

PROJET PIERRE SCHLOSSER 8-10, ANDERLECHT

Cahier des charges commercial



www.pierreschlosser.be

Un développement de



GIA | Immobilier

1. PRÉSENTATION DU PROJET

Situé dans le quartier des Trèfles à Anderlecht, le **projet Pierre Schlosser** (Rue Pierre Schlosser 8-10) vise à démolir et à rénover en profondeur (partiellement) l'immeuble semi-industriel existant, en vue de changer l'affectation du site en logements et en surface d'équipement d'intérêt collectif. Le projet sera construit conformément au permis d'urbanisme octroyé en juin 2023 par le Collège communal d'Anderlecht.

Le projet comprend la construction d'un **immeuble neuf à front de rue**. Cet immeuble a un gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + toiture. Il propose la **surface d'équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée et 13 appartements** (studio jusque 3 chambres) aux étages. Chaque appartement (excepté les deux studios) dispose d'une terrasse. Le bâtiment possède deux entrées qui disposent chacune d'un ascenseur permettant d'accéder aux noyaux de circulations verticales.

Cet immeuble offre sur la gauche un passage couvert de plain-pied permettant l'accès au local vélos, à l'espace paysager et aux **5 maisons** (4 chambres ou 3 chambres + bureau) **situées en intérieur d'îlot**.

Sur la droite de l'immeuble à appartements, une rampe d'accès amène au **sous-sol comprenant 10 places de parking**, les caves de l'immeuble avant, les locaux techniques et le local poubelles. A partir du sous-sol, un escalier permettra d'accéder aux maisons. Cet escalier débouchera sur le jardin situé entre les deux immeubles.

D'un gabarit rez-de-chaussée + 1 étage avec toiture plate, les maisons disposent d'un large espace de rangement notamment pour les vélos. Elles profitent à l'arrière de belles terrasses et de jardins privés.

Le projet prévoit donc un programme avec une grande mixité de logements dès lors qu'il porte tant sur des maisons unifamiliales que sur des appartements de taille variée. Cette variété de logements permet d'accueillir une mixité d'habitants (familles nombreuses, couples, personnes célibataires, jeunes parents, personnes âgées), propriétaires ou locataires. Ce projet de développement apporte une valeur ajoutée importante aux habitants de la rue et du quartier.



Le projet Pierre Schlosser met l'accent sur les **performances énergétiques** et participe au développement d'un projet à faible impact environnemental. Avec des besoins énergétiques nets pour le chauffage et une consommation d'énergie primaire inférieurs aux valeurs imposées par la PEB (Performance Énergétique Bâtiment) en Région Bruxelloise, le projet offre des performances énergétique et thermique élevées.

Toutes les unités ont un **label énergétique A**.



La production de chaleur pour le **chauffage au sol** et pour l'eau chaude des sanitaires est assurée par un système de **pompes à chaleur à air/eau** individuelles.

L'aération des appartements est assurée par un système de **ventilation double flux**, dans lequel la chaleur de l'air expulsé est récupérée pour chauffer l'air frais entrant.

Toutes les unités disposent de châssis équipés de **triple vitrage**, participant également au confort acoustique.

Le projet profite de panneaux photovoltaïques permettant à chaque appartement de réduire la consommation électrique.

Les **eaux pluviales** (des toitures et des terrasses) sont récupérées dans des citernes. Ces eaux servent au nettoyage des parties communes, à l'arrosage du jardin commun et à alimenter les WC des maisons et de l'espace d'équipement d'intérêt collectif. Cette gestion des eaux pluviales est conçue de manière à limiter les quantités d'eaux de pluie déversées dans les égouts. Le projet dispose également de bassins d'orage permettant de réguler l'écoulement des eaux pluviales.

Moyennant un supplément, des bornes de recharge pour voitures électriques peuvent être installées sur les places de parking privatives. Cette installation doit suivre la réglementation particulière en matière de sécurité incendie et dépend du réseau disponible auprès de Sibelga.



2. FINITIONS ET ÉQUIPEMENTS DES PARTIES PRIVATIVES

2.1 SOLS

A. Revêtement du sol intérieur

Dans les appartements et les maisons, la fourniture et la pose de parquet semi-massif sont prévues dans toutes les pièces, à l'exception des pièces « humides » (salle de bains/de douche, wc, buanderie et cuisine) qui sont revêtus d'un carrelage en grès cérame (contact : BigMat à Bruxelles Haren, www.bigmat-haren.be).

Parquet

Le parquet fourni est :

- soit du parquet semi-massif chêne (Carvalho blanc ou nature) ayant une couche de finition d'une épaisseur de 3 mm, d'une largeur de 19 cm et d'une longueur de 190 cm ;
- soit du parquet massif Bamboo (coloris caramel) ayant une largeur de 13 cm et d'une longueur de 102 cm.

Les plinthes sont en MDF prépeintes en blanc.

Carrelage

Les acquéreurs ont le choix parmi les carrelages (60x60 ou 30x60) de la marque Coeck suivants :

- Soft Dark Grey,
- Uptown Dark,
- Namur Grey.

Les carrelages sont posés selon l'appareillage classique, en pose droite. Les dalles sont collées directement sur la chape et rejointoyées (2 mm, coloris proche de celui des carrelages).

Les plinthes sont découpées dans le même matériau que le carrelage et collées contre le mur.

Un joint élastique est prévu entre le carrelage et les plinthes, ainsi qu'entre le carrelage au sol et le carrelage mural.

Conformément à la pratique courante, le joint entre la plinthe et le mur ne sera pas prévu et devra être effectué par le peintre.

B. Revêtements de sol pour les terrasses

Les finitions des terrasses des appartements et des maisons sont prévues en carrelage grès-cérame imitation pierre bleue, de dimension 60x60 (épaisseur 2 cm) de la collection Azzuro.

Les carrelages sont posés sur plots pour les appartements et collés sur chape pour les maisons.



Soft Dark Grey



Uptown Dark



Namur Grey



Azzuro

C. Escaliers

Les escaliers des maisons sont réalisés en ferronnerie noire et en bois, suivant le plan de l'architecte.

2.2 MURS ET PLAFONDS

A. Plafonnage

Les murs intérieurs des appartements et des maisons sont recouverts d'un enduit fin prêts à être peints.

Le peintre devra encore effectuer les travaux préparatoires (corriger les éventuelles irrégularités locales, effectuer les joints de finition et procéder au ponçage de la sous-couche). Les plafonds sont recouverts d'un enduit fin.

Les plafonds suspendus (qui peuvent être présents localement en raison d'exigences techniques) sont en plaques de plâtre. Les plafonds sont également prêts à être peints.

B. Faïence

Dans les salles de bains, le carrelage en grès-cérame est posé sur le mur autour de la baignoire (sur une hauteur de 1,2 m au-dessus du niveau de la baignoire) et autour de la douche (jusqu'à la hauteur de la paroi de douche). Les faïences peuvent être choisies dans la même gamme que le carrelage de sol.

Au niveau de la douche, une natte d'étanchéité est placée sous le carrelage mural.

Les dalles sont collées et jointoyées avec un enduit (2 mm, coloris proche de celui des carrelages). Les angles intérieurs du carrelage sont pourvus d'un joint élastique. Les joints entre les murs et le plafond devront être effectués par le peintre.

C. Menuiseries intérieures

Porte d'entrée

La porte d'entrée de chaque appartement est une porte prépeinte en blanc conforme aux règles de sécurité incendie imposées par les pompiers (niveau de résistance au feu). Cette porte (marque Theuma ou de qualité similaire) est équipée d'une serrure avec trois points de sécurité, d'un barillet et d'un juda.

Les portes d'entrée extérieures des maisons sont réalisées en aluminium noir et équipées d'une serrure de cinq points de sécurité.

Portes intérieures

Les portes intérieures suivant les plans de l'architecte sont de type tubulaire (prépeintes en usine en blanc). Les portes intérieures vitrées sont en verre feuilleté translucide.

D. Tablettes de fenêtre

Les tablettes (intérieures) de fenêtre sont fabriquées en pierre composite blanche selon le choix du maître de l'ouvrage et de l'architecte.

2.3 CUISINE

Chaque appartement est doté d'une cuisine équipée Essential Line du fabricant allemand Express Küchen, disposant des éléments suivants :

- Plan de travail en stratifié post formé (40 ou 25 mm, 28 coloris au choix),
- Portes avec poignées en mélaminé satiné mat d'une épaisseur de 16 mm (7 coloris disponibles),
- Quincailleries de la marque Hettich,
- Amortissements pour portes et tiroirs,
- Range couverts,
- Protection dans le meuble sous-évier,
- Évier en acier inoxydable (1 bassin) et robinet monocommande de la marque Blanco,
- Appareils électroménagers de la marque Whirpool :
 - Four multifonction,
 - Taque vitrocéramique,
 - Hotte aspirante pyramide ou télescopique, à charbon actif et avec éclairage intégré,
 - Combiné frigo surgélateur,
 - Lave-vaisselle intégrable.

Pour chaque appartement/maison, l'acquéreur recevra un dossier détaillé de la cuisine (contact : Ambiance Cuisine à Uccle - www.ambiancecuisine.com).



2.4 INSTALLATIONS SANITAIRES DES APPARTEMENTS

Toute l'installation est conforme aux dispositions de la société distributrice d'eau, y compris les robinets, clapets antiretour et autres accessoires nécessaires.

Tous les appareils sanitaires dans la salle de bains sont installés selon les indications sur les plans, validés par l'ingénieur en techniques spéciales.

L'installation comprend les tuyaux à partir du compteur individuel jusqu'aux points de soutirage suivants : lave-main et WC, évier et lave-vaisselle, lave-linge, lavabos, baignoire et/ou douche dans les salles de bains.

Les évacuations sont placées à partir des appareils sanitaires prévus (baignoire, douche, lave-mains, wc), de l'évier de la cuisine, du lave-vaisselle et du lave-linge pour être raccordées au système d'égout public.

Certaines terrasses disposent d'un robinet mural extérieur antigel.

Salles de bains / de douche

Toutes les salles de bains/ salles de douche sont composées d'un meuble avec vasque (simple ou double), d'une baignoire, d'une douche et d'un miroir suivant les dimensions et le positionnement repris sur les plans.

Les spécifications suivantes s'appliquent (marques Intro, Van Marcke, Ideal Standard, Novellini) :

- Baignoire blanche (acrylique) avec mitigeur bain et douchette chromé,
- Receveur de douche blanc (acrylique) avec porte vitrée (avec verre de sécurité) et mitigeur thermostatique chromé,
- Meuble de rangement (blanc) avec tablette marbre minérale, vasque(s), lavabo(s) intégré(s) et mitigeur(s) chromé(s).
- Miroir avec éclairage LED.

Toilettes

Les toilettes sont équipées des éléments suivants (marques Intro, Tece, Van Marcke, Grohe) :

- Toilettes suspendues en porcelaine blanche avec chasse d'eau encastrée et abattant blanc soft close,
- Plaque de commande blanche,
- (pour les WC invités) Lave-mains avec robinet (eau froide) chromé.

Pour chaque appartement/maison, l'acquéreur recevra un dossier détaillé des sanitaires (contact : Van Marcke à Zaventem - www.vanmarcke.com).

2.5 CHAUFFAGE PAR LE SOL ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Production d'eau chaude

La production d'eau chaude pour les sanitaires et le chauffage au sol est assurée individuellement par des pompes à chaleur air/ eau (marque Daikin - gamme Altherma 3 ou de marque/gamme équivalente). L'unité intérieure est installée dans la buanderie ou dans un espace technique de chaque appartement/maison. Cette unité intègre un ballon d'eau chaude de 180 ou 230 litres.

Les unités extérieures sont installées pour les appartements sur la toiture plate du 1er étage ou dans le jardin commun, et pour les maisons sur leur toiture plate.

Une attention particulière a été donnée au niveau sonore des unités extérieures (niveau de pression sonore de 44 à 50 dBA).

Chauffage par le sol

Les appartements et les maisons sont chauffés grâce à un système de **chauffage par le sol** (marque Comap ou de qualité équivalente). Par une température extérieure de -8 °C, une température intérieure de 21 °C est garantie dans le séjour et la cuisine, de 18 °C dans les chambres et de 24 °C dans la salle de bains. Le système de chauffage au sol transfère l'énergie par rayonnement, qui assure une diffusion uniforme de la chaleur dans l'habitation et qui offre une sensation de confort grâce à une température plus constante. En outre, il permet un gain de place (par rapport à l'emprise des radiateurs). Le contrôle de la température est assuré par un thermostat placé dans le séjour.

Le dimensionnement et le positionnement de ces installations sont conformes aux plans de l'ingénieur en techniques spéciales.

2.6 VENTILATION DOUBLE FLUX

Tous les appartements et les maisons sont équipés d'un système de **ventilation double flux** (type D) de la marque Duco ou Ventaxia. La puissance de ces installations (suivant la superficie des habitations) et le positionnement des bouches de ventilation sont conformes aux plans de l'ingénieur en techniques spéciales.

Le système de ventilation améliore la qualité de l'air en faisant entrer l'air frais extérieur (séjour, chambres) et en évacuant l'air vicié intérieur (cuisines, salle de bains/douche, wc, buanderie). Il utilise un échangeur de chaleur pour maintenir les températures et les niveaux d'humidité stables dans l'habitation. Il utilise également des filtres pour éliminer les polluants et les allergènes, ce qui rend l'air plus propre et plus sain à respirer.

2.7 ÉLECTRICITÉ

L'installation électrique fait l'objet d'un contrôle et d'un certificat de contrôle par un organisme agréé lors de la mise en service.

La distribution électrique comprend le câblage à partir du compteur individuel jusqu'à tous les points lumineux et prises, suivant le détail propre à chaque appartement/maison qui sera remis à l'acquéreur.

Un tableau de distribution avec un nombre suffisant de circuits électriques dotés de disjoncteurs automatiques et d'un différentiel est placé dans les logements.

Les appareils d'éclairage ne sont pas compris (une ampoule sur soquet à chaque point lumineux est fournie), sauf ceux sur les terrasses (un à deux points lumineux de type LED suivant la taille de la terrasse) dont le modèle sera choisi par le maître de l'ouvrage et l'architecte.

Les interrupteurs et prises sont de la marque Niko ou B Ticino (blanc) (ou de qualité similaire).

Un système de vidéo-parlophone de marque Niko ou B Ticino (ou de qualité équivalente) est installé dans les appartements/maisons.

Pour la télévision, téléphonie et internet, l'installation comprend les prises et les câblages (Proximus et VOO) dans le séjour et la chambre principale. Elle est activée par l'acquéreur auprès des sociétés de distribution après la réception provisoire de l'appartement.

2.8 CAVES

Les sols des caves et des places de parking sont réalisés en béton lissé. Les murs et les plafonds des caves sont en blocs de béton apparents et ne font l'objet d'aucune autre finition.

Les portes des caves sont des portes prépeintes en blanc, conformes aux règles de sécurité incendie imposées par les pompiers (niveau de résistance au feu). Ces portes sont équipées d'un barillet et d'une serrure à un point.

Les caves sont équipés d'un point lumineux avec interrupteur et d'une prise électrique, reliés au compteur privatif.



3. FINITIONS ET ÉQUIPEMENTS DES PARTIES COMMUNES

3.1. SOLS

Dans l'immeuble à front de rue, les sols des halls d'entrée et des halls du sous-sol aux étages sont recouverts de carrelage en grès cérame Lecco Blanc Mat 60x60. La méthode de pose et la couleur des joints sont choisies par le maître de l'ouvrage et par l'architecte.

Également, un paillason noir encastré avec cadre en inox est prévu dans les deux halls d'entrée.

Le revêtement du sous-sol, du passage couvert vers les maisons et du local vélos est réalisé en béton lissé. Les escaliers des parties communes sont réalisés en béton coulé sur place.

3.2. MURS ET PLAFONDS

Les murs et les plafonds des parties communes et des locaux communs (hors locaux techniques et local poubelles) sont recouverts d'un enduit fin et parachevés par deux couches de peinture acrylique de teinte blanche.

Il est possible que des plafonds suspendus (plaques de plâtre) soient prévus à certains endroits, uniquement en fonction d'exigences techniques.

3.3. ENTRÉES ET PARKING

Les deux portes d'entrée de l'immeuble à front de rue (avec bandeau ventouse) et la grille (en ferronnerie) du passage couvert (situé sur la gauche de l'immeuble) sont dotés d'un système d'accès par badge (type Intratone ou de qualité équivalente).

Le parking souterrain est doté d'une porte sectionnelle actionnée par une télécommande.

Le parking à vélos commun (pour les occupants de l'immeuble à front de rue) peut accueillir 19 vélos, dont plusieurs modèles cargos et est accessible par le passage couvert. Les équipements de rangement (au sol ou au mur) sont installés.

Les maisons disposent d'un large espace de rangement permettant de disposer de place pour leurs vélos. Un système d'accroche verticale est fourni.

3.4. VIDEOPHONES ET BOÎTES AUX LETTRES

Les vidéophones et les boîtes aux lettres sont placés en façade de l'immeuble à front de rue, au niveau des trois entrées principales. Le choix des boîtes aux lettres est effectué par le maître de l'ouvrage et par l'architecte. Elles sont conformes aux normes recommandées par Bpost.

3.5. ASCENSEURS

L'immeuble à front de rue dispose de deux entrées, chacune ayant son propre ascenseur de la marque Kone (ou de qualité équivalente) desservant tous les étages jusqu'au sous-sol.

Les finitions intérieures des ascenseurs sont choisies par le maître de l'ouvrage et l'architecte. Le sol des ascenseurs est carrelé de la même façon que les parties communes. Les portes palières sont en acier inoxydable brossé.

Les ascenseurs sont réceptionnés par un organisme agréé.

3.6. CHAUFFAGE

Les parties communes ne sont pas chauffées.

3.7. ÉLECTRICITÉ

L'installation électrique des parties communes est raccordée à un compteur d'électricité propre.

Dans toutes les parties communes (intérieures et extérieures) du projet, le modèle des appareils d'éclairage sont choisis par le maître de l'ouvrage et l'architecte. Ces éclairages de type LED sont commandés par des détecteurs de mouvements ou par une commande avec minuterie ou par une combinaison de ces éléments.

Dans tous les espaces communs, une installation d'éclairage de secours est prévue, qui peut être intégrée aux autres luminaires.

3.8. SÉCURITÉ INCENDIE

Tous les équipements nécessaires à la sécurité incendie sont installés sur base de la réglementation en vigueur et de l'avis des pompiers. Il s'agit des détecteurs de fumée, de l'éclairage d'urgence, des portes coupe-feu, des extincteurs et de la centrale incendie.

3.9. SIGNALÉTIQUE

La signalétique suivante sera fournie :

- Numéros d'habitation sur la façade extérieure de l'immeuble à front de rue, à côté des entrées des appartements et des maisons, ainsi que sur les boîtes aux lettres ;
- Signalétique de sécurité et d'évacuation dans les communs ;
- Marquage des places de stationnement, des caves et des locaux techniques dans le sous-sol commun.



4. TRAVAUX DE CONSTRUCTION

4.1. DESCRIPTION GENERALE

Tous les travaux du gros-œuvre sont réalisés conformément aux plans et à l'étude de l'ingénieur stabilité.

Ceux relatifs au réseau d'égouttage, à celui d'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées et aux gaines techniques le sont suivant les prescriptions de l'ingénieur en techniques spéciales.

Le gros-œuvre comprend la réalisation d'un radier, de dalles de béton et de maçonneries en blocs silico-calcaires, destinés à recevoir un enduit ou un autre revêtement intérieur.

La charpente de la toiture est réalisée en structure bois.

Les murs de la façade avant de l'immeuble à front de rue sont réalisés en briques de parement de trois coloris différents : gris anthracite, rouge et beige/ocre. Les façades avant des maisons le sont en briques rouges (identiques à celle utilisée en façade avant). Les façades arrière des appartements et des maisons sont réalisées en enduit blanc sur isolant.

L'ensemble des isolations (murs intérieurs, façades avant et arrière, toiture, etc.) sont réalisées suivant les prescriptions du bureau d'étude PEB (généralement isolant type laine minérale ou polyuréthane de 30 mm à 220 mm). Le maître de l'ouvrage visera à utiliser à certains endroits du projet une isolation plus naturelle (type fibre de bois).

La toiture à deux versants de l'immeuble à front de rue est recouverte d'ardoises de ton gris anthracite. La couverture des toitures plates des maisons est réalisée en membrane d'étanchéité bitumineuse (type Derbigum ou équivalent).

Les toitures plates des maisons et du 1er étage arrière de l'immeuble d'appartements sont recouvertes d'un tapis végétal de type extensif. La végétalisation de ces toitures a un impact positif sur la biodiversité au sein du projet. Également, elle crée une temporisation de l'écoulement des eaux pluviales et une régulation thermique naturelle.

Les descentes des eaux pluviales sont réalisées en zinc pré-patiné anthracite, de section carrée encastrées dans les façades

Trois bassins d'orage d'une capacité totale de 30.000 litres et trois citernes d'eau de pluie d'une capacité totale de 30.000 litres sont placés sous le radier. Cette gestion des eaux pluviales permet de ralentir le débit des eaux vers les égouts.

Également, un groupe hydrophore permet d'alimenter plusieurs robinets pour l'entretien des communs et l'arrosage des jardins ainsi que les wc des maisons et de l'équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée.

4.2. MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les menuiseries extérieures (fenêtres et portes fenêtres) sont en profilés d'aluminium thermolaqué avec coupures thermique et acoustique conformément au projet de l'architecte. Leur ton sera noir à l'extérieur et blanc à l'intérieur.

Le type d'ouvrant (fixe, ouvrant, oscillo-battant), le sens d'ouverture et la division des châssis est précisé sur les plans des biens vendus.

Tous les vitrages (triple vitrage) sont exécutés en verre transparent isolant (et de sécurité au rez-de-chaussée).

Les garde-corps (terrasses et fenêtres ; hauteur 1,1 m) et la grille d'accès au passage couvert situé sur la gauche de l'immeuble à front de rue sont réalisés en ferronnerie, suivant les plans de l'architecte.

Une porte sectionnelle motorisée permet l'accès au parking en sous-sol.

Les seuils extérieurs des fenêtres sont réalisés dans le même matériau que la menuiserie extérieure, à l'exception des seuils du rez-de-chaussée (portes d'entrée et portes-fenêtres/portes coulissantes) fournis en pierre bleue adoucie.

4.3. AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Pour l'ensemble du projet, les plantations à grande majorité indigènes mettent l'accent sur les floraisons printanières et les colorations d'automne. Leur biodiversité permettra d'améliorer l'indispensable équilibre écologique en milieu urbain.

La partie de jardin commun située entre l'immeuble des appartements et les maisons se caractérise par :

- deux zones de pleine terre situées au droit des murs mitoyens dans lesquelles deux arbres d'essence indigène et à moyennes tiges seront plantés ;

- d'un confortable mix de zones de plantations (60 cm de terre arable au-dessus de la dalle du parking) et de zones piétonnes (largeur de 1,1 m, réalisés en pavés béton sans joints). Des massifs de vivaces et graminées sont plantés dans les zones de plantation.

Les jardins privatifs situés à l'arrière des maisons sont engazonnés et plantés dès leur aménagement. Le projet prévoit la plantation de haies d'essences feuillues indigènes et d'arbustes de petites tailles. Le mur du voisin au fond des jardins est agrémenté de plantations de moyennes tailles de manière à le cacher en partie.

4.4. MODIFICATIONS ACQUEREUR

Le prix de l'appartement comprend les finitions décrites dans le présent cahier des charges, avec les choix correspondants. Pour chacun des lots cuisines, sanitaires et revêtements de sol, un fournisseur spécifique a été désigné par le maître d'ouvrage.

Si l'acquéreur souhaite modifier en tout ou partie les matériaux de finitions (par rapport aux options proposées « en base ») et/ou l'aménagement intérieur de l'appartement, il devra le faire dans le délai indiqué par le maître de l'ouvrage et à condition que ces changements soient en accord avec le planning fixé. Si ces modifications entraînent des prestations complémentaires de la part des architectes, de l'entreprise générale et/ou des différents bureaux d'études, leur coût sera imputé à l'acquéreur.

Tout changement demandé par l'acquéreur ne sera exécuté qu'après acceptation écrite du montant du devis relatif à ces transformations (incluant notamment les éventuels honoraires de l'architecte, les honoraires de coordination de l'entrepreneur et de tout autre bureau d'études) et le cas échéant, d'un nouveau délai d'exécution. A défaut d'accord de l'acquéreur, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de continuer selon le programme initial.

Les modifications ne peuvent en aucun cas entraîner la modification de la date de réception des parties communes et ne peuvent pas influencer le planning général des travaux. Compte tenu de ce planning, il se peut que le choix de base doive être exécuté sans aucune possibilité de modifications.

En tout état de cause, les modifications demandées par l'acquéreur sont strictement limitées au choix des parachèvements intérieurs des appartements, pour autant qu'ils soient acceptés par l'architecte quant à leur faisabilité. Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux, les façades, les toitures ou les espaces communs et de façon générale, toute modification nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme, ne sera acceptée. Ni le niveau, ni la nature des chapes ne pourront être modifiés, de même, les hauteurs de linteaux (portes, fenêtres) ne pourront pas être modifiées.

4.5. ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier par l'acquéreur (sous sa propre responsabilité) ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du maître de l'ouvrage ou de l'entrepreneur, après avoir pris rendez-vous et après accord du maître de l'ouvrage.

5. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.1. PERMIS D'URBANISME

Le projet sera construit conformément au permis d'urbanisme octroyé en juin 2023 par le Collège communal d'Anderlecht.

5.2. PRIX DE VENTE

Le prix de vente des biens vendus n'inclut par les éléments suivants :

- les frais notariés de l'acte authentique de vente ;
- les droits d'enregistrement (12,5%) sur les prix de vente du terrain et la TVA (21%) sur le prix de vente des constructions ;
- les frais relatifs à l'établissement de l'acte de base (1.200 € par appartement/maison et 100 € par parking) ;
- les frais de raccordement à l'eau, au gaz et à l'électricité, la location et les redevances d'ouverture des compteurs individuels forfaitisés à 3 000 € par unité ;
- les frais de raccordement individuel et collectif, d'abonnement aux réseaux de télédistribution et de téléphonie ;
- les frais de chauffage ainsi que la consommation de gaz, d'électricité et d'eau à partir de l'acte authentique de vente ;
- les impôts et taxes émis ou à émettre sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique de vente ;
- les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur à partir de l'acte authentique de vente ;
- tout mobilier (à l'exception des cuisines et sanitaires), dessinés sur les plans de vente.

5.3. MARGES D'EXECUTION

Les documents commerciaux n'offrent aucune garantie quant aux éventuelles différences entre ces documents et le projet achevé. Ces différences ne peuvent donner lieu à des compensations ou à des dédommagements.

Les cuisines, les salles de bains/de douche, le mobilier dessinés sur ces documents montrent les possibilités d'aménagement des pièces et sont fournis à titre indicatif uniquement.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications au présent cahier des charges ou aux plans si des raisons techniques, logistiques, réglementaires ou de confort le justifient. Les matériaux prévus peuvent être remplacés par d'autres matériaux de qualité ou de fonctionnalité équivalente.

Les mesures portées sur les plans du bien vendu ne sont pas garanties. Une tolérance est admise comme différence de surface brute entre les plans et l'exécution, sans donner lieu à une adaptation de prix ou à aucune indemnité.

5.4. RESPONSABILITE DECENNALE

La date de réception provisoire des parties privatives constitue le point de départ de la responsabilité décennale du maître d'ouvrage visée aux articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil.

Au moment de la mise à disposition du bien vendu, les divers matériaux mis en œuvre n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment. Il est donc normal que de légères fissures d'enduits ou de légers retraits de matériaux soient constatés après un laps de temps plus ou moins long. Ces fissurations ne peuvent en aucun cas être considérés comme des défauts ou vices de construction et dès lors ne peuvent prétendre à aucune réparation ou à aucun dommage.

5.5. TOLERANCES

Les écarts admissibles et le niveau de finition sont définis par la norme NIT 199 de Buildwise pour un niveau de finition normal. Cette exigence autorise des éventuelles irrégularités tant au niveau des enduits mêmes, de la planéité et de la mise en œuvre des coins.

Ces irrégularités sont contrôlées à une distance de deux mètres, perpendiculairement à la surface, sous un éclairage naturel et à l'œil nu. Ce contrôle ne doit pas être effectué sous un éclairage rasant ou à contre-jour.

Le maître de l'ouvrage et l'architecte veilleront à une réalisation des finitions par l'entrepreneur de manière à éviter au maximum ces éventuelles irrégularités.

5.6. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les exigences PEB concernent les aspects liés à la conception, à l'isolation thermique, aux caractéristiques techniques des installations, à la production d'énergie, à la ventilation, etc. Elles visent notamment à limiter le Besoin Net en énergie pour le Chauffage (BNC) et la Consommation d'Énergie Primaire (CEP).

Sur base de la pré-étude du projet par l'ingénieur PEB agréé (Altea Energie), les appartements sont de classe énergétique A. Pour atteindre ce label, toutes les unités disposeront d'un système de panneaux photovoltaïques.

A noter qu'en fin des travaux, un test d'étanchéité à l'air de l'immeuble (blower door test) sera réalisé.