l'objet de réclamation.

#### 5.5.2 Carrelages muraux :

Les salles de bain et de douche reçoivent une faïence émaillée 20/40 placées sur les deux murs (pour les douches ou baignoires en coin) ou trois murs (pour les douches ou baignoires dans une niche) autour de la baignoire et du tub et jusqu'à une hauteur minimum de 2m00 par rapport au sol fini.

#### 5.5.3 Tablettes de fenêtres:

Les tablettes de fenêtre sont soit en pierre soit en bois, et assorties à la finition des châssis de fenêtre, suivant les directives de l'architecte.





#### 5.6 *Finitions sur Plafonds :*

Les plafonds à dalles béton préfabriquées sont parachevés avec un enduit mince lissé.

Certains plafonds peuvent se voir doublés d'un faux-plafond en plaques de plâtre enduites notamment afin de permettre l'aménagement d'équipement technique.

#### 5.7 *Peintures :*

Il n'y a pas de travaux de peinture prévus à l'intérieur des appartements.

#### 5.8 *Divers :*

Tous les parachèvements, revêtements de sol et muraux et autres sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimension par rapport aux échantillons présentés et des caractéristiques de référence, dans la limite des tolérances admises par les fabricants.

Certaines installations techniques dans les appartements sont montées en apparent et restent visibles et sans parachèvement, dont notamment les installations dans les buanderies, les tableaux divisionnaires et leurs câbles d'alimentation, les alimentations et évacuations en attente pour machine à laver et séchoir.

## 6 Communs

---

#### 6.1 *Halls de l'immeuble :*

Les portes d'entrée des immeubles ont une finition peinte, vernis ou laquée à déterminer par l'architecte et peuvent comporter des parties vitrées.

L'achèvement de l'intérieur des halls est fait selon les plans de détail de l'architecte.

Certaines parties des halls sont équipées de faux plafonds décoratifs en plaques de plâtre cartonnées avec des éclairages décoratifs éventuellement intégrés.

Pour les parties sans faux-plafond, les parachèvements sont directement apposés sur les dalles portantes.

Les murs et plafonds reçoivent une peinture de finition en plusieurs couches.

Les sols sont carrelés avec plinthes assorties. Un paillason encastré dans le revêtement est prévu à l'intérieur au droit de chaque porte d'entrée.



## 6.2 *Halls d'ascenseurs aux étages :*

Aux étages, les sols des paliers ascenseur sont carrelés (grès ou similaire) avec plinthes assorties, en cohérence avec les halls des rez-de-chaussée.

Les murs et plafonds des halls d'entrée au rez et des halls d'ascenseurs aux étages reçoivent une peinture de finition en plusieurs couches.

## 6.3 *Escaliers de secours:*

Les sols des paliers sont soit carrelés en grès céramique ou en béton lissé, et sont sans plinthe.

Les marches et contremarches sont en béton lisse, munis de nez antidérapants, sans plinthe.

Les garde-corps sont en métal de teinte unie.

Dans les immeubles équipés d'ascenseurs, les murs et plafonds des cages d'escalier de secours ainsi que les paillasses et les limons des volées d'escalier sont propres mais non peints.

## 6.4 *Parkings, caves et autres locaux en sous-sol*

### 6.4.1 Parkings :

Il est possible d'acquérir un parking dans le sous-sol de l'immeuble.

Les rampes d'accès sont légèrement texturées de manière à éviter le glissement en hiver.

Pour plus de sécurité contre les pluies importantes, elles peuvent être équipées de caniveaux d'évacuation des eaux de pluies suivant l'avis des Bureaux d'études.

Un espace spécifique est réservé pour le rangement de vélos.

### 6.4.2 Caves :

Il est possible d'acquérir une cave fermée munie d'un éclairage individuel.

Les caves sont équipées de porte avec serrure et sans huisserie.

Un vide en dessous et au-dessus des portes ainsi qu'au-dessus des murs de cloisonnement entre locaux est maintenu pour la ventilation.

Des prises d'air vers l'extérieur sont prévues.

Il est rappelé qu'un taux d'humidité relativement élevé est normal dans une cave souterraine. Des objets ou matériaux pouvant subir des dégradations dues à un taux d'humidité élevé ne doivent pas être stockés en cave.



#### 6.4.3 Autres locaux en sous-sol :

Les sous-sols comprennent un ensemble de locaux techniques et de service et les circulations les desservant.

#### 6.4.4 Finitions :

Les murs et plafonds sont livrés bruts de décoffrage ou maçonnés et rejointoyés.

Des espaces entre dalle et mur peuvent être nécessaires pour assurer une ventilation entre locaux privés et communs.

Le sol est en béton lissé semi-industriel.

#### 6.5 *Menuiseries :*

Les portes intérieures des parties communes de l'immeuble sont en bois à structure dite *tubulaire* et équipées de quincailleries métalliques. Certaines portes sont résistantes au feu (Rf), selon les spécifications des normes en vigueur sur la sécurité incendie.

Toutes les portes Rf des communs sont munies de ferme-porte mécanique.

Ces portes communes, hors sous-sol, reçoivent une peinture de finition en plusieurs couches.

Les boîtes aux lettres peuvent se trouver dans le hall d'entrée ou à l'entrée du site selon la configuration du projet et les exigences de la Poste, et peuvent également intégrer les boutons d'appel du système de parlophonie.

#### 6.6 *Installations techniques :*

Toutes les installations techniques en sous-sol – tuyauteries, câbleries et chemins de câbles, gainages, éclairages et autres – sont réalisées en apparent.

Pour des raisons propres à la conception technique des installations et à l'efficacité de leur fonctionnement, ces conduits à desserte commune peuvent traverser des locaux à usage privé (garages, caves, emplacements de parking, etc.) aussi bien que des locaux communs (locaux techniques, couloirs, cages d'escalier et d'ascenseur, etc.)

## 7 GAZ

---

#### 7.1 *Conformité de l'installation :*

L'installation est conforme aux prescriptions de l'association Royale des Gaziers Belges et des essais de pression sont effectués conformément aux recommandations de celles-ci.



Dans les immeubles avec une chaufferie centrale, le gaz n'est pas distribué dans les logements. Le comptage du gaz consommé se fait sur un compteur régie se trouvant dans un local dans les parties communes.

## 8 CHAUFFAGE

---

### 8.1 *Production de chaleur :*

La production d'eau chaude pour l'immeuble est faite par une ou plusieurs chaudières à gaz « haut rendement » situées dans un local technique soit en sous-sol soit en toiture.

Le logement est alimenté en eau chaude à partir de la chaudière centrale via les trémies techniques verticales d'étage en étage.

### 8.2 *Distribution de la chaleur :*

Le comptage de l'eau chaude consommée est effectué par un compteur de passage individuel. Ce compteur est situé soit dans l'appartement desservi soit sur le palier d'étage de celui-ci.

La distribution d'eau chaude vers les radiateurs se fait par des tuyauteries posées en chape et/ou dans les cloisons.

Les radiateurs sont de type standard, à panneaux et de teinte blanche. Les dimensions sont adaptées en fonction des besoins de la pièce et de la géométrie de l'emplacement.

Chaque appartement possède également sa régulation individuelle, comme suit :

- un thermostat installé dans le séjour, donnant la possibilité de ralenti nocturne,
- une vanne thermostatique sur chaque radiateur à l'exception de ceux du living et parfois des halls, permettant la régulation local par local,

L'installation est dimensionnée pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce pour des conditions climatiques extérieures extrêmes ( $-8^{\circ}\text{C}$  en Région bruxelloise et  $-9^{\circ}$  en Wallonie)

- $+21^{\circ}\text{C}$  dans les séjours, cuisines et bureaux
- $+19^{\circ}\text{C}$  dans les chambres
- $+16^{\circ}\text{C}$  dans les buanderies, wc, halls et couloirs
- $+23^{\circ}\text{C}$  dans les salles de bains et de douche



## 9 SANITAIRE

---

### 9.1 *Distribution d'eaux sanitaires :*

L'appartement est alimenté en eau chaude sanitaire provient de la même chaudière centrale que celle qui génère l'eau chaude de chauffage mais la consommation est mesurée séparément via un compteur individuel.

L'alimentation en eau froide passe par un autre réseau et par un autre compteur individuel.

Les compteurs sont situés soit dans l'appartement desservi soit sur le palier d'étage de celui-ci.

A partir des compteurs, les eaux sanitaires sont distribuées vers les appareils et pièces d'eau dans l'appartement via des tuyauteries en chape et/ou dans les cloisons.

### 9.2 *Installation sanitaire :*

Les arrivées aux wc, évier et lave-mains prévus en base sont équipées d'un robinet d'arrêt local permettant d'isoler chaque appareil par rapport aux réseaux de distribution des eaux.

Les tuyauteries d'évacuation ainsi que les colonnes de décharge et de chute sont réalisées en matière synthétique de type PEHD ou équivalent.

### 9.3 *Equipements sanitaires*

La localisation et le nombre d'appareils peuvent varier selon le plan spécifique de chaque appartement.

La répartition de base des équipements par type de logement est, sauf exception, comme suit:

- logts 3 ch – sdb avec wc, sdd, wc visiteur
- logts 2 ch – sdb sans wc, wc visiteur
- logts 1 ch selon l'appartement – sdb avec ou sans wc, quand absence de wc dans sdb => wc visiteur

#### 9.3.1 studio – sdb avec wc, Salle de bain (sdb):

Comprend :

- Une baignoire acrylique blanche de dimension 175/75cm ou 180x80cm, avec vidage automatique, un mitigeur bain et douche chromé, un set de douche comprenant le support bas de douche, un flexible et la douche à main.
- Un meuble mural en stratifié blanc composé d'une armoire avec miroirs sur portes ouvrantes et équipées d'un éclairage ainsi que d'un interrupteur et d'une prise de courant.
- Un meuble sous tablette en stratifié blanc.
- Sauf pour les appartements 1 chambre ou studio, une tablette intégrant 2 lavabos et équipés de mitigeurs chromés avec mousseur.



« CLOS CHOPIN » rue Félicien Rops à 1070 Anderlecht – Quartier des Musiciens – bâtiment F

- Sauf pour les appartements 2 chambres, un wc en porcelaine blanche sur pieds avec réservoir chasse à double vidage (+/-3/6l ) et lunette de siège avec couvercle blanc

#### 9.3.2 Salle de douche (sdd) :

Comprend:

- Un tub de douche acrylique blanc,
- Un mitigeur douche,
- Un set de douche comprenant barre de douche, flexible et douche à main,
- Un lavabo en porcelaine avec meuble miroir au dessus,
- Un mitigeur chromé lavabo avec vidage automatique.

#### 9.3.3 Wc visiteurs :

Comprend:

- Un wc en porcelaine blanche sur pieds avec réservoir chasse à double vidage (+/-3/6l ) et lunette de siège avec couvercle blanc.
- Un lave-mains en porcelaine vitrifiée blanc.
- Un robinet chromé eau froide.

#### 9.3.4 Equipements sanitaires « en option » :

Une offre de prix peut être faite sur les choix des acquéreurs « en option », c'est-à-dire en fonction d'un choix particulier, au niveau des appareils, des équipements, des matériaux et/ou des finitions, dans la limite des gammes disponibles chez le fournisseur et dans les limites techniques admises par JM, l'architecte et les bureaux d'études techniques.

Le prix complémentaire pour la fourniture et l'installation est communiqué par rapport au budget de base, pour accord avant commande. Une date de limite critique de changement (commande) sera transmise en temps utiles à l'acquéreur par le promoteur. Au-delà de cette date nul changement ne sera admis.

## 10 VENTILATION

---

### 10.1 *Ventilation à flux double :*

La ventilation mécanique de l'immeuble est individuelle et fonctionne par double flux contrôlé (extraction et pulsion).

La ventilation mécanique des différentes zones est particulièrement étudiée afin de limiter au maximum les consommations énergétiques.

Le renouvellement d'air hygiénique des locaux est effectué via une extraction mécanique continue de l'air vicié des locaux sanitaires comme wc, salle de bains, salle de douche, et buanderie.

La quantité d'air pulsé au droit du living et des chambres est de  $\pm 3.6 \text{ m}^3/\text{h} / \text{m}^2$

La quantité d'air repris est de :

salle de bain / douches :  $\pm 50 \text{ m}^3/\text{h}$ ,



WC :  $\pm 25$  m<sup>3</sup>/h,

Buanderie :  $\pm 50$  m<sup>3</sup>/h,

Cuisine (débit permanent) :  $\pm 50$  m<sup>3</sup>/h, si fermée, et  $\pm 75$  m<sup>3</sup>/h si ouverte sur le living.

L'air est extrait via des bouches murales ou en plafond. Ces conduits d'air sont reliés à un extracteur desservant chaque appartement et refoulant en toiture. Au passage des parois RF, les gaines seront équipées soit de manchons foisonnants (diam. inférieur à 160mm) soit d'un clapet coupe feu pour des sections égales ou supérieures à 160 mm. La compensation obligatoire en air frais se fera par des bouches de pulsion présentes dans les locaux de séjours et chambres. Les transferts d'air entre pièces se fait par les espaces libres sous les portes intérieures (détalonnées de 1 à 2cm).

Dans le cas de l'usage d'une machine-séchoir il est proscrit d'installer un séchoir avec buse de type « à évaporation » branché directement sur l'extraction mécanique du local. Un séchoir de type « à condensation » est à préconiser.

Les hottes de cuisines, incluses dans l'entreprise, sont du type à charbon actif garantissant un débit minimum de  $\pm 300$  m<sup>3</sup>/h. Ce principe garanti aucun transfert d'odeurs entre logements.

#### 10.2 Hottes de cuisine :

Les appartements sont équipés d'une hotte de cuisine individuelle avec moteur et filtre (charbon actif) recyclant l'air en circuit fermé.

Les avantages principaux de ce système : évite le déséquilibre du système double flux par mise en dépression des locaux de vie suite à une utilisation prolongée ou de hottes à grand débit (300 – 900m<sup>3</sup>/h) pouvant occasionner bruit (sifflements), salissure et/ou perte d'énergie (air chauffé évacué). Une installation avec moteur individuel limite les risques de possible pollution sonore entre appartements. L'air est ici traité et recyclé (plus de rejet d'air vicié dans l'environnement extérieur) par un système de filtre interchangeable. Par ailleurs, une bouche de ventilation est placée dans chaque cuisine, cette bouche est reliée au système d'extraction d'air « sanitaire » et extrait silencieusement 50 à 75m<sup>3</sup>/h de façon permanente (cfr 10.2).

## 11

### ELECTRICITE

---

#### 11.1 Réseau de terre et de protection :

La prise de terre est constituée à partir de la boucle de terre située à fond de fouille.

A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles suivantes :

- Liaisons principales entre la borne principale de terre et les canalisations principales de gaz, d'eau, et de chauffage, ainsi que des coffrets et équipements électriques.
- Liaisons supplémentaires entre des parties métalliques simultanément accessibles dans les salles d'eau.



Le raccordement électrique au réseau public de distribution entre dans l'immeuble via un local en sous-sol contenant l'ensemble des tableaux de distribution principaux et des compteurs communs et individuels.

L'alimentation est ensuite distribuée vers les différentes parties de l'immeuble.

Avant la mise en service, l'installation électrique est réceptionnée et approuvée par organisme agréé.

Une agrégation individuelle est créée pour chaque appartement et son installation électrique certifiée conforme, et transmise à la réception des travaux.

L'ouverture et la conclusion d'un contrat de fourniture d'énergie avec un organisme au choix est à charge et au frais de l'acquéreur.

## 11.2 *Équipement électrique des appartements :*

Chaque appartement dispose de son compteur (dans les parties communes) et tableau divisionnaire individuels (dans le logement) avec protections.

L'installation comprend le placement de tous les raccords, fils, compteurs, tableaux divisionnaires, interrupteurs et prises de courant suivant le descriptif détaillé ci-après, à l'exception des frais liés aux raccordements aux réseaux de distribution.

Sauf exception, l'ensemble de l'installation décrite est soumis au comptage individuel.

Le tableau divisionnaire de chaque appartement comprend:

- Des disjoncteurs automatiques et interrupteurs différentiels.
- Un réseau d'électricité protégé par un différentiel général de 300mA.
- Des circuits alimentant les salles de bains et les locaux humides équipés d'un différentiel de 30mA.
- Des circuits d'éclairage et de prises de courant séparés selon la réglementation,
- Des prises équipées d'une terre.

La distribution des câbles s'effectue en chape ou dans les parois, sous tubage.

Les interrupteurs, prises et autres éléments de finition sont de teinte blanche ou de blanc cassé.

Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis, excepté pour:

- Les caves,
- Les terrasses et balcons,

### 11.2.1 Cuisine :

L'installation est encastrée et comprend:

- Une arrivée d'éclairage en attente au plafond et commandé par un ou deux interrupteurs deux directions, selon la configuration du local





- Quatre prises de courant simples ou deux doubles au niveau du plan de travail
- Une alimentation pour hotte et réfrigérateur, lave-vaisselle, plaque de cuisson et four, (ainsi que pour le lave-linge et séchoir dans certains appartements),
- Ces alimentations peuvent être séparées afin d'assurer une conformité avec la réglementation en vigueur.

#### 11.2.2 Salle de séjour :

L'installation est encastrée et comprend:

- Deux arrivées d'éclairage en attente au plafond commandé par un ou deux interrupteurs deux directions, selon la configuration du local
- Trois prises de courant doubles.
- Une prise de téléphone
- Une boîte d'encastrement vide pour prise télédistribution
- Un thermostat (commande chauffage)

#### 11.2.3 Hall d'entrée/hall de nuit :

L'installation est encastrée sauf dans les logements sans buanderie où le tableau divisionnaire et ses câbles d'alimentation sont montés en apparent. L'installation comprend:

- Un système de vidéoparlophone placé à côté de la porte d'entrée de l'appartement
- Une ou deux arrivées d'éclairage en attente au plafond et commandé par un ou deux interrupteurs deux directions, selon la configuration du local
- Une prise de courant
- Une sonnerie reliée au vidéoparlophone avec un bouton poussoir dans le hall d'ascenseur
- Dans les appartements sans buanderie, un tableau divisionnaire

#### 11.2.4 Wc :

L'installation est encastrée et comprend:

- Une arrivée d'éclairage en attente au plafond et commandé par un interrupteur simple

#### 11.2.5 Chambres :

L'installation est encastrée et comprend:

- Une arrivée d'éclairage attente au plafond et commandé par un interrupteur simple, sauf dans la chambre n°1 (parents) où la commande est réalisée par deux interrupteurs à deux directions
- Une prise simple et une prise double dans les chambres
- Dans la chambre n°1 et 3 est prévu également une prise téléphone
- Dans la chambre n°1 sont prévus également une boîte d'encastrement et tubage vide pour prise télédistribution

#### 11.2.6 Salle de bains :

L'installation est encastrée et comprend:

- Une arrivée d'éclairage en attente au plafond commandé par un interrupteur bipolaire



« CLOS CHOPIN » rue Félicien Rops à 1070 Anderlecht – Quartier des Musiciens – bâtiment F

- Une arrivée d'éclairage en attente au mur desservant l'éclairage du meuble mural et commandé par un interrupteur bipolaire en attente sur le mur au-dessus du lavabo
- Une prise de courant conforme à la réglementation en la matière pour locaux humides, intégrée dans le meuble prévu en base
- Dans certains cas une alimentation lave-linge/sèche-linge.

#### 11.2.7 Salle de douche :

L'installation est encastrée et comprend:

- Une arrivée d'éclairage en attente au plafond et commandé par un interrupteur bipolaire et un point en attente sur le mur au-dessus du lavabo commandé par un interrupteur bipolaire.
- Une prise de courant conforme à la réglementation en matière de locaux humides
- Dans certains cas une alimentation lave-linge sèche-linge.
- Autres équipements : X

#### 11.2.8 Buanderie:

L'installation est encastrée sauf pour le tableau divisionnaire et ses câbles d'alimentation, montés en apparent, et comprend:

- Une arrivée d'éclairage en attente au plafond et commandé par un interrupteur simple
- Une double prise de courant hermétique pour machine à laver et sèche linges
- Un tableau divisionnaire

#### 11.2.9 Terrasses:

Chaque terrasse est munie d'un éclairage extérieur dont la commande se fait par un interrupteur bipolaire placé à l'intérieur de l'appartement, généralement dans la zone séjour

Les terrasses au rez de chaussée sont équipées d'une prise hermétique pour usage extérieur.

#### 11.2.10 Caves:

Chaque cave est équipée d'un éclairage commandé par « contact de porte » ou équivalent, et est alimentée via l'installation des parties communes.

#### 11.3 *Raccordements téléphonie et télédistribution :*

Des tubages vides pour la téléphonie et la télédistribution sont placés dans les appartements.

Le tirage des câbles et l'activation des connexions seront effectuées par la Régie ou société distributrice concernée sur demande de l'acquéreur auprès de la Régie et aux frais de l'acquéreur.

#### 11.4 *Equipement électrique des parties communes :*

L'installation est divisée en entités (parking, ascenseurs, noyaux d'escalier, parties privatives), suivant les spécifications des bureaux d'études.



« CLOS CHOPIN » rue Félicien Rops à 1070 Anderlecht – Quartier des Musiciens – bâtiment F

Chaque entité est reliée à un compteur et à un tableau de distribution spécifique (dans les parties communes) avec protections.

L'installation comprend le placement de tous les raccords, fils, compteurs, tableaux divisionnaires, interrupteurs et prises de courant suivant le descriptif détaillé ci-après, à l'exception des frais liés aux raccordements aux réseaux de distribution.

Sauf exception, l'ensemble de l'installation décrite est soumis à un comptage commun.

#### 11.4.1 Eclairages:

Les locaux communs en sous-sol (parkings, couloirs, locaux techniques et de service) sont éclairés au moyen de luminaires semi hermétiques équipés de tubes fluorescents.

Dans les parkings, seulement une partie des appareils implantés dans l'axe de circulation sont allumés en permanence, tandis que les autres appareils, implantés dans les zones de parking, sont commandés par boutons-poussoirs ou par détecteur de mouvement sur minuterie.

Dans les couloirs des caves, les appareils sont commandés par boutons-poussoirs ou par détecteur de mouvement sur minuterie.

Dans les locaux techniques et de service, les appareils peuvent être commandés par des interrupteurs simples ou bipolaires.

Toutes les installations techniques en sous-sol sont réalisées « en apparent ».

Au rez-de-chaussée, l'éclairage des halls d'entrée est commandé par boutons-poussoirs ou par détecteur de mouvement sur minuterie. Il en est de même pour les halls d'ascenseur du rez et des étages.

Le choix des éclairages décoratifs pour les parties halls au rez et aux étages sera déterminé par l'architecte.

Un éclairage de sécurité est prévu pour assurer l'évacuation de l'immeuble en cas d'urgence (voir chapitre 3.3).

L'éclairage extérieur, dans les jardins communs et aux entrées de l'immeuble, est commandé par horloge ou par sonde crépusculaire couplé à un détecteur de présence.

L'ensemble de l'installation dans les communs comprend les appareils d'éclairage.

#### 11.4.2 Contrôle d'accès:

Les portes d'entrée des immeubles, ainsi que certaines portes à l'intérieur de l'immeuble, sont verrouillées par des gâches électriques. Ces gâches sont commandées soit via le système vidéoparphonie, soit par horloge, soit par code d'accès soit asservi à une détection incendie, et parfois par une combinaison de ceux-ci, selon la configuration de l'immeuble.



L'ouverture du volet motorisé à l'entrée du parking est actionnée par télécommande.

Ce volet est également équipé d'un bouton de commande permettant d'actionner le mécanisme d'ouverture et de fermeture de la porte depuis l'intérieur du parking.

## 12 CUISINES

---

### 12.1 *Mobilier et équipement des cuisines & buanderies*

#### 12.1.1 Cuisine équipée :

L'installation des cuisines est réalisée par une firme spécialisée. Elle comprendra la fourniture et le placement d'une cuisine équipée, y compris les appareils électroménagers décrits plus bas.

Les cuisines sont équipées de mobilier en bois, et d'un plan de travail d'une épaisseur minimum de 3cm recouverts d'une couche de matière synthétique.

Les équipements de base comprendront tous les appareils repris sur la liste ci-dessous, l'alimentation électrique nécessaire pour tous les appareils, et des prises de confort au niveau du plan de travail reprises au descriptif de l'installation électrique (chapitre 11.2.1).

La répartition de base des équipements par type de logement et comprenant les modules d'angle est généralement comme suit:

- logts 3 ch – 8 modules de 60 x 60cm
- logts 2 ch – 6 modules de 60 x 60cm
- logts 1 ch et studio – 4 modules de 60 x 60cm

#### 12.1.2 Cuisine de base

Le mobilier de cuisine comprend des meubles bas avec plinthe, des meubles hauts, un meuble avec réfrigérateur dont la taille peut dépendre de la dimension de l'appartement, de couleur (faces visibles) et muni de poignées.

La couleur des portes, des plinthes et le choix des poignées peuvent être modifiés sans supplément de prix dans la limite de la gamme de base proposée chez le fournisseur.

Equipements et appareils électroménagers:

- 1 réfrigérateur >250 lt ou <200 lt selon la taille de l'appartement, et avec compartiment congélateur,
- 1 taque de cuisson électrique (vitro cérame)
- 1 lave vaisselle
- 1 four encastré
- 1 évier inox encastré



« CLOS CHOPIN » rue Félicien Rops à 1070 Anderlecht – Quartier des Musiciens – bâtiment F

- 1 robinetterie chromée de type mitigeur
- 1 hotte (voir chapitre 10.1)

Le détail de l'ensemble des meubles, équipements et appareils figurent sur un plan détaillé spécifique à chaque appartement, et sont présentés en exposition chez le fournisseur.

#### 12.1.3 Mobilier et équipements de cuisine « en option » :

Une offre de prix peut être faite sur les choix des acquéreurs « en option », c'est-à-dire en fonction d'un choix particulier au niveau des appareils, des équipements, des matériaux et/ou des finitions, en dehors de la gamme de base et dans la limite des gammes disponibles chez le fournisseur et dans les limites techniques admises par l'architecte et les bureaux d'études techniques.

Le prix complémentaire pour la fourniture et l'installation est communiqué par rapport au budget de base, pour accord avant commande.

#### 12.1.4 Buanderie :

Les buanderies comprendront l'équipement nécessaire pour l'amenée d'énergie et l'évacuation des eaux des machines à laver et séchoir ainsi que la distribution et comptage d'eaux chaudes sanitaire et de chauffage et le tableau divisionnaire électrique.

Ces équipements sont réalisés en apparent.

Dans les appartements n'ayant pas un local buanderie, ces équipements sont localisés à un autre endroit. Par exemple, un emplacement pour le lave-linge en attente pourra être prévu en cuisine sous meuble ou dans une pièce d'eau, selon l'appartement concerné.

## 13 Ascenseurs

---

Chaque entrée est équipée d'un ascenseur à entraînement électrique dont la machinerie est intégrée dans la gaine.

Tous les accès sont équipés de portes automatiques coulissantes à ouverture télescopique dont la largeur accessible est de 90cm.

Le dimensionnement et la spécification technique des ascenseurs répondent aux normes Belges et Européennes et sont réceptionnés par organisme agréé.

L'équipement de la cabine comprend:

- Une boîte à boutons
- Un indicateur d'étage.
- Des éclairages décoratifs et de secours,
- Un système d'alerte à la surcharge,
- Un système de téléphonie relié à la centrale de dépannage,



- Un revêtement de sol assorti à celui du hall du rez de chaussée,
- Les parois intérieures en panneaux stratifiés avec main courante,
- Des portes en acier inoxydable côté cabine, peintes côté palier,
- Les équipements réglementaires à l'usage de personnes à mobilité réduite.

A chaque palier et au rez-de-chaussée se trouve un boîtier avec bouton d'appel.

Dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée se trouve un indicateur d'étage.

## 14 DIVERS

---

### 14.1 *Modifications matériaux et/ou fournitures*

Le promoteur se réserve le droit de modifier, sans préavis, tout produit, matériau ou marque, repris dans le présent document à titre informatif, par un autre produit ou matériau de qualité et de fonctionnalité équivalente.

Les bureaux d'études se réservent le droit de modifier ou supprimer certains ouvrages décrits, s'ils sont jugés inutiles ou insuffisants dans certains cas précis ; ces modifications n'entraînant aucune baisse de qualité, ni aucune baisse de surface des appartements.

De tels changements peuvent s'avérer nécessaires pour des raisons d'ordre technique, légal, esthétique ou économique, en raison de difficultés d'approvisionnement, de logistique de réalisation, d'absence, de faillite ou de manquement de la part des fournisseurs et sous-traitants.

La remarque s'applique également pour toute modification engendrée par le respect des normes.

Le promoteur peut également être amené, en raison de l'avancement du chantier, à faire certains choix de matériaux afin de pouvoir garantir la livraison des travaux à la date prévue avec l'ensemble des copropriétaires. Ces choix peuvent, en outre, être différents des choix prévus au cahier des charges.

Les bureaux d'études sont chargés de veiller à la qualité des matériaux et fournitures de remplacement.

### 14.2 *Divergences par rapport aux plans contractuels*

Les plans ont été établis de bonne foi par les bureaux d'études. Des différences minimes de mesures par rapport aux plans contractuels peuvent survenir lors de la réalisation.

De telles divergences sont considérées comme des écarts acceptables et ne justifient en aucun cas une demande d'indemnité quelconque d'une des parties.

De même il peut exister des divergences avec les équipements et appareils réellement prévus dans les appartements et ceux représentés sur les plans contractuels. Les informations reprises dans le présent cahier des charges priment sur les plans.



« CLOS CHOPIN » rue Félicien Rops à 1070 Anderlecht – Quartier des Musiciens – bâtiment F

Le mobilier fixe et autre (placards, vestiaire, salon, chambres, etc.) ainsi que certains équipements techniques sont figurés sur le plan à titre d'information et en vue de faciliter la lecture des plans. Ces éléments ne sont pas compris dans le présent contrat.

#### 14.3 *Modifications sur demande de l'acquéreur*

Le promoteur se réserve le droit de refuser toute demande de modification de la part de l'acquéreur.

Les modifications apportées à la demande de l'acquéreur sont généralement limitées aux choix des parachèvements intérieurs, à savoir :

- Les revêtements des sols et murs,
- Les appareils et équipements sanitaires,
- Les appareils et équipements de cuisine

Les choix de finition et les décisions de modifications éventuelles doivent intervenir endéans un délai à déterminer et à communiquer lors de la remise du dossier technique. Un dépassement de ce délai entraîne automatiquement un retard de livraison dont JM ne pourra être tenu responsable.

Aucun remboursement ne sera dû à l'acquéreur dans le cas de la décommande de travaux, de matériaux ou d'équipements, ni dans le cas d'un choix de matériaux ou travaux d'une valeur inférieure à celle prévu en base.

La date de livraison de l'appartement pourra également être revue par le promoteur en fonction de la complexité des modifications convenues ou de la disponibilité des matériaux ou équipements choisis.

L'acquéreur n'est autorisé en aucun cas de faire effectuer des travaux par des tiers dans l'appartement avant la réception provisoire du bien.

#### 14.4 *Etudes supplémentaires*

Certaines modifications « en option » peuvent nécessiter des prestations supplémentaires pour les bureaux d'études. Les frais de ceux-ci sont à imputer à l'acquéreur, et seront proposés à celui-ci pour accord avant que les bureaux concernés ne s'engagent dans les études nécessaires.

#### 14.5 *Visites de chantier*

Pour des raisons de sécurité relevant des lois en vigueur, l'acquéreur et/ou ses représentants ne pourront accéder au chantier qu'en compagnie d'un représentant du promoteur et uniquement sur rendez-vous avec celui-ci (téléphone 02/646.11.12).

Afin d'éviter tout malentendu et/ou double discours, les acquéreurs s'interdiront tout contact direct avec une autre personne que le/la responsable client du promoteur.



« CLOS CHOPIN » rue Félicien Rops à 1070 Anderlecht – Quartier des Musiciens – bâtiment F

L'acquéreur veillera à assurer en RC ses visites sur chantier tant pour lui-même que pour les tiers. Cette assurance recouvre toute possibilité de recours contre le vendeur, le promoteur, les bureaux d'études ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu en cours d'une visite.

#### 14.6 Réception provisoire

Un bref descriptif des procédures de réception est repris dans les conditions générales de vente de l'appartement.

Voir également à ce sujet le site de la FRNB (Fédération royale des notaires belges – [www.notaire.be](http://www.notaire.be)) pour plus d'informations sur l'achat de biens immobiliers sur plans en général et sur les procédures de réception en particulier.

L'appartement est livré dans un état d'achèvement normal, et est propre et libre de tout déchet.

Par propre, le promoteur entend qu'il s'agit d'un nettoyage industriel de fin de chantier et non d'un nettoyage ménager.

Les appareils et équipements sont en état de marche.

Sont fournis les documents de garanties, les modes d'emploi, les clés et une télécommande et une copie du Dossier d'intervention ultérieur (DIU) conforme à la législation en vigueur.

#### 14.7 Entretien

Certains équipements, matériaux, installations ou autre bénéficient de garanties particulières.

Ces garanties, limitées dans le temps, sont précisées soit dans les conditions générales régissant la vente du bien soit dans le présent cahier des charges.

A l'échéance de chacune de ces périodes de garantie, la reprise des devoirs d'entretien régulier par les copropriétaires et/ou leurs représentants est essentielle pour assurer la pérennité de la construction dans tous ses aspects.

Ces devoirs portent aussi bien sur les parties communes que privatives (façades et toitures/terrasses/balcons, tous joints souples, installations techniques, finitions et équipements intérieurs, etc.)

Voir également à ce sujet le « Guide pratique pour l'entretien des bâtiments » édité par le CSTC (Centre scientifique et technique de la construction – [www.cstc.be](http://www.cstc.be)).