



Rue Van Helmont 53 | B-1000 Bruxelles

DESCRIPTIF COMMERCIAL



## SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS	5
2. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES	5
3. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	6
4. SÉCURITÉ	7
5. CONSTRUCTION	7
6. MAISONS & APPARTEMENTS	10
7. LOCAUX COMMUNS	11
8. CAVES & PARKINGS	11
9. CHAUFFAGE & PRODUCTION D'EAU CHAUDE	12
10. ÉLÉCTRICITÉ	12
11. VENTILATION	15
12. ÉQUIPEMENTS	16
13. LIVRAISON DU BIEN	19
14. CLAUSES GÉNÉRALES	20



## LISTE DES INTERVENANTS

### PROPRIÉTAIRE TERRAIN :

**BF3 CITY**

Avenue Ilya Prigogine, 1 | 1180 Bruxelles

### MAÎTRE D'OUVRAGE :

**ARTONE S.A**

Avenue Ilya Prigogine, 1 | 180 Bruxelles

### PAYSAGISTE :

**RLP**

Vlaanderverldlaan, 46 | 1560 Hoeilaart

### NOTAIRE :

**PIERRE-YVES ERNEUX**

Chaussée de Marche, 577-579 | 5101 Erpent

### ARCHITECTE :

**ARCHI 2000**

Avenue du Vivier D'Oie, 4 | 1000 Bruxelles

### GEOMETRE :

**Bureau Wolf**

Rue Vanderkindere, 467 | 1180 Bruxelles

### STABILITE :

**SWECO**

Rue d'Aremberg, 1 | 1000 Bruxelles

### TECHNIQUES SPECIALES & PEB :

**CONCEPT CONTROL**

Drève Richelle, 161 | 1410 Waterloo

### COORDINATION SÉCURITÉ SANTÉ :

**SECURISAN**

Square Louisa, 29 | 1150 Bruxelles

### BUREAU DE CONTRÔLE :

**SOCOTEC**

Chaussée de Malines, 455 - 1150 Bruxelles

### RAPPORT D'INCIDENCES :

**UP&CIE**

Rue du Vieux Marchés aux grains, 36 | 1000 Bruxelles

### ACOUSTIQUE :

**D2S International nv**

Jules Vandenbemptlaan, 71 | 3001 Heverlée

## 1. GÉNÉRALITÉS

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

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

### 1.1. LOCALISATION

Situés sur la commune de Bruxelles-ville, en plein cœur de Bruxelles, dans le pentagone, l'immeuble et les maisons s'inscrivent dans une dynamique de revalorisation du quartier. Proche de la Grand-Place, de la Haute-école Francisco Ferrer, de l'Ihecs, de l'Académie Royale des Beaux-Arts, et du Collège Saint-Jean-Berchmans, City Walk bénéficie d'un emplacement idéal dans un quartier urbain en pleine mutation.

Ce quartier constitue l'entrée de la ville par la Gare du Midi (terminal TGV) vers le centre-ville (l'Îlot Sacré).

L'immeuble et les maisons se trouvent à 70m d'un arrêt pour les lignes de bus 48 (reliant le sud de Bruxelles), et à 200m des lignes de tram 3 (reliant l'Esplanade à Churchill) et 4 (reliant la Gare du Nord à Stalle). La gare de Bruxelles-Chapelle se trouve à moins de 500m, et la station de métro Gare centrale à moins de 1,5km. Une nouvelle ligne de métro (ligne 3) dont la construction est en cours, reliera la station Albert (Forest) à la Gare de Bordet (limite entre Evere et Haren) en traversant le centre-ville.

Par ailleurs, et afin de favoriser des moyens de locomotion respectueux de l'environnement, la résidence bénéficie de 69 emplacements vélos dont 7 cargos.

Le CHU Saint-Pierre-Site porte de Hal, se trouve à moins de 2 km de la Place Rouppe.



**Bruxelles Centrale, Chapelle & Midi**



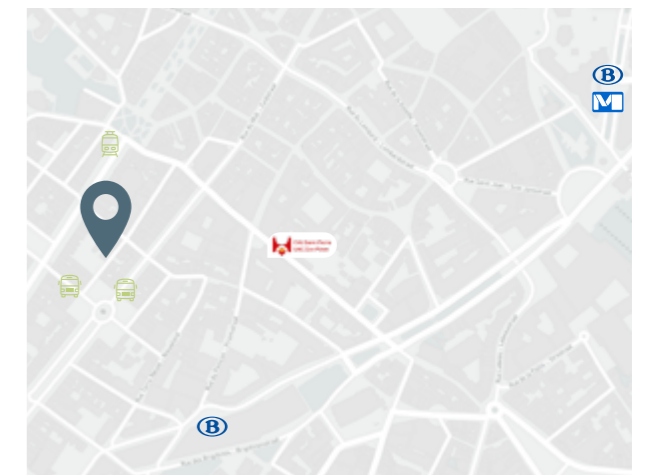
**Ligne 1 & 5**



**Tram 3, 4, 51 & 82**



**Bus 48, 52 & 95**



### 1.2. PRÉSENTATION DU PROJET

Les auteurs du projet ont opté pour une conception architecturale moderne, de qualité et intimiste, tout en veillant à son intégration harmonieuse dans un quartier urbain et international à 2 pas du piétonnier et de la Grand-Place de Bruxelles. Il s'agit d'un ensemble multifonctionnel érigé sur un sous-sol commun. Il est composé en front de la Place Rouppe, d'un commerce et d'un coliving composé de 10 chambres privatives et, à front de la Rue Van Helmont, d'un immeuble à appartements et studios répartis sur 4 étages, autour de 2 communs différents donnant accès: pour le noyau A à 10 appartements et 4 studios et pour le noyau B à 8 appartements et 5 studios. En intérieur d'îlot, 7 maisons mitoyennes sont situées de part et d'autre d'un parc intérieur.

Un niveau de sous-sol commun abrite 21 emplacements de parking pour voitures, 1 box de garage, 23 caves et les locaux techniques.

## 2. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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

Les installations techniques sont sélectionnées suivant des critères écologiques.

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

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

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

De manière à garantir le respect des exigences PEB élevées du projet, des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture.

Grâce aux différents moyens mis en place, les appartements ont un score PEB de A- et les maisons ont un score PEB de B+.

### 3. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

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

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

#### 3.1 ENTRÉES DU PROJET

Pour les maisons situées en intérieur d'îlot, un accès cocher rend le projet entièrement privatif et sécurisé vis-à-vis de la rue. L'accès est recouvert de pavage au choix de l'architecte.

Pour l'ensemble de l'immeuble à appartements, il y a deux accès séparés depuis la Rue Van Helmont.

Ces accès sont recouverts de carrelage au choix de l'architecte.

La sécurisation du site est assurée par la mise en place d'un système de contrôle d'accès via gâche électrique au droit des portes d'entrée communes et des portails extérieurs situés rue Van Helmont et du portail situé Place Rouppe.

L'accès au parking en sous-sol se fait via une télécommande et/ou un boîtier à clef.

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

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

#### 3.2 AMÉNAGEMENTS COMMUNS

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

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

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

#### 3.3 AMÉNAGEMENTS PRIVATIFS

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

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

### 4. SÉCURITÉ

#### 4.1 ACCÈS AUX LOGEMENTS

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

#### 4.2 PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

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

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

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

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

### 5. CONSTRUCTION

#### 5.1 ENTREPRISES DE CONSTRUCTION

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

#### 5.2 MATÉRIAUX

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

#### 5.3 TERRASSEMENTS

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

### 5.4 FONDATIONS

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

### 5.5 STRUCTURE PORTANTE

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

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

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

La surcharge fixe (y compris cloisons, chape et murs) est de 300 kg/m<sup>2</sup>. La surcharge mobile est de 200 kg/m<sup>2</sup>.

### 5.6 STRUCTURE SOUTERRAINE

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

### 5.7 CLOISONNEMENT

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

### 5.8 SOLS DES PARKINGS SOUTERRAINS & DES CAVES

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

### 5.9 ACCÈS AU PARKING

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



### 5.10 FAÇADES

Les façades sont recouvertes d'une brique de parement de teinte claire.

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

Les vitrages des logements au rez-de-chaussée à rue reçoivent une protection renforcée contre le vandalisme et l'effraction.

### 5.11 TERRASSES & BALCONS

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

Les balcons sont en béton ou préfabriqués en béton architectonique selon leur localisation, sur cornières ou liaisonnés au moyen de dispositifs à coupure thermique. La surcharge mobile est de 400 kg/m<sup>2</sup>.

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

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

Les écrans de séparation des terrasses ou balcons sont composés d'un panneau de verre translucide dans un cadre métallique thermolaqué et sont fixés à la façade et/ou au sol.

Les séparations au rez-de-chaussée sont composées d'un ou deux panneaux type claustra bois.

### 5.12 GARDE-CORPS

Les garde-corps des terrasses et balcons sont réalisés, selon leur situation, en profil métallique et peint.

### 5.13 TOITURE

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

### 5.14 ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales en provenance des toitures sont évacuées au travers de tuyaux de descente en zinc ou PEHD (si intérieur). Ces eaux pluviales sont évacuées via une noue et une citerne d'eau de pluie vers l'égout public. Ces toitures devront être régulièrement entretenues.

### 5.15 ISOLATION CONTRE L'HUMIDITÉ

#### I DALLE & PAROIS VERTICALES DU SOUS-SOL

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

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

#### I TOITURE DERNIER NIVEAU

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

### 5.16 ISOLATION ACOUSTIQUE

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

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

La maison M3 n'a pas de sas d'entrée, conséquence d'une dérogation par rapport à la norme acoustique.

### 5.17 ISOLATION HORIZONTALE

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

### 5.18 ISOLATION VERTICALE

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

### 5.19 ISOLATION THERMIQUE

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

Les labels provisoires des appartements est A- et ceux des maisons B+. Les labels définitifs seront déterminés par Bruxelles Environnement.

#### I FAÇADES

Les murs extérieurs sont isolés.

Ils sont composés :

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

#### I TOITURES

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

## 6. MAISONS & APPARTEMENTS

### 6.1 PORTES D'ENTRÉE

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

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

La fermeture est pourvue d'une serrure à trois points, verrouillant la porte sur toute sa hauteur. La serrure est équipée d'un cylindre qui fonctionne par clef (fourniture de trois clefs).

Les cylindres et les clefs sont numérotés et reproductibles en usine sur indication de la référence.

### 6.2 PORTES INTÉRIEURES

Les portes intérieures des logements, les portes des caves et les portes des communs sont de type à "peindre" constituées d'une âme pleine ou tubulaire avec les faces constituées de panneaux durs. Elles sont posées avec les chambranles et les encadrements en bois peint.

L'ensemble "porte, chambranle et encadrement" est recouvert d'un primer de propreté de ton blanc. Les béquilles et rosaces sont en aluminium ou inox.

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

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

### 6.3 REVÊTEMENTS DE SOL

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

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

#### I HALL DE NUIT, SÉJOUR, CHAMBRE

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

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

Dans les halls d'entrée, salles d'eau, toilettes, zones cuisine et buanderies des appartements et des maisons, le revêtement de sol est réalisé en carreaux en grès cérame en format 45x45 cm, série LECCO ou similaire, disponible en 5 couleurs. La valeur commerciale du carrelage s'établit à 29,95€/m<sup>2</sup> prix public, hors TVA et hors pose. Les plinthes sont en carrelages assortis au choix du sol.

Dans les séjours des studios, les sols reçoivent un revêtement en carrelages imitation parquet en format 20x120 cm, série VIGGO ou similaire, disponibles en 4 couleurs. La valeur commerciale du carrelage s'établit à 42,95€/m<sup>2</sup> prix public, hors TVA et hors pose. Les plinthes sont en MDF pré-peint en blanc.

#### I ARRÊT DE CARRELAGE

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

### 6.4 FINITIONS DES MURS

#### I ENDUIT & PEINTURE

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

#### I SALLE D'EAU

Dans les salles de bain et salles de douche, selon la configuration des logements, les murs des zones bain, douche sont carrelés avec une faïence BLANC 30x60 cm, série PEARL WHITE mat ou similaire. La valeur commerciale de ce carrelage s'établit à 24,95€/m<sup>2</sup>. Prix public, hors TVA et hors pose. Les parties non carrelées sont couvertes d'une couche de propreté.

### 6.5 FINITIONS DES PLAFONDS

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

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

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



## 7. LOCAUX COMMUNS

### 7.1 HALL D'ENTRÉE

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

Les boîtes aux lettres, selon les plans de détail de l'architecte, sont posées dans l'entrée cochère pour le bâtiment de coliving. Celles des noyaux A et B se situent dans les sas d'entrée de l'immeuble.

### 7.2 HALLS COMMUNS AUX ÉTAGES

Le revêtement de sol des paliers des étages est réalisé en carreaux en grès cérame en format 45x45 cm, série LECCO ou similaire, couleur au choix de l'architecte. Les plinthes sont assorties. Les murs et plafonds sont recouverts d'une peinture de finition blanche.

### 7.3 CAGES D'ESCALIERS

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

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

## 8. CAVES & PARKINGS

### 8.1 CAVES

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

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

### 8.2 PARKINGS

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

### 8.3 INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

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

## 9. CHAUFFAGE & PRODUCTION D'EAU CHAUDE

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

### 9.1 GAZ

Chaque logement dispose d'un compteur gaz individuel localisé dans les locaux techniques au sous-sol.

### 9.2 PRODUCTION DE CHALEUR

La production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) est individuelle et assurée par une chaudière au gaz à condensation à haut rendement par logement.

Les températures d'ambiance garanties pour une température extérieure de -8°C sont de 20°C pour le séjour et la cuisine, 18°C pour les chambres, 23°C pour les salles de bain/douche et 16° pour le hall d'entrée. Une régulation générale au départ de la chaufferie fait varier la température de départ vers les radiateurs et sèche-serviettes en fonction de la température extérieure. Un thermostat d'ambiance à programmation hebdomadaire est placé dans le séjour.

### 9.3 DISTRIBUTION DE CHALEUR

Les logements sont équipés de radiateurs en tôle d'acier type Radson ou similaire, avec vannes thermostatiques.

Les salles de bain et salles de douche sont alimentées par des sèche-serviettes de type RADSON ou similaire, avec vannes thermostatiques.

La taille et le nombre de radiateurs sont dimensionnés en fonction des déperditions calculées. L'eau chaude de chauffage est distribuée à 60°C maximum, par un réseau de tuyauteries en polyéthylène ou multiskin. Les tuyauteries de raccordement aux radiateurs sont protégées par une gaine en PVC.

## 10. ÉLECTRICITÉ

### 10.1 ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES DES COMMUNS

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

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

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

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

Les emplacements de parking ne seront pas équipés de borne de recharge pour véhicule électrique. Elles sont cependant pré-équipées, afin de permettre l'installation de bornes en option.

#### I VIDÉO-PARLOPHONIE

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

#### I ACCÈS AUX PARKING

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

### 10.2 ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES DES APPARTEMENTS & MAISONS

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

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

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

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

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

De manière générale, il est prévu :

#### I CUISINE

- | 1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux en-dessous du meuble haut desservis par 1 commande simple.
- | 1 ou 2 doubles-prise(s) de courant suivant le type d'appartements.
- | 5 prises simples (cuisson, frigo, lave-vaisselle, hotte, four) et 1 prise micro-onde pour les maisons.

#### I SÉJOUR

- | 1 ou 2 point(s) lumineux au plafond desservi(s), suivant le type de logement, par 1 ou 2 commande(s).
- | 1 prise simple et 2 prises doubles de courant.
- | 1 prise TV (coax).
- | 1 prise DATA (RJ45).
- | 1 thermostat.

#### I HALL DE NUIT

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

#### I HALL D'ENTRÉE

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





- | 1 prise simple.
- | 1 bouton de sonnette situé à l'extérieur, à côté de la porte d'entrée.
- | 1 vidéo-parlophone.

#### I WC

- | 1 point lumineux desservi par 1 commande.

#### I CHAMBRE PRINCIPALE

- | 1 point lumineux desservi par 1 commande (pour les appartements) ou 2 commandes (pour les maisons).
- | 3 prises de courant simples.

#### I AUTRES CHAMBRES

- | 1 point lumineux au plafond desservi par 1 commande.
- | 2 prises simples.

#### I SALLE DE BAINS & SALLE DE DOUCHE

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

#### I BUANDERIE (suivant le type de logement)

- | 1 point lumineux desservi par 1 commande.
- | 1 ou 2 prise(s) simple(s) pour machine à laver et séchoir (les studios n'ont pas la possibilité de prévoir un séchoir supplémentaire - seulement une machine combi).
- | 1 prise pour les installations de téléphonie/télédistribution.
- | 1 prise pour le système double flux.
- | 1 prise pour la chaudière.

#### I CAVE PRIVÉE (pour certains appartements)

- | 1 point lumineux commandé par 1 détecteur de présence.
- | 1 appareil d'éclairage fourni.

#### I TERRASSES & BALCONS

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

#### I AUTRES

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

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

## 11. VENTILATION

### 11.1 VENTILATION DES COMMUNS

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

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

### 11.2 VENTILATION DES APPARTEMENTS

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

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

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

#### REMARQUES

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



## 12. ÉQUIPEMENTS

### 12.1 INSTALLATION SANITAIRE

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

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

### 12.2 APPAREILS SANITAIRES

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

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

#### I SALLE DE BAIN

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

#### I SALLE DE DOUCHE (le cas échéant)

- | 1 receveur en acrylique blanc, type Dino de Duravit, dimension selon la configuration de chaque logement.
- | 1 porte de douche en verre trempé, type D-Motion de Huppe ou une paroi walk in de Inda en fonction de la configuration des logements.
- | 1 garniture d'écoulement avec siphon.
- | 1 barre murale avec douchette chrome HANSGROHE, type Crometta Vario Ecosmart.
- | 1 mitigeur douche chromé Hans Grohe, type Logis.



#### I WC

- | 1 WC suspendu en porcelaine blanche, type Saval de Villeroy&Boch.
- | 1 réservoir de chasse avec économiseur (2 positions) VI Connect de Villeroy&Boch.
- | 1 siège WC blanc softclosing.

Dans le cas de wc séparé de la salle de bain/douche :

- | 1 lave-main en porcelaine blanche, type O.novo de Villeroy&Boch.
- | 1 robinet de lavabo chromé HANSGROHE pour l'eau froide, type Logis.

Ce descriptif est donné à titre indicatif, une liste définitive est déposée chez Facq, Leuvensesteenweg 536 à 1930 Zaventem dans la gamme équivalente des produits décrits.

### 12.3 ASCENSEURS

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

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

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

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

### 12.4 MOBILIER & ÉQUIPEMENTS DES CUISINES & BUANDERIES

#### I CUISINE ÉQUIPÉE

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

Les plans de travail seront en stratifié.

Les électroménagers fournis ont été adaptés suivant la superficie et le type de logement. L'évier est en inox et est équipé d'un robinet mitigeur.

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

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

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

#### I BUANDERIE (suivant plans)

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

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

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

Les collecteurs d'eau chaude sanitaire, chauffage et d'eau froide y sont également installés (en cas de contrainte technique). Ce système pourrait être placé dans le local débarras ou tout autre endroit choisi par l'Ingénieur Conseil.

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





## 13. LIVRAISON DU BIEN

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

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

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

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

### 13.1 PRINCIPES DES RÉCEPTIONS

#### I RÉCEPTION PROVISOIRE

La réception provisoire s'effectue en deux étapes :

##### I Réception des parties communes

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

##### I Réception des parties privatives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### I RÉCEPTION DÉFINITIVE

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

Cette réception définitive a pour but de vérifier :

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

## 14. CLAUSES GÉNÉRALES

### 14.1 EXÉCUTION DES TRAVAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

### 14.2 DIMENSIONS & AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS

La surface est calculée en surface SBEM (surface brute extérieure mur) suivant le code de mesurage publié par la BACS, l'Association belgo-luxembourgeoise des Chartered Surveyors. Chaque logement est mesuré depuis le nu-extérieurs des murs de façade jusqu'à l'axe des murs mitoyens et la surface extérieure entière des murs des espaces communs. Les gaines techniques intégrées sont incluses dans le mesurage du logement.

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

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

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

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

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

### 14.3 PRÉROGATIVES DU MAÎTRE D'OUVRAGE, DE L'ARCHITECTE & DES INGÉNIEURS

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

Pour des raisons de délais d'approvisionnement, de continuité de fabrication de certains composants, d'utilisation de nouveaux matériaux ou pour le respect des normes de sécurité et de dispositions réglementaires, d'amélioration fonctionnelle et/ou esthétique, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus dans la présente description ou figurant sur les

plans par des matériaux équivalents. Il appartiendra alors à l'architecte de vérifier, au moment de l'approbation des fiches techniques, que le niveau de qualité et de performance est bien celui exigé par le présent descriptif commercial. Ces modifications n'entraînent en aucun cas une adaptation de prix de vente.

### 14.4 CHOIX DES PARACHÈVEMENTS

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

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

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

### 14.5 VALEUR COMMERCIALE

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



## 14.6 MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUÉREURS

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

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

Aucune modification des murs porteurs n'est acceptée.

### I MODALITÉ D'APPLICATION

Les éléments décoratifs (tentures, stores,...), les appareils d'éclairage, les électroménagers (hormis ceux repris sur les plans de cuisine) ainsi que le mobilier ne sont pas compris.

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

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

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

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

### I PLANNING DÉCISIONNEL

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

### I PROCÉDURE DE DEMANDES DE MODIFICATIONS

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

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

- | être compatibles avec le planning décisionnel.
- | ne pas influencer le planning général des travaux.

| ne pas entraîner de modifications de la date de réception des parties communes.

| ne porter que sur des matériaux de finitions et/ou l'aménagement intérieur du logement.

| être compatibles avec les permis d'urbanisme et d'environnement accordés.

| ne pas altérer les performances énergétiques ou acoustiques de l'immeuble.

| ne pas entraîner de modifications de la structure de l'immeuble, des équipements techniques principaux, des façades, des toitures ou des espaces communs. De même, les hauteurs de linteaux de portes, les niveaux et natures des chapes ne pourront être modifiés.

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

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

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

### I ESTIMATION (DEVIS) DU COÛT DE MODIFICATIONS

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

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

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

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

- | les postes (fourniture et pose) en moins sont décomptés à 80%, pour autant qu'ils n'aient pas encore été exécutés ou commandés.
- | les postes (fourniture et pose) en plus sont comptés à 100%.

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

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

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

### 14.6 VISITE DE CHANTIER

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

Durant la phase finale de réalisation des parachèvements, l'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que si celui-ci est accompagné d'un délégué du Maître d'Ouvrage, après avoir pris rendez-vous et reçu l'accord de l'architecte et du Maître de l'Ouvrage.

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

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

### 14.6 CHARGES RESPECTIVES

Sont compris dans le prix de vente :

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

Ne sont pas compris dans le prix de vente :

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





Rue Van Helmont 53 | B-1000 Bruxelles

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