



Résidence Agatha Garden

Cahier de charges détaillé des travaux



Avenue de Selliers de Moranville, 31
1082 Berchem-Sainte-Agathe

Sommaire

0. Préambule..... p.7

0.1. Situation et présentation du projet

0.2. Le défi – contribution à une vie et une ville durable et énergétique

0.3. Le concept

0.4. Les avantages géographiques et la mobilité

0.5. L'accessibilité

0.6. L'eau et la biodiversité sur le site

0.7. Le choix des matériaux durables

0.8. Le confort thermique et la ventilation

0.9. Le confort acoustique

0.10. L'équipe de construction et ses références

0.10.1. Maître de l'ouvrage

0.10.2. L'architecte

0.10.3. Le bureau d'étude stabilité

0.10.4. Le bureau d'étude techniques spéciales

0.10.5. Le bureau d'étude acoustique

0.10.6. Le bureau de contrôle

0.10.7. Le conseiller PEB

0.10.8. Le coordinateur de sécurité

0.10.9. L'entrepreneur général

0.10.10. Le notaire

1. Le gros œuvre p.8

1.1. Démolition

1.2. Terrassement et égouttage

1.2.1. Terrassements

1.2.2. Eléments d'égout enterrés

1.3. Fondations et structure portante

1.3.1. Eléments structurels

1.3.2. Maçonnerie portante dans les sous-sols

1.3.3. Maçonnerie portante hors-sol

1.3.4. Constructions métalliques relatives à la stabilité

1.3.5. Balcons / loggias

1.4. Murs non porteurs

1.4.1. Sous-sol

1.4.2. Hors-sol

1.5. Façades et isolation

1.5.1. Maçonnerie de parement

1.5.2. Seuils

1.5.3. Enduit de façade sur isolant

1.5.4. Revêtement de façade en panneaux

1.5.5. Couvre-murs

1.6. Toitures

1.6.1. Toiture plate

1.6.2. Evacuation des eaux de toiture

1.6.3. Exutoire de fumée

1.6.4. Entretien de la toiture

1.7. Menuiseries extérieures

1.7.1. Châssis

1.7.2. Portes extérieures

1.7.3. Vitrage extérieur

1.7.4. Porte sectionnelle d'accès au garage

1.7.5. Portail d'accès à la cour intérieure

1.7.6. Séparations des terrasses

1.7.7. Garde-corps des balcons et terrasses

2. Zones communes techniques et parachèvement..... p.12

2.1. Revêtements de sol

2.1.1. Chape industrielle polie apparente dans les sous-sols

2.1.2. Hall d'entrée et paliers d'ascenseur

2.1.3. Escaliers

2.2. Murs, menuiserie intérieure et plafonds

2.2.1. Parachèvement des murs et portes

2.2.2. Ensembles de porte résistant au feu

2.2.3. Armoires pour hydrants

2.2.4. Plafonds et faux plafonds

2.3. Travaux de peinture

2.4. Electricité dans les communs

2.4.1. Prises, éclairage

2.4.2. Vidéo-Parlophone dans les communs

2.4.4. Détection incendie dans les communs

2.5. Ventilation

2.5.1. Parking

2.5.2. Locaux poubelles, gaz, chaufferie

2.6. Aménagements des abords

2.6.1. Le revêtement des balcons

2.6.2. Les terrasses des penthouses

2.6.3. Les accès aux entrées du bâtiment

2.6.4. Le jardin

2.6.5. Vélos

2.6.6. Les boîtes aux lettres

3. Zones privatives techniques et parachèvement..... p.15

3.1. Revêtements de sol intérieurs

3.1.1. Chape aux étages

3.1.2. Carrelage

3.1.3. Revêtement en bois stratifié

3.1.4. Plinthes

3.1.5. Entre-portes

3.2. Murs et portes intérieures

3.2.1. Plafonnage

3.2.2. Faïences murales

3.2.3. Tablettes de fenêtre

3.2.4. Portes intérieures

3.3. Plafonds

3.3.1. Plafonnage

3.3.2. Faux-plafonds

3.4. Cuisines équipées

3.5. Travaux de peinture (option)

3.5.1. Murs

3.5.2. Plafonds

3.5.3. Menuiseries intérieures

3.5.4. Caves privatives

3.6. Équipements électriques

3.6.1. Living

3.6.2. Cuisine

3.6.3. Hall entrée

3.6.4. Chambre principale

3.6.5. Autres chambres ou bureaux

3.6.6. WC

3.6.7. Hall de nuit (si présent)

3.6.8. Salle de bain / salle de douche

3.6.9. Buanderie

3.6.10. Terrasse principale

3.6.11. Caves privatives

3.6.12. Détecteurs autonomes de fumées

3.6.13. Vidéo-Parlophone dans les zones privatives

3.7. Plomberie

3.7.1. Alimentation eau chaude et eau froide

3.7.2. Décharges

3.8. Équipements sanitaires

3.8.1. Salle de bain (selon plans de vente)

3.8.2. Salle de douche (selon plans de vente)

3.9. Chauffage

3.10. Ventilation

3.10.1. Logements

3.10.2. Caves privatives

3.11. Ascenseurs

3.12. Performances énergétiques

3.12.1. Épaisseur des isolants des façades

3.12.2. Épaisseur des isolants de toiture

3.12. Performances énergétiques

3.12.1. Épaisseur des isolants des façades

3.12.2. Épaisseur des isolants de toiture

3.12.3. Épaisseur des isolants de sol

3.12.4. Épaisseur des isolants des murs entre logements et entre logements et communs

3.12.5. Classe énergétique des logements

4. Dispositions administratives générales.....p.20

4.1. Plans et superficie

4.2. Documents de référence

4.2.1. Performances en matière de sécurité incendie

4.2.2. Le présent cahier des charges détaillé des travaux

4.2.3. Performances énergétiques

4.2.4. Performances acoustiques

4.3. Matériaux, valeur commerciale et marques mentionnées, mode de construction

4.4. Prérogatives du Maître d'Ouvrage, de l'Architecte ou des Ingénieurs

4.5. Modifications apportées par l'acquéreur

4.6. Travaux exécutés par des tiers

4.7. Frais de raccordements

4.8. Visite de chantier

4.9. Illustrations

4.10 Délais

4.11 Discordance

Préambule

0.1. Situation et présentation du projet

Le projet « Agatha Garden » porte sur la réalisation de 48 logements répartis en 6 blocs (A, B, C, D, E & F) allant du R+1 au R+3.

Les sous-sols sont communs aux blocs d'appartements et répartis sur 1 niveau comprenant 48 caves privatives, 49 emplacements de parking ainsi que des locaux techniques.

Le bâtiment se situe sur l'avenue de Selliers de Moranville au numéro 31 dans la commune de Berchem-Sainte-Agathe, une commune riche de potentialités aussi bien sur le plan culturel et architectural qu'en terme de qualité de vie.

Agatha Garden s'installe dans un quartier desservi par de nombreux transports en commun (bus, tram, ...) permettant un accès facile de Bruxelles, à deux pas d'un supermarché, et de différents commerces de proximité, tout proche d'un centre commercial et d'un complexe sportif.

Pour assurer la sécurité dans tout le bâtiment, l'accès aux logements se fait via des cages d'ascenseur et cages d'escalier privatives par bloc.

La configuration du bâtiment se prête parfaitement à l'implémentation de techniques modernes conformément aux normes d'isolation thermique et acoustique optimales dans un espace de vie qui respecte l'environnement.

Les appartements offriront une économie d'énergie conséquente et un bon coefficient K, respectant les exigences de la PEB en vigueur à la date d'introduction du permis.

La production de chaleur pour chaque appartement est prévue avec une chaudière individuelle.

Le Maître de l'Ouvrage veille donc à ce que le projet soit respectueux de l'environnement, tout en respectant les normes et innovations récentes en termes de développement durable.

Le présent descriptif commercial vise à permettre à l'acquéreur d'apprécier la qualité générale de la construction et du service. Il se rapporte au gros œuvre, aux parachèvements ainsi qu'aux techniques des parties communes et privatives de l'immeuble.

0.2. L'équipe de construction et ses références

Pour rendre tout ceci plus concret, une équipe de construction a été formée pour soigner votre projet.

0.2.1. Maître de l'ouvrage délégué

e-maprod

Avenue Brugmann 27a, 1060 Bruxelles

www.emaprod.com

0.2.2. L'architecte

Atelier d'Architecture ALTA

0.2.3. Le bureau d'étude stabilité

SWECO Belgium srl

0.2.4. Le bureau d'étude techniques spéciales

Concept Control

0.2.5. Le bureau d'étude acoustique

ASM Acoustics

0.2.6. Le bureau de contrôle

Socotec

0.2.7. Le conseiller PEB

Concept Control

0.2.8. Le coordinateur de sécurité

Genietec

0.2.9. L'entrepreneur général

Thomas & Piron Bâtiment

0.2.10. Le notaire

Étude du notaire Gérard INDEKEU –

Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR

Le gros œuvre

Le présent document décrit dans les chapitres suivants les éléments qui ont un impact direct sur la commodité, le confort et la finition de l'appartement.

1.1. Démolition

Ce poste comprend la démolition complète ainsi que l'évacuation de tous les matériaux et décombres de toutes les constructions existantes en super- et infrastructure désignées sur les plans de l'architecte.

1.2. Terrassement et égouttage

1.2.1. Terrassements

Les travaux de terrassement comprennent tous les travaux nécessaires pour la réalisation des fondations, le réseau d'égouts, les étages souterrains, les équipements techniques et les réservoirs souterrains ainsi que tous les remblais nécessaires.

1.2.2. Éléments d'égout enterrés

Le réseau d'égouts est réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux. Une partie du réseau d'égouts peut être réalisée au plafond du sous-sol et du rez-de-chaussée des espaces commerciaux.

Les diamètres de ces réseaux sont appropriés aux évacuations à assurer.

Le réseau d'égouts est muni des regards de visite nécessaires, équipé des coupe-odeur requis et raccordé au réseau public selon les prescriptions en vigueur.

1.3. Fondations et structure portante

Les sondages et essais de sol nécessaires sont exécutés sous le contrôle du bureau d'études stabilité.

Les études nécessaires pour les ouvrages en béton armé sont confiées au bureau d'étude stabilité.

Il vérifie également les travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'Institut Belge de Normalisation au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

Les murs extérieurs du parking souterrain sont réalisés au moyen de voiles en béton ou en paroi de pieux sécants éventuellement doublés par un voile en béton armé ou une maçonnerie en blocs de béton.

1.3.1. Éléments structurels

Le présent article comprend tous les éléments de gros-œuvre autres que les éléments de fondation ou de sol, exécutés en éléments préfabriqués en béton ou coulé sur place, c'est-à-dire y compris tous les coffrages, les barres d'armature et la fourniture du béton.

A cet égard, les plans de l'ingénieur stabilité priment sur les plans de l'architecte. Toutes les épaisseurs et hauteurs sont adaptées en fonction des données des calculs de stabilité. Les calculs tiennent compte d'une charge d'utilisation mobile conformément aux normes en vigueur (normes NBN et les Eurocodes).

Les dalles seront coulées en place ou constituées de prédalles ou de hourdis.

Les escaliers intérieurs seront exécutés en béton préfabriqué ou coulé sur place avec nez de marches antidérapants.

1.3.2. Maçonnerie portante dans les sous-sols

En sous-sol, les éventuelles maçonneries portantes sont exécutées en blocs de béton lourd rejointoyées en montant. Elles ont une épaisseur de 14 ou 19 cm.

1.3.3. Maçonnerie portante hors-sol

Tous les murs porteurs en surface (hors sol) sont exécutés en maçonnerie de blocs silico-calcaires.

Les murs mitoyens ou les murs entre les espaces de circulation communes et les appartements sont exécutés en 2 matériaux différents ayant une épaisseur différente, à savoir d'un côté un mur structurel et de l'autre des blocs de plâtre avec incorporation de minimum 3 cm d'isolation afin de répondre aux exigences en matière de prestations énergétiques des bâtiments et d'assurer un confort acoustique normal, conformément aux normes applicables notamment la NBN S01-400-1(2022).

1.3.4. Constructions métalliques relatives à la stabilité

Toutes les structures métalliques sont réalisées conformément aux indications de l'Ingénieur stabilité. Elles sont revêtues d'une couche de protection antirouille, et d'une protection au feu si nécessaire adaptée aux réglementations en vigueur.

1.3.5. Balcons / loggias

Les terrasses-balcons dont la structure portante reste apparente sont réalisés en béton armé préfabriqué, réalisé en usine. Le ton est choisi par l'architecte en fonction de l'esthétique générale de l'immeuble.

Les fixations des balcons donneront toutes les garanties de tenue dans le temps et assureront la coupure thermique (via des profils d'ancrage) entre ces éléments et la structure du bâtiment.

Le revêtement des balcons: les balcons seront réalisés en béton préfabriqué.

1.3.6. Terrasses des penthouses

Les terrasses sont constituées de dalle de béton sur plots ajustables en matière synthétique compatibles avec l'étanchéité et l'isolation de la toiture plate. Certaines terrasses en loggia dans le bloc A auront également cette finition.

1.4. Murs non porteurs

1.4.1. Sous-sol

Les murs non porteurs seront réalisés en blocs de béton. Les maçonneries restant apparentes seront rejointoyées en montant.

Les murs des caves et des locaux techniques dans les sous-sols sont exécutés en blocs de béton gris jointoyés de 9, 14 ou 19 cm ou en béton armé. Dans certains locaux, les pieux sécants resteront apparents.

1.4.2. Hors-sol

Les cloisons non portantes sont réalisées en blocs de plâtre d'une épaisseur de 10 cm à emboîtement présentant deux faces lisses.

La première rangée d'assise des cloisons de tous les locaux est réalisée en carreaux hydrofugés.

Les locaux humides (salle de bain et/ou douche) sont eux, réalisés avec ce type de carreaux sur toute la hauteur des cloisons.

1.5. Façades et isolation

Les nuances des éléments d'une même sorte de matériaux doivent être uniformes suivant les règles de l'art. Il se peut que des petites différences de teinte

apparaissent. Ces différences sont tolérées à condition de ne pas altérer l'aspect général de la façade.

1.5.1. Maçonnerie de parement

Ce poste concerne les murs extérieurs des murs creux, réalisés en maçonnerie de parement:

La couleur, le type et la texture des briques seront déterminés par l'architecte. Un vide des murs creux de minimum 2 cm est prévu.

Le parement en briques et le mur porteur sont rendus solidaires par des crochets en acier galvanisé à coupure thermique ou similaires conformément aux prescriptions de l'architecte et du conseiller PEB.

L'épaisseur de l'isolation et le type de fixation des panneaux d'isolant sera déterminée par les calculs du conseiller PEB et de l'architecte. L'isolant est constitué de panneaux de polyuréthane, polystyrène, laine minérale ou équivalent en fonction des revêtements de façade et agrégations techniques. Ces panneaux sont répulsifs à l'eau.

1.5.2. Seuils

Les seuils des portes d'entrée extérieures, les seuils des portes-fenêtres au rez-de-chaussée et certains châssis des penthouses seront exécutés en pierre bleue ou en béton architectonique. Les autres seuils seront réalisés en aluminium thermolaqué de même teinte que les châssis. Dans le cas de balcons en béton architectoniques, les seuils font partie intégrante des balcons.

1.5.3. Revêtement de façade en panneaux

Il s'agit de toutes les fournitures et tous les travaux en vue de la réalisation des revêtements de façade en panneaux ou en éléments de façade, pour obtenir un ouvrage soigneusement achevé suivant les matériaux décrits dans le permis d'urbanisme, y compris la structure en lattage, les éléments de façade, les moyens de fixation, les profils de rive, en vue d'un raccord parfait et soigné aux autres éléments de façade.

Les panneaux seront spécialement conçus pour être utilisés en milieu extérieur.

Les panneaux d'isolant derrière ces éléments de façade sont protégés par un pare-pluie si le type de panneau et le système de façade l'exige.

1.5.4. Couvre-murs

Les couvre-murs et profils de rives de toiture sont en aluminium thermolaqué conformément aux plans d'architecture ; à l'exception, au rez-de-chaussée, de certains couvre-murs, en pierre bleue pour les murets devant le bloc B.

1.6. Toitures

1.6.1. Toiture plate

Le poste “toitures plates/revêtements d’étanchéité” comprend toutes les fournitures et tous les travaux nécessaires pour la pose des revêtements d’étanchéité souples sur les toitures dites plates (présentant une légère pente) en vue d’obtenir un ensemble parfaitement étanche.

La structure portante de la toiture plate est complétée par un béton de pente, un pare-vapeur, une isolation de toiture dont l’épaisseur est déterminée par les calculs du conseiller PEB et 2 couches d’étanchéité bitumineuse ou une seule couche en EPDM ou PVC.

Les acrotères présentent toutes les coupures thermiques nécessaires pour éviter les ponts thermiques.

Cet article comprend notamment:

- le béton de pente ;
- le pare-vapeur (couche inférieure) ;
- l’isolation en PUR ou PIR ou autres d’une épaisseur et de caractéristiques respectant le calcul PEB défini par l’architecte et le conseiller PEB ;
- la fourniture et la mise en œuvre du revêtement de toiture, y compris les moyens de fixation et tous les accessoires ; la membrane d’étanchéité présentera la classe B roof (t1) en matière de sécurité incendie et elle sera anti-racine sous les toitures vertes ; l’étanchéité dispose d’agrément belges et européennes UBAtc ou UEAtc ;
- les accessoires d’évacuation d’eau pluviale vers la citerne et le bassin d’orage et les trop-pleins ;
- les éventuels lestages en gravier ou en toiture verte avec substrats s’ils sont nécessaires.

1.6.2. Evacuation des eaux de toiture

Les eaux de toiture sont évacuées suivant le réseau repris aux plans de techniques spéciales au moyen de matériaux appropriés à leur destination.

Un bassin d’orage est prévu en sous-sol et permet de jouer un rôle de stockage-tampon des eaux de pluie régulant leur rejet à l’égout public lors de précipitations importantes.

Une citerne à eaux de pluie est prévue en sous-sol et utilisée pour l’entretien des parties communes et l’arrosage du jardin commun.

1.6.3. Exutoire de fumée

Un exutoire de fumée sous la forme d’une fenêtre de toiture est placé au sommet des cages d’escalier conformément au règlement d’incendie. Il sera équipé d’un système d’ouverture et de fermeture automatisé avec commande manuelle à distance suivant imposition du Service Incendie.

1.6.4. Entretien de la toiture

Le complexe de toiture est suffisamment résistant pour supporter la présence de personnel d’entretien.

Si nécessaire une (des) ligne(s) de vie (ou tout autre dispositif de sécurité similaire) sera (seront) posée(s) en toiture des immeubles.

Même sur les toitures plates conçues et réalisées correctement, des petites flaques d’eau sont inévitables. L’expérience démontre que les étanchéités actuelles ne subissent pas de vieillissement accéléré lorsque l’eau s’y accumule. La stagnation d’eau ne constitue dès lors pas une réserve à la fin des travaux.

1.7. Menuiseries extérieures

1.7.1. Châssis

Les profils des châssis sont en aluminium suivant le permis d’urbanisme. Les châssis répondent aux normes relatives aux essais d’étanchéité et de résistance mécanique suivant les règles de l’art et les exigences PEB.

Couleur: Teinte gris foncé ou noir conformément au permis d’urbanisme.

Les châssis sont ouvrants simples et/ou oscillobattants et/ou fixes conformément aux indications reprises sur les plans de l’architecte.

Il est prévu des éléments ouvrants en suffisance pour permettre le nettoyage des fenêtres (soit depuis les balcons ou terrasses, soit depuis l’intérieur) ainsi que pour les déménagements.

Les quincailleries sont en aluminium brossé ou laqué au choix de l’architecte.

1.7.2. Portes extérieures

Les portes et châssis d’entrée de l’immeuble sont réalisés en aluminium. Ces ensembles sont réalisés conformément aux plans de l’architecte.

Ces ensembles sont munis de serrures adaptées pour les commandes d’ouvre-portes suivant spécifications du lot Electricité (voir 3.6).

Toutes les portes sont munies de serrures à cylindre commandées par une même clef.

Les quincailleries sont en inox brossé au choix de l’architecte.

1.7.3. Vitrage extérieur

Les épaisseurs de tous les vitrages doivent être calculées suivant les abaques du fabricant donnant l'épaisseur des vitrages en fonction des dimensions des châssis et des sollicitations auxquelles ils sont soumis d'un point de vue isolation thermique, résistance au vent et acoustique.

Tous les vitrages sont en verre double ou triple clair suivant les prescriptions du conseiller PEB et d'une constitution en respect de la norme NBN S23-002.

Les vitrages du rez-de-chaussée sont de type anti-effraction, classe 2 côté rue.

1.7.4. Porte sectionnelle d'accès au garage

La porte à l'entrée du parking est une porte sectionnelle isolée en tôle laquée à commande électrique. Une attention particulière est portée à l'isolation acoustique entre la porte, son moteur, ses rails et la structure portante de l'immeuble.

Pour la sortie et l'entrée du parking, il est prévu une télécommande par emplacement de parking. Il sera également prévu un accès depuis l'extérieur avec un boîtier à clef.

Les utilisateurs auront la possibilité de manœuvrer la porte d'accès par une clef ou autre depuis l'extérieur. La possibilité d'une manipulation manuelle par l'intérieur en cas d'urgence ou en cas de coupure électrique est prévue.

La circulation et le stationnement de véhicules avec carburant LPG est interdite dans le sous-sol du bâtiment.

1.7.5. Portail d'accès à la cour intérieure

La grille d'accès à la cour intérieure sera de type acier laqué à ouverture manuelle (via une clef ou un autre système à définir par l'architecte). Elle est composée de deux ouvrants et une partie fixe. Elle disposera d'une serrure électrique permettant l'ouverture à distance via les vidéo-parlophones présents dans les différents appartements.

De l'intérieur, la grille peut être déverrouillée manuellement.

1.7.6. Séparations des terrasses

Certaines terrasses sont pourvues d'une séparation. Suivant les indications sur plans, la séparation des terrasses sera réalisée en cadre aluminium avec vitrage sablé.

1.7.7. Garde-corps des balcons et terrasses

Les garde-corps sont en métal laqué ou vitrés conformément aux plans de l'Architecte.

Zones communes techniques et parachèvement

2.1. Revêtements de sol

Tous les revêtements de sol sont exécutés sous réserve d'éventuelles nuances de ton, généralement admises par les fabricants.

2.1.1. Chape industrielle polie apparente dans les sous-sols

Une dalle de béton polie est prévue pour les sous-sols.

2.1.2. Hall d'entrée et paliers d'ascenseur

2.1.2.1. Carrelage

Le sol du hall d'entrée de l'immeuble, des paliers des ascenseurs (sauf dans les sous-sols), des ascenseurs sont carrelés au moyen d'un carrelage en grès cérame, y compris plinthes assorties.

2.1.2.2. Paillassons

Des paillassons encastrés dans le revêtement de sol sont prévus dans les halls d'entrée communs du rez-de-chaussée.

Les paillassons seront posés dans leur cadre avant la réception provisoire et après le nettoyage du bâtiment.

2.1.3. Escaliers

2.1.3.1. Paliers

Les paliers des escaliers sont carrelés ou sont exécutés en béton industriel lissé selon choix de l'Architecte.

2.1.3.2. Marches

Les marches et contremarches des escaliers encastrés sont en béton lisse, munis de nez antidérapants.

2.2. Murs, menuiserie intérieure et plafonds

2.2.1. Parachèvement des murs et portes

2.2.1.1. Hors sol

Les murs intérieurs maçonnés au mortier et les éléments en béton recevront un enduit traditionnel. Les murs intérieurs en béton cellulaire, en plâtre ou silico-calcaires assemblés par collage, présentant une surface lisse d'origine, recevront une couche d'enduit mince.

Les locaux communs suivants sont plafonnés :

- hall d'entrée ;
- les paliers desservant les appartements.

2.2.1.2. En sous-sol

Les communs et les éventuels locaux techniques aux sous-sols ne sont pas plafonnés.

2.2.2. Ensembles de porte résistant au feu

Les portes d'entrée des appartements, les portes palières des cages d'escaliers, les portes d'accès aux locaux techniques, poubelles et aux couloirs vers les caves (liste non limitative) devront toujours satisfaire aux conditions spécifiques imposées par le service pompiers local et les normes de résistance au feu.

Selon le cas, les portes présenteront une demi-heure (EI 30) ou une heure (EI 60) de résistance au feu. Les portes des locaux communs, des locaux techniques, des cages d'escaliers et des sas donnant vers le garage sont en bois à peindre ou stratifiée.

Les chambranles sont en bois à peindre ou métallique.

Les charnières sont en inox et la quincaillerie sera appropriée au type de porte précité.

2.2.3. Niches pour hydrants

Aux étages hors sol, les hydrants sont placés dans une niche.

2.2.4. Plafonds et faux plafonds

2.2.4.1. Hors sol

Un enduit de tous les plafonds des communs hors-sol (hors locaux techniques) est prévu en fonction du support. Il peut être un enduit mince dans le cas où le support est suffisamment plan.

Les locaux communs suivants sont plafonnés :

- hall d'entrée,
- les paliers desservant les appartements.

En fonction des contraintes techniques, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de mettre en place des faux-plafonds. Ils sont réalisés au moyen de plaques de plâtre fixées sur ossature. La structure et la pose des plaques sont réalisées suivant les prescriptions du fabricant et les exigences des pompiers. Ces plaques, ainsi que les éventuels caissons techniques, sont rejointoyés.

2.2.4.2. Sous-sol

Les communs et les éventuels locaux techniques en sous-sols ne sont pas plafonnés.

2.3. Travaux de peinture

Dans les espaces communs, le choix des couleurs de peinture est défini par l'Architecte.

Il est prévu une mise en peinture des :

- halls d'entrée au rez-de-chaussée et les paliers d'étage desservant les appartements ;
- les paliers aux étages sont achevés (au choix des architectes) avec une peinture sur un plafonnage ou enduit mince classique ;
- les murs des cages d'escaliers sont plafonnés ou enduits et peints ou recouverts d'un crépi projeté directement sur paroi, à l'exception des escaliers menant au sous-sol ;
- toutes les portes des communs et des caves privatives dans les sous-sols sont peintes ;
- parkings : marquage au sol des emplacements, marquage des emplacements PMR et des emplacements moto ;
- ferronneries intérieures et extérieures : traitement anti-corrosion et une couche de fond plus 2 couches de peinture laquée ; les armoires / portes des hydrants.

Il n'y a pas de peinture prévue dans / sur :

- tous les locaux des communs en sous-sol, en hors-sol ou en toiture ;
- les locaux utilitaires au rez-de-chaussée (telle que la descente vers les garages) ;
- les escaliers préfabriqués ;
- les zones de circulation dans les sous-sols, les murs, colonnes et plafond du parking ;
- les caves privatives ;
- les sols

2.4. Electricité dans les communs

2.4.1. Prises, éclairage

L'installation comprend la fourniture, la pose et le raccordement :

- Des luminaires dans les sas et halls d'entrée des immeubles,
- Des luminaires commandés par détecteur de présence dans les halls d'ascenseurs depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage, dans les dégagements des caves, dans les escaliers de secours,
- Des éclairages commandés par des interrupteurs semi-hermétiques avec témoin lumineux à l'extérieur pour les autres locaux « techniques » (électricité, eau...),
- Des câblages encastrés au rez-de-chaussée et dans les étages, et de type apparent dans les sous-sols,
- Des éclairages de secours par blocs autonomes (ou intégrés aux luminaires) respectant les niveaux d'éclairage préconisés par les normes en vigueur, en indiquant les emplacements ou les directions des issues de secours,
- Des luminaires TL dans le parking,
- Des prises bipolaires dans les halls d'entrée du rez-de-chaussée, sous-sol et 2ème étage,
- Des arrivées de courant et l'éclairage nécessaires aux ascenseurs,
- Des luminaires extérieurs (appliqués aux entrées et éclairage de l'îlot central),
- De l'arrivée de courant en triphasé pour l'alimentation du moteur des portes de garage,
- Des extracteurs mécaniques en sous-sols,
- Des exutoires de fumée,
- Une sonnette sur le palier à l'extérieur de l'appartement.

2.4.2. Vidéo-Parlophone dans les communs

L'ouvrage comprend la fourniture, la pose et le raccordement d'une installation de vidéo-parlophones comprenant :

- Un système de vidéo-parlophonie se situant au niveau de la grille d'accès à rue pour l'accès aux blocs C, D, E et F ;
- Un système de vidéo-parlophonie à bouton à l'extérieur de chaque entrée de l'immeuble.

2.4.3. Détection incendie dans les communs

2.4.3.1. Détecteurs

Les détecteurs dans les communs seront prévus suivant les exigences du Service Incendie. Le matériel sera agréé BOSEC (Belgique).

2.4.3.2. Sirènes d'alarme

Il s'agit de la fourniture, de la pose et du raccordement, dans les communs, des sirènes d'alarme électroniques, y compris l'alimentation de secours. Les appareils livrés seront conformes aux exigences du corps de pompiers local.

2.4.3.3. Boutons d'alarme

Il s'agit de la fourniture, de la pose et du raccordement des déclencheurs d'alarme manuels pour annoncer un début d'incendie, dans les communs.

2.6.4. Les boîtes aux lettres

Il s'agit de la fourniture et de la pose d'un ensemble de boîtes aux lettres à usage extérieur, disposé à l'entrée générale de la résidence et d'un ensemble particulier de boîtes aux lettres à usage extérieur pour le bloc A.

Les dimensions minimales et la disposition des boîtes aux lettres devront satisfaire aux exigences de BPOST. Les ensembles seront solidement fixés.

2.5. Ventilation

2.5.1. Parking

Le parking souterrain est équipé d'une extraction mécanique assurant le renouvellement de l'air défini dans le permis d'exploitation délivré par l'IBGE.

2.5.2. Locaux poubelles, gaz

Pour les locaux « poubelles », « compteurs gaz » ainsi que les locaux techniques où cela s'avèrera nécessaire, les ventilations réglementaires sont prévues.

2.6. Aménagements des abords

2.6.1. Les accès aux entrées du bâtiment

Les chemins d'accès sont réalisés en pavés de béton préfabriqués tels que définis par l'Architecte.

2.6.2. Le jardin

Des plantations et un jardin en cœur d'îlot sont également prévus. Les plantes et arbres seront sélectionnés de manière à renforcer la biodiversité urbaine, à renforcer la richesse en espèces et la diversité des fonctions écologiques.

2.6.3. Vélos

Des parkings à vélo couverts et fermés sont installés en sous-sols pour les logements.

Zones privatives techniques et parachèvement

3.1. Revêtements de sol intérieurs

3.1.1. Chape aux étages

Dans chaque logement et dans les communs carrelés, une sous-chape thermique est exécutée pour noyer les techniques avant la pose de la membrane acoustique et la chape armée. La sous-chape répond aux exigences en matière PEB au niveau des performances thermiques entre deux étages.

La sous-chape est couverte par un matelas acoustique posé entre la sous-chape et la chape de finition conformément aux exigences du fabricant et de l'acousticien. Les chapes sont désolidarisées des murs au moyen de remontées verticales sur la hauteur de la chape à l'aide de la membrane isolante acoustique. Cette isolation périphérique dépassera de quelques centimètres au-dessus du sol fini ; après l'exécution des revêtements de sol, elles seront coupées à ras.

La chape de finition est armée et est réalisée à l'aide d'un mélange de ciment et de sable. Elle est de type flottante directement rapportée sur les membranes acoustiques, le tout suivant les règles de l'art.

La chape flottante aura l'épaisseur nécessaire pour la pose des revêtements de sol prévus tels que le carrelage ou parquet prévus pour les chambres, living, W.C., cuisine, dégagements, salles de bains et buanderies et les communs.

La couche d'égalisation qui serait nécessaire pour certains revêtements spécifiques demandés par les acquéreurs, par ex. les revêtements souples, n'est pas prévue.

3.1.2. Carrelage

Il s'agit des revêtements de sol en carreaux et en matériaux pierreux durs ou cuits. Un carrelage sol d'une valeur de 40 €/m² (prix détaillant HTVA) et d'un format 60 x 60 cm est prévu pour les salles de bains (y compris remontée verticale de la baignoire – un joint souple est réalisé afin de permettre d'accéder aux accessoires de vidange de la baignoire), les douches, les W.C., les buanderies et les cuisines (y compris les cuisines ouvertes sur séjours). Pose droite, joints gris.

3.1.3. Revêtement carrelage imitation parquet

L'ouvrage comprend la fourniture d'un carrelage imitation parquet, de taille 230/1200, dans tous les halls, séjours, cuisine et chambres des appartements :

- Prix fourniture : 45€/M2 TTC

3.1.4. Plinthes

3.1.4.1. Dans les zones humides (salle de bains, WC, salle de douche, buanderie)

Les plinthes sont assorties au carrelage et présenteront une hauteur d'environ 5 à 7 cm.

3.1.4.2. Dans les séjours, cuisine, chambres, couloirs

Les plinthes sont en MDF prépeintes.

3.1.4.3. Gaines techniques

Un socle sera réalisé autour des tuyaux de chauffage et de sanitaire venant des collecteurs et autour de la goulotte menant les câbles électriques du tableau divisionnaire vers le sol.

3.1.5. Entre-portes

Des lattes en aluminium sont placées au droit des changements de revêtements de sol.

3.2. Murs et portes intérieurs

3.2.1. Plafonnage

Il s'agit d'une mince couche d'enduit à appliquer sur les blocs en béton cellulaire, en plâtre ou silico-calcaires assemblés par collage, présentant une surface lisse d'origine.

Les murs intérieurs des logements maçonnés au mortier et les éléments en béton recevront un enduit traditionnel.

Le degré de finition pour les enduits intérieurs prévu est le degré de finition normale suivant les prescriptions de la NIT 199 du CSTC. Les cloisons en blocs de plâtre recevront la finition prévue par le fabricant.

3.2.2. Faïences murales

3.2.2.1. Salles de bains et salles de douche

Les faïences murales d'une valeur de 40 €/m² (prix détaillant TVA comprise) pose droite, joint blanc sont prévues aux endroits suivants:

Sur toute la hauteur au-dessus baignoire/douche, couvrant la largeur de chacun de ces éléments et derrière le meuble vasque.

3.2.2.2. WC, buanderies

Pas de faïence prévue.

3.2.3. Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtre sont en matière composite à base de pierre naturelle.

Dans les logements, toutes les tablettes de fenêtre seront toujours réalisées dans le même matériau, elles auront toutes la même épaisseur et leur surface aura le même aspect et le même profil.

3.2.4. Portes intérieures

3.2.4.1. Porte d'entrée de l'appartement

La porte d'entrée des appartements sera résistante au feu, conformément aux règlements en vigueur. Cette porte sera équipée d'une serrure à cylindre et de 3 points de fermeture et 2 pènes anti-dégondage. Elle sera livrée avec 3 clés. Elle sera munie d'un oculus grand angulaire. Elle est de type à peindre et sera peinte sur chaque face.

La feuille de porte présente une hauteur de 211.5 cm.

Ces portes sont équipées de quincaillerie appropriée côtés intérieur et extérieur. La quincaillerie sera appropriée au type de porte précitée.

3.2.4.2. Portes intérieures des appartements

Les portes intérieures sont de type à peindre.

Les chambranles et ébrasement sont en MDF ou similaire à peindre.

Elles sont détalonnées d'1 à 2cm pour permettre une parfaite circulation d'air entre les différents locaux si requis par le calcul PEB.

Les charnières sont en inox et la quincaillerie sera appropriée au type de porte précité.

Les arrêts de porte sont placés uniquement pour les portes s'ouvrant à 90° contre un mur ou un radiateur.

3.3. Plafonds

3.3.1. Plafonnage

Un enduit de tous les plafonds des appartements est prévu en fonction du support. Il peut être un enduit mince dans le cas où le support est suffisamment plan. Sur les supports lisses, une couche d'adhérence sera appliquée d'abord.

Le degré de finition pour les enduits intérieurs prévu est le degré de finition normale suivant les prescriptions de la NIT 199 du CSTC.

3.3.2. Faux-plafonds

En fonction des contraintes techniques, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de mettre en place des faux-plafonds. Ils sont réalisés au moyen de plaques de plâtre suspendues sur ossature. La structure et la pose des plaques sont réalisées suivant les prescriptions du fabricant. Ces plaques, ainsi que les éventuels caissons techniques sont rejointoyées.

La hauteur libre dans les appartements respecte au minimum la réglementation RRU imposant minimum 2,50 m sous plafond dans les pièces habitables (living et chambres) et 2,20 m dans les pièces non-habitable (couloir, WC, hall, salle de bains, ...).

3.4. Cuisines équipées

L'ouvrage comprend:

- Une arrivée d'eau froide avec vanne d'isolement,
- Une arrivée d'eau chaude avec vanne d'isolement,
- Une décharge pour évacuation des eaux usées,
- La livraison et le placement des meubles et des appareils dont question ci-après et suivant les plans du cuisiniste.

Les cuisines sont équipées de meubles: caisson et portes en mélaminé.

Les tablettes des plans de travail sont en stratifié.

Les appareils électroménagers de la marque Siemens équipant les cuisines sont les suivants:

- Un plan de cuisson en vitrocéramique comprenant quatre zones de cuisson selon les plans avec panneau de commande intégré,
- Un évier inox avec égouttoir,
- Un four encastré électrique,
- Une hotte intégrée de type à recyclage (à charbon actif),

- Un frigo avec congélateur ou freezer
- Un lave-vaisselle (si prévu sur plans)

Remarque

Le budget et l'aménagement de chaque cuisine varient en fonction de la taille et la configuration des appartements. Pour chaque cuisine, un plan commercial, une élévation et une description détaillée de la cuisine sont prévus.

3.5. Travaux de peinture (option)

Il est à noter que ni les travaux préparatoires, ni la couche de préparation à la mise en peinture ne sont prévus.

3.5.1. Murs

Non prévu.

3.5.2. Plafonds

Non prévu.

3.5.3. Menuiseries intérieures

Non prévu.

3.5.4. Caves privatives

Non prévu.

3.6. Equipements électriques

Chaque logement sera équipé d'un compteur électricité situé en sous-sol dans le local technique approprié. Les studios et appartements 1 et 2 chambres seront alimentés en monophasés 40A; les appartements 3 chambres, en monophasés 63A. Chaque appartement est équipé d'un tableau divisionnaire dans l'appartement (voir plan).

Les tubages sont en thermoplastique entièrement encastrés dans les locaux parachevés.

Les luminaires des parties privatives ne sont pas prévus, l'appartement est livré avec ampoules sur soquet.

Sont prévus les luminaires des terrasses et des balcons.

Le coût des raccordements et du placement des compteurs est à charge des acquéreurs.

Le matériel de commande, les prises de courant et interrupteurs sont de marque NIKO ou similaire.

L'installation est conçue de telle sorte qu'elle réponde à toutes les contraintes des appareillages les plus actuels (éclairage, électro-ménagers, etc...) normalement utilisés dans des appartements.

Outre les raccordements privatifs, il est prévu un ou des compteurs et un tableau divisionnaire pour les parties communes.

L'acquéreur recevra à ce sujet un dossier complet avec le plan de repérage et le schéma unifilaire prévus pour son appartement, ainsi que l'attestation de conformité. La réception sera réalisée par un organisme de contrôle agréé aux frais du promoteur.

3.6.1. Living :

- 2 points lumineux au plafond commandés par un interrupteur à double allumage ou 2 interrupteurs à deux directions suivant configuration
- 1 interrupteur bipolaire avec témoin lumineux pour la terrasse
- 5 prises de courant
- 1 prise de télédistribution
- 1 prise de téléphone/internet (RJ45)
- Thermostat

3.6.2. Cuisine

- 1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux au mur, ou 2 points lumineux au plafond selon la configuration
- 2 prises doubles pour plan de travail
- 1 prise pour four
- 1 prise pour la hotte munie d'un éclairage intégré
- 1 prise pour lave-vaisselle
- 1 prise pour plaque de cuisson
- 1 prise pour frigo

3.6.3. Hall entrée

- 1 ou 2 points lumineux (selon plans) au plafond, commandé(s) par interrupteur(s)
- 1 prise de courant
- Sonnerie de la sonnette

3.6.4. Chambre principale

- 1 point d'éclairage au plafond équipé de 2 interrupteurs à 2 directions
- 4 prises de courant
- 1 prise téléphone/internet (RJ45)
- 1 prise de télédistribution

3.6.5. Autres chambres ou bureaux

- 1 point d'éclairage équipé de 1 interrupteur
- 3 prises de courant

3.6.6. WC

- 1 point lumineux au plafond équipé d'un interrupteur

3.6.7. Hall de nuit (si présent)

- 1 prise de courant
- 1 ou 2 points lumineux (selon plans) au plafond, commandé(s) par interrupteur(s)

3.6.8. Salle de bains / salle de douche

- 1 point lumineux au plafond commandé par 1 interrupteur
- 1 point d'éclairage pour le miroir du lavabo (ou deux points en fonction du plan)
- 1 prise de courant conforme à la réglementation en matière de locaux humides (ou double en fonction du plan)

3.6.9. Buanderie

- 1 point lumineux au plafond ou en applique équipé d'un interrupteur
- 1 prise pour la machine à laver (exceptés certains appartements, cf. plans commerciaux associés)
- 1 prise pour le sèche-linge (exceptés certains appartements, cf. plans commerciaux associés)
- 1 prise de courant pour les éventuels amplificateurs placés par les distributeurs de téléphone et de télédistribution
- 1 prise double-flux
- Filerie d'arrivée et de départ pour la téléphonie et la TV
- 1 tableau divisionnaire (ce tableau peut se trouver à un autre endroit, voir cf. plan de vente)

3.6.10. Terrasse principale

- 1 point lumineux au plafond ou en applique équipé d'un interrupteur bipolaire au choix de l'Architecte.

3.6.11. Caves privatives

- 1 point lumineux avec luminaire intégrant un détecteur de mouvement et raccordé sur le compteur électrique commun

3.6.12. Détecteurs autonomes de fumées

Des détecteurs sur pile seront installés.

3.6.13. Vidéo-Parlophone dans les zones privatives

L'ouvrage comprend la fourniture, la pose et le raccordement d'un poste vidéo-parlophone par appartement, du type mural, écran couleur avec une touche ouvre-porte pour la porte du sas et de la grille d'entrée.

3.7. Plomberie

3.7.1. Alimentation eau chaude et eau froide

Un compteur privatif d'eau froide sera prévu sur le palier d'étage.

Les frais de placement, de fourniture et de raccordement des compteurs privatifs d'eau ne sont pas compris dans le prix de vente de l'appartement.

Les alimentations des appartements sont munies d'une vanne d'isolement.

La production d'eau chaude est assurée par la chaudière individuelle située dans l'appartement.

Les alimentations d'eau froide du compteur régie jusqu'aux compteurs privatifs et dévidoirs incendie sont réalisées en tuyauterie galvanisée. Il en est de même pour les alimentations communes.

Partant des emplacements des compteurs privatifs, l'alimentation des appareils en eau chaude et en eau froide, est prévue en tuyaux en matière synthétique, de section appropriée pour : évier, lavabo, baignoire, douche ; eau froide uniquement : W.C., lave-mains, arrivée pour machine à laver, arrivée pour lave-vaisselle (si prévus sur plan).

3.7.2. Décharges

Les tuyaux de décharges sont en polyéthylène ou en PVC conformément aux prescriptions du règlement d'hygiène publique et aux exigences du fabricant et suivant le choix du bureau d'étude en techniques spéciales.

3.8. Équipements sanitaires

Un budget est prévu chez Van Marcke Zaventem par appartement.

Précision : Est prévu soit des meubles vasques de 60 cm, 80 cm ou de 120 cm avec deux portes toujours composé d'une seule vasque.

Si l'appartement dispose d'une salle de bains et d'une salle de douche, une paroi de douche est prévue de base.

SI l'appartement ne dispose que d'un seul point d'eau, qui est une baignoire, alors une paroi de bain est prévue de base.

Une tablette en gyproc ou en MDF est prévue au-dessus de la chasse dorsale (sauf contrainte technique).

3.9. Chauffage

Le chauffage est assuré par une chaudière individuelle dans l'appartement et un réseau de radiateurs traditionnels.

La chaudière sera de type à condensation au gaz naturel avec tous les accessoires nécessaires. A partir de là, la distribution d'eau chaude de chauffage se fera par tuyauteries alimentant un collecteur central par appartement et placé dans celui-ci ou sur le palier.

Les radiateurs seront en acier laqué (couleur blanche d'usine) avec vanne thermostatique. Ces radiateurs seront raccordés depuis le collecteur par tuyauterie souple en chape. Les radiateurs des salles de bains et douche sont de type sèche-serviette.

Le réglage de la température ambiante se fait au moyen d'un thermostat d'ambiance installé dans le living.

L'installation est calculée pour atteindre les températures moyennes suivantes avec une température extérieure de -8°C:

- séjours : 20°C
- bureau et chambres : 18°C.
- salles de bains : 22°C.

3.10. Ventilation

3.10.1. Logements

La ventilation est du type « D », double flux et individuelle, et répond à la norme de ventilation résidentielle NBN-D-50 001. Elle se caractérise par les éléments suivants :

- pulsion mécanique d'air neuf dans les locaux de vie dits « secs » (chambres, bureaux, séjours, ...) via une bouche de ventilation intégrée dans les plafonds ou les murs,
- extraction mécanique d'air vicié dans les locaux dits « humides » (Sdb, buanderies, cuisine et WC), via une bouche de ventilation intégrée dans les plafonds ou les murs,
- le transfert de l'air depuis les pièces de vie, vers les pièces humides et éventuellement via les halls, se fait naturellement grâce à des grilles de transfert intégrées dans les portes ou grâce au détalonnage de celles-ci,
- les conduits aérauliques sont isolés conformément à la réglementation PEB en vigueur.

3.10.2. Caves privatives

Les caves privatives sont ventilées.

3.11. Ascenseurs

Pour desservir les appartements :

- Les ascenseurs électriques sont conformes à la réglementation en vigueur.
- Ascenseurs électriques d'une charge utile de 630 Kg (8 passagers) d'une vitesse de 1m/sec.
- Cabine avec portes palières télescopiques - largeur accessible : 0,9 m.
- Finition des cabines en inox structuré, miroir, spots, main courante, sol carrelé.
- Raccordement prévu d'un système de téléphone câblé sur bouton d'alarme et connecté au dispatching de dépannage.

3.12. Performances énergétiques

3.12.1. Classe énergétique des logements

D'une manière générale, les performances des bâtiments répondent aux exigences PEB en cours lors du dépôt du permis d'urbanisme initial.

Dispositions administratives générales

4.1. Plans et superficie

Les cotes et mesures portées sur les plans annexés au présent acte sont données à titre indicatif. Une tolérance de un/vingtième est admise comme différence de surface brute entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Pour des raisons liées aux techniques de l'immeuble, des modifications mineures pourront être apportées aux plans.

Si la différence entre la surface brute prévue et la surface brute exécutée, exprimée en valeur absolue, est supérieure à un/vingtième de la surface brute prévue, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action résolutoire.

On tiendra compte dans ce calcul de la surface brute totale bâtie privative de l'entité privative telle qu'elle figure au plan et de la surface brute totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix de l'entité privative fixé au compromis de vente. L'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.

En conformité avec le système de mesure en vigueur suivant la norme NBN B 06-002 (1983), les appartements sont mesurés selon l'article C.2.4.2 « Superficie utile d'une habitation » de la norme susmentionnée, à savoir :

La surface brute du bien est mesurée au nu extérieur des murs des façades et à l'axe des murs mitoyens, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de l'interruption par les cloisons, murs intérieurs et des gaines techniques.

Les gaines techniques situées à l'intérieur du pourtour de l'appartement sont comptées dans la superficie de l'appartement en question. Les terrasses sont mesurées à partir de la face extérieure de la paroi de séparation avec l'appartement jusqu'à la limite extrême de la construction de la terrasse (balustrade incluse).

Sauf convention particulière, en cas de divergence entre les plans et cahier des charges

détaillé des travaux, la prévalence sera accordée au cahier des charges détaillé des travaux.

Le câblage pour la téléphonie et la télédistribution est également à charge des acquéreurs. Selon les instructions du câblodistributeur, les prises seront posées (aux frais de l'acquéreur) ou non (si celles-ci sont incluses dans les frais d'installation et d'abonnement). La demande et les frais de raccordement et abonnement relatifs à la téléphonie et télédistribution sont à charge de l'acquéreur.

L'intégralité des frais de raccordement sera facturée concomitamment à la dernière tranche de facturation.

4.2. Matériaux, valeur commerciale et marques mentionnées, mode de construction

Les marques reprises dans le présent cahier des charges détaillé des travaux sont données à titre indicatif de performances et de qualité. Le choix des marques est laissé à l'initiative du promoteur et de l'entrepreneur. Il appartient à l'Architecte et aux ingénieurs, au moment de l'approbation des fiches techniques des produits, de contrôler que le niveau de qualité et de performance est celui exigé par le présent cahier des charges détaillé des travaux.

L'attention est attirée sur le fait que pendant les premières années des fendilles de retrait peuvent se présenter à l'emplacement des joints entre les prédalles, les murs, ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents. Ces fendilles, ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité et résultent de la mise en charge définitive du bâtiment. Elles sont propres à la méthode de construction et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs. Lors d'une

prochaine mise en peinture, ces fendilles peuvent être enduites de façon fort simple et ne devraient plus réapparaître.

4.3. Prérogatives du Maître d'Ouvrage, de l'Architecte ou des Ingénieurs

Le Maître d'Ouvrage se réserve la faculté d'apporter toutes modifications qu'il juge nécessaires pour la bonne réalisation du projet.

Le Maître d'Ouvrage, l'Architecte et les ingénieurs du projet ont le droit d'apporter des modifications aux plans et matériaux de construction qu'ils jugeraient utiles ou nécessaires, soit pour les adapter à l'usage de nouveaux matériaux, soit pour des motifs d'ordre artistique, technique, légal ou esthétique.

Ces modifications peuvent également découler des nécessités économiques (absence des matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, etc.) ou suite à la faillite ou à la carence majeure de fournisseurs ou sous-traitants.

Quand il y a un choix à faire dans les procédés ou matériaux décrits dans le présent cahier des charges détaillé des travaux et/ou dans les plans, celui-ci est fait par l'Architecte, ou l'ingénieur en accord avec le Maître d'Ouvrage.

4.4. Modifications apportées par l'acquéreur

Les travaux supplémentaires et les modifications (TMA), dérogeant aux plans et/ou au présent cahier des charges détaillé des travaux, demandés par les acquéreurs ne sont exécutés qu'après accord écrit de ceux-ci et du Maître d'Ouvrage.

Cet accord devra parvenir au Maître d'Ouvrage dans les 8 jours calendrier de la remise à l'acquéreur de l'étude de prix de ces travaux ou modifications.

Passé ce délai, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de revoir l'une ou l'autre des conditions du marché y relatif.

Toutefois, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de refuser ces travaux si ceux-ci interfèrent avec l'état d'avancement du chantier. De plus, un délai raisonnable pour l'exécution de ces travaux sera ajouté au délai initialement prévu avec un minimum de 15 jours ouvrables.

Pour ces travaux et/ou modifications, un forfait de 500 euros HTVA pour ouverture de dossier et mise

à jour des plans sera demandé dans la limite de 2 plans. Un supplément de 10 % du prix des modifications (matériaux et main d'œuvre), aussi bien en plus qu'en moins, sera demandé pour la gestion administrative des modifications, comme indiqué ci-dessous, dans la même logique.

Les TMA seront facturés comme suit : 60 % à la commande et 40 % à la réception provisoire.

Si l'acquéreur décide la suppression de parachèvements prévus au programme initial, il n'en résultera aucune réduction de prix pour le poste de parachèvement supprimé.

Les acquéreurs ont la faculté de modifier, dans un délai défini par le Maître de l'Ouvrage, auprès des sous-traitants désignés par le Maître d'Ouvrage, certains des parachèvements proposés par le Maître d'Ouvrage.

Les parachèvements dont il est question sont :

- les revêtements de sol : carrelage, parquets ;
- les faïences murales ;
- les meubles et l'électroménager de la cuisine ;
- les appareils sanitaires.

Après le délai fixé par le Maître d'Ouvrage dans le compromis de vente et/ou acte de vente, plus aucune demande de changement ne pourra être introduite. Par ailleurs, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de faire réaliser les travaux des appartements non vendus 8 mois avant l'achèvement de l'immeuble avec des matériaux choisis par lui.

4.5. Travaux exécutés par des tiers

Il n'est pas permis à l'acquéreur de faire exécuter par lui-même ou par des tiers, des travaux de quelque nature qu'ils soient, avant la réception provisoire.

Pour tous futurs travaux exécutés dans l'immeuble, il y a lieu de se référer au Dossier d'Intervention Ulérieur - DIU - (remis à la Réception Provisoire) et à l'acte de base. D'une manière générale, les futurs travaux exécutés doivent répondre aux normes qui ont été utilisées lors de la construction de l'immeuble et/ou en vigueur. Pour tous travaux touchant à une partie commune, il y a lieu de respecter scrupuleusement les règles et impositions qui ont prévalu à la construction de celle-ci, et/ou la réglementation en vigueur si imposée.

4.6. Frais de raccordements

Tous les raccordements, la pose des compteurs et les frais liés à ceux-ci, pour les différentes régions telles qu'électricité, gaz, égouttage, téléphonie et télédistribution sont à charge des acquéreurs.

Le câblage pour la téléphonie et la télédistribution est également à charge des acquéreurs. Selon les instructions du câblodistributeur, les prises seront posées (aux frais de l'acquéreur) ou non (si celles-ci sont incluses dans les frais d'installation et d'abonnement). La demande et les frais de raccordement et abonnement relatifs à la téléphonie et télédistribution sont à charge de l'acquéreur.

L'intégralité des frais de raccordement sera facturée concomitamment à la dernière tranche de facturation.

4.7. Visite de chantier

Les acquéreurs sont autorisés à accéder au chantier uniquement sur rendez-vous pendant les heures d'ouverture du chantier et accompagnés par le Maître d'Ouvrage.

4.8. Illustrations

Les visualisations, plans et 'artist impressions' qui sont utilisés, de même que les photos reprises par exemple dans le cahier de charge et les brochures commerciales sont uniquement destinées à servir de support commercial pour le projet. Ils ne peuvent en aucun cas donner lieu à de quelconques discussions ou revendications quant aux matériaux utilisés, aux méthodes d'exécution, etc. Toutes ces visualisations visent uniquement à donner une image d'ensemble du projet et sont fournies uniquement pour information.

4.9. Délais

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

En cas de délai en jours ouvrables, ne sont pas considérés comme jours ouvrables : week-ends, jours fériés légaux, vacances annuelles, jours de compensation dans le secteur de la construction, les jours où la température descend sous -3° , les

jours où la pluie dure plus de 4 heures ou les jours où le vent est supérieur à 16,6 m/s. Ces jours de repos météorologique sont déterminés sur base des données communiquées par l'Institut météorologique belge.

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

Tout événement qui constituerait un empêchement insurmontable pour l'exécution normale des obligations normales du promoteur ou qui obligerait à suspendre les travaux, prolongera également le délai de livraison.

4.10. Discordance

En cas de discordance entre les différents documents, l'ordre de priorité est :

1. Acte de base
2. Compromis de vente et/ou acte de vente
3. Plans de vente et descriptif techniques d'exécution (cahier des charges)
4. Descriptif commercial
5. Plan de vente

e
e-maprod'