



ananda

for a happy life

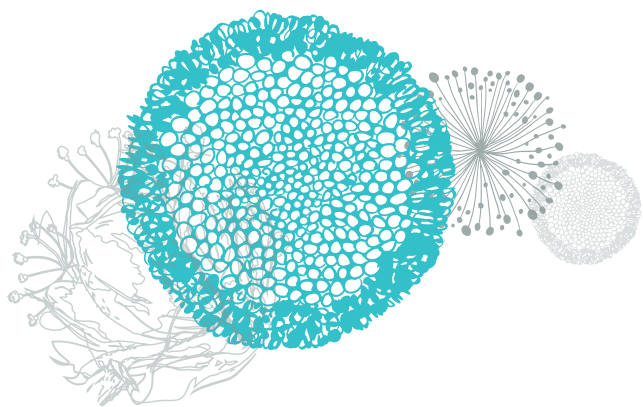
Cahier des charges de vente

Appartements

Résidence MAHONIA

Résidence ARALIA

Résidence MAGNOLIA



Introduction

Le présent cahier des charges a pour objectif de fournir aux acheteurs d'un appartement dans le cadre du projet une description claire et synoptique de la qualité et de la finition du bâtiment et de ses environs.

Le projet « ANANDA » est situé à Neder-over-Heembeek.

Neder-over-Heembeek fait partie de la commune de Bruxelles.
La ville est située dans le nord-ouest, entre la commune bruxelloise de Laeken, Vilvorde et le canal Bruxelles-Escaut.

Le projet « ANANDA » est un réaménagement urbain sur le site occupé auparavant par un fleuriste, dans la rue de l'Ancre et l'avenue des Croix de Guerre, à quelques pas du parc de Laeken, des écoles, des magasins et des transports publics. Le centre de Bruxelles est tout proche.

Ce nouveau projet de 108 appartements et de 2 espaces commerciaux casco se compose de 3 immeubles à appartements offrant un large éventail de possibilités, depuis des appartements à 1, 2 et 3 chambres à coucher aux penthouses en passant par des duplex, tout autour d'un magnifique jardin intérieur commun.

C'est donc un lieu d'habitation très agréable grâce à ce poumon vert au centre du projet.

Le parking souterrain est accessible via l'entrée/la sortie rue de l'Ancre.
Des débarras et des remises à vélos seront prévus en sous-sol et, en surface, un abri à vélos fermé supplémentaire à côté de l'entrée.

L'architecture du projet, avec sa pierre de façade claire et ses éléments de façade verticaux, s'intègre parfaitement à l'environnement actuel.

Les magnifiques appartements sont destinés à un public désireux de vivre dans un logement de qualité. Chaque appartement dispose d'un séjour spacieux, d'une belle cuisine, d'une salle de bains avec baignoire ou douche et de toilettes séparées. Tous les appartements disposent également d'une grande terrasse au niveau du séjour avec une vue splendide sur les environs ou sur le jardin intérieur.

Dans une perspective d'avenir, nous proposons des appartements économes en énergie. Ce mode de construction durable concilie qualité de vie et faible consommation d'énergie.

Le projet « ANANDA » vise à optimiser la sécurité, la tranquillité et la vie privée des habitants grâce à des solutions intelligentes pour le choix des matériaux et les méthodes de mise en œuvre.

Chaque appartement est parachevé en étroite concertation avec l'acheteur.
Un accompagnement personnel des clients est prévu via l'entrepreneur général, afin que l'aménagement et les matériaux de finition puissent être adaptés à ses souhaits et besoins. L'objectif est donc de réaliser un appartement « sur mesure », avec le client.

Promotion immobilière

Maître de l'ouvrage

Development Coordination Belgium bvba
Marialei 11 boîte 6
2018 Anvers
info@dcbelgium.be

Coordination projet

Development Coordination Belgium bvba
Marialei 11 boîte 6
2018 Anvers
info@dcbelgium.be

Équipe de construction

Architecte

B2Ai
Rue Jacques Jordaens 18/A
1000 Bruxelles

Stabilité

Studiebureau CALCUL bvba
Vanden Eeckhoudtstraat 15
1500 Hal

Coordination sécurité

Peritas
Laarstraat 3
Anvers

Rapport PEB

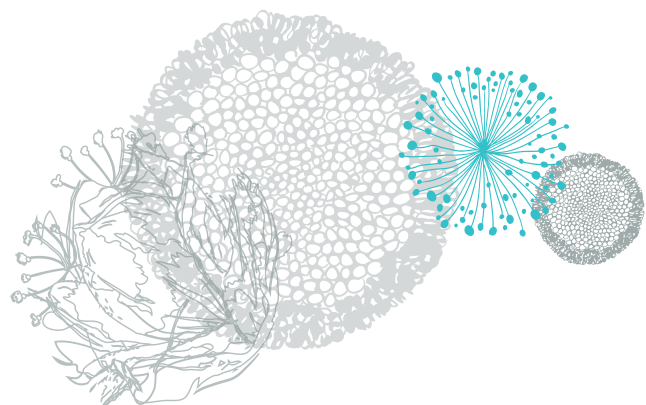
Peritas
Laarstraat 3
2610 Anvers

Ingénieur Acoustique

EVA-International
Steenkaai 32
8000 Bruges

Architecte jardin et paysage

Stefan Thiers
Hoogboomsteenweg 92
2950 Kapellen



Sommaire

1.	Gros-œuvre	4
1.1	Béton armé et maçonnerie	4
1.2	Réseau d'égouttage	4
1.3	Toitures	4
1.4	Isolation	4
1.5	Ventilation	5
1.6	Menuiserie extérieure	5
1.7	Terrasses, balcons et jardins	5
2.	Finition	7
2.1	Sol	7
2.2	Finition murs et plafonds	7
2.3	Menuiserie intérieure	7
2.4	Seuils des portes et fenêtres	7
2.5	Parties communes	8
3.	Installations techniques	9
3.1	Électricité	9
3.2	Installation sanitaire	11
3.3	Installation chauffage	14
3.4	Installation cuisine	15
3.5	Téléphonie, distribution et Internet	18
3.6	Installations ascenseur	18
3.7	Parking souterrain et aérien	18
4.	Généralités	19
4.1	Honoraires architecte, ingénieur, coordinateur sécurité et rapporteur PEB	19
4.2	Matériaux, valeur commerciale et modification	19
4.3	Services utilitaire	19
4.4	Accès au chantier	19
4.5	Travaux par des tiers, pour compte de l'acheteur, ou par l'acheteur	20
4.6	Modifications pendant les travaux de construction	20
4.7	Généralités	20



Gros-œuvre

1.1 Béton armé et maçonnerie

Le bâtiment est construit en matériaux traditionnels, selon les règles de l'art. Il comporte des murs porteurs (en béton coulé sur place, préfabriqué ou maçonnerie), avec des hourdis en béton armé. Les façades composites sont constituées de maçonnerie traditionnelle et de bois ou de panneaux avec des éléments de terrasse en béton et sont équipées d'une isolation de vide de haute qualité.

La structure de la cage d'escaliers et du puits de l'ascenseur satisfait aux normes en vigueur pour l'incendie.

1.2. Réseau d'égouttage

Le réseau d'égouttage est réalisé conformément aux dispositions communales, avec une scission entre les eaux sanitaires usées et les eaux pluviales, selon le principe du système séparé. Il est relié au réseau d'égouttage de la rue par des puits, comme requis.

Des puits communs pour les eaux pluviales sont prévus et un système de récupération de l'eau de pluie est mis en place. Cette installation écologique permet d'utiliser l'eau de pluie pour alimenter les robinets des communs et la chasse d'eau des toilettes des appartements du rez-de-chaussée selon le CBAT (Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

1.3 Toiture

Les toitures sont réalisées avec une couche imperméable en PVC, caoutchouc ou bitume et sont également pourvues d'un matériau d'isolation de haute qualité afin de répondre aux exigences de la réglementation PEB. Les toitures sont réalisées sous forme de toitures vertes extensives.

1.4 Isolation

1.4.1 Isolation thermique

L'ensemble du bâtiment a été conçu dans un souci d'efficacité énergétique et de préservation de l'environnement. Le bâtiment est donc conforme à la réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments (PEB) et est inspecté par un expert PEB, de la conception à la réception.

La conformité à cette réglementation PEB offre la garantie que tous les murs extérieurs, les toits, les sols et les fenêtres sont suffisamment isolés thermiquement et respectent la valeur d'isolation imposée (valeur U). Selon la réglementation en vigueur au moment de la demande d'urbanisme (Région de Bruxelles-Capitale), les besoins nets en énergie de chauffage (BNE) ne peuvent pas dépasser 15 kWh/m² par an et la consommation d'énergie primaire (CEP) ne peut pas dépasser 45-60 kWh/m² par an.

1. Gros-œuvre

Lors de la construction, l'attention est portée sur l'étanchéité à l'air du bâtiment. Une fois les travaux terminés, un test « blowerdoor » est effectué par une entreprise accréditée et un Certificat d'énergie est délivré par l'expert PEB. Les murs et les sols séparant les logements sont isolés thermiquement, conformément à la réglementation en vigueur au moment de la demande d'urbanisme (Région de Bruxelles-Capitale).

1.4.2 Isolation acoustique

Le bâtiment est construit conformément à la réglementation actuelle pour assurer un confort acoustique normal avec une charge en façade de 60 dB.

La mise en œuvre des mesures acoustiques telles que, par exemple, le dédoublement des cloisons de séparation de l'habitation, les planchers flottants et les bandes isolantes entre les murs et la chape, est effectuée sous la supervision d'un ingénieur en acoustique.

1.5 Ventilation

La réglementation actuelle exige que les appartements soient suffisamment ventilés. D'un point de vue énergétique, afin d'obtenir un meilleur niveau E, un système de ventilation mécanique est prévu dans chaque appartement, à savoir un système D avec récupération de chaleur selon l'exigence de calcul PEB. L'unité de ventilation est suspendue dans le débarras, soit au mur, soit au plafond, selon le type d'appareil.

Si nécessaire pour des raisons esthétiques, des faux-plafonds sont prévus pour dissimuler les conduites de ventilation, sauf dans le débarras.

Afin de permettre une bonne circulation de l'air sous les portes intérieures (sauf pour la porte d'entrée résistante au feu), des baies de ventilation d'un minimum de 70 cm² sont prévues.

1.6 Menuiserie extérieure

Tous ces travaux sont réalisés en PVC de haute qualité conformément aux calculs PEB afin d'obtenir une isolation optimale et d'éviter les ponts thermiques. La couleur doit être déterminée par l'architecte en concertation avec le maître de l'ouvrage.

Toutes les fenêtres sont équipées de vitrages à haut rendement, conformément aux calculs PEB. Toutes les fenêtres fixes, battantes, basculantes et coulissantes sont indiquées sur les plans de l'architecte.

1.7 Terrasses, balcons et jardins

Tous les appartements disposent d'une terrasse privative. Les terrasses des appartements du rez-de-chaussée et les terrasses du toit sont parachevées avec des dalles de terrasse. Les terrasses des étages sont réalisées en béton apparent.

La plupart des appartements du rez-de-chaussée ont un jardin privé et gazon semé. Un écran opaque est placé entre deux terrasses contiguës au rez-de-chaussée ou aux étages supérieurs, par souci d'intimité, sur toute la profondeur de la terrasse. Également entre les terrasses de la résidence Aralia, appartements 00.07.01 et 00.08.01.



1. Gros-œuvre

Le jardin privatif est clôturé par une haie avec poteaux et fils de guidage, ainsi qu'un portail avec serrure.

Les balustrades des terrasses sont réalisées en barreaux d'aluminium ou d'acier.

Les terrasses du rez-de-chaussée suivantes sont dotées d'une balustrade :

Résidence Magnolia : Toutes les terrasses du rez-de-chaussée

Résidence Aralia : Terrasses des appartements 00.03.01 et 00.09.01.

L'architecte détermine l'exécution et la finition des terrasses, la couleur et la forme en concertation avec le client et conformément au permis d'environnement.

Chaque terrasse est drainée par le système de drainage du bâtiment.

Le jardin commun autour du bâtiment est aménagé selon le plan de l'architecte paysagiste.

Les boîtes aux lettres sont soit placées dans le hall d'entrée, soit regroupées dans la zone de du portail extérieur selon le plan détaillé de l'architecte.

Les boîtes aux lettres des appartements et des duplex de la résidence Mahonia sont installées à la porte d'entrée à droite de la résidence Aralia. Celles de la résidence Magnolia sont placées à la porte d'entrée située à gauche de la résidence Aralia.





Finition

2.1 Sols

Tous les sols des appartements sont pourvus d'une chape lisse. Dans la cuisine, le séjour, le hall de nuit, les chambres, les toilettes, le hall d'entrée, la salle de bains et le débarras sont posés des carrelages de sol en céramique avec plinthes assorties.

Les carrelages prévus sont de format 45 x 45, avec placement droit, non rectifié et jointoyés en gris. La valeur commerciale pour les particuliers des sols est de 30,00 €/m² hors TVA. Les plinthes assorties ont une valeur commerciale pour les particuliers de 10,00 €/mc hors TVA.

2.2 Finition murs et plafonds

Un enduit blanc est appliqué sur tous les plafonds, à l'exception des faux-plafonds. Les faux-plafonds sont équipés de plaques de plâtre dont les points de fixation sont aplanis. Tous les murs des appartements sont livrés prêts à tapisser (plafonnés et prêts à être enduits et poncés par le peintre), soit par enduisage sur la maçonnerie, soit par une couche de lissage sur les murs en béton, soit filmés lorsque des briques silico-calcaires ou des blocs de plâtre sont utilisés. Les travaux de masticage, de tapissage ou de peinture sont à prévoir par l'acheteur.

Dans la salle de bains, des carrelages muraux en céramique sont prévus sur le mur autour de la baignoire ou de la douche jusqu'à la hauteur du plafond, en format 20 x 20 à maximum 20 x 40, pose droite, non rectifiée et joints blancs, d'une valeur commerciale de 30,00 €/m² hors TVA. Au niveau de la baignoire et de la douche, un tapis d'étanchéité imperméable est toujours placé derrière les carrelages du mur.

2.3 Menuiserie intérieure

Les portes d'entrée des appartements d'une hauteur de 211 cm sont équipées d'une serrure à cylindre, d'un judas, d'une serrure à trois points, d'une bande d'étanchéité en caoutchouc, d'un joint à abaissement et de ferrures de porte en acier inoxydable. Ces portes ont une résistance au feu EI30, selon les directives des pompiers.

Les portes intérieures sont des portes tubulaires plates d'une hauteur de 211 cm dans un cadre en bois avec des ferrures de porte en acier inoxydable. Entre le hall d'entrée et le séjour se trouve une porte entièrement vitrée en verre clair avec poignée en acier inoxydable, l'habillage de baies de porte est plafonné.

2.4 Seuils des portes et fenêtres

Les tablettes des fenêtres de l'appartement sont en pierre naturelle de 1er choix, à déterminer par l'architecte en concertation avec le client.

2. Finition

2.5 Parties communes

Les halls d'entrée au rez-de-chaussée sont équipés de portes à vitrage maximal. La porte extérieure et la porte du sas sont identiques et sont exécutées comme indiqué sur le plan de l'architecte. La porte d'entrée avec serrure à cylindre peut être commandée avec le vidéophone depuis l'appartement. La serrure à cylindre fait partie du plan global des serrures, il n'y a donc qu'une seule clé pour ouvrir la porte du sas et la porte d'entrée privée.

Un panneau de sonnette, des boîtes aux lettres (uniquement du côté rue de la résidence Aralia) et un miroir sont prévus dans le hall d'entrée commun, ainsi qu'un tapis de sol dans un cadre près de la porte d'entrée, selon le choix de l'architecte. Le système de vidéophone peut être utilisé depuis n'importe quel appartement.

Aux portes à gauche et à droite de Aralia, un tableau de sonnettes avec vidéophone et un tableau répéteur sont également prévus afin de desservir les résidences Mahonia et Magnolia.

Les pictogrammes et le matériel de lutte contre l'incendie requis, conformément à la législation et aux règlements locaux en matière d'incendie, sont prévus.

Un plafonnage plat est appliqué sur tous les murs et plafonds communs hors sol. Ceux-ci sont peints dans une couleur au choix de l'architecte. Les portes d'entrée des appartements sont toutes peintes de la même couleur sur le côté du couloir commun et ont toutes une poignée de porte identique. Toutes les autres portes appartenant aux parties communes sont entièrement peintes selon le choix de l'architecte.

La finition des sols des halls communs est constituée de carrelages de céramique de qualité supérieure avec plinthes assorties selon le choix de l'architecte ou du maître de l'ouvrage. Les escaliers des cages d'escaliers fermées sont en béton préfabriqué (gris) avec une bande antidérapante noire sur chaque marche. Les rampes sont constituées de tubes verticaux et horizontaux en aluminium, en métal anodisé ou en aluminium laqué.

Le hall d'entrée est aménagé selon le plan détaillé de l'architecte. L'éclairage des parties communes est contrôlé par des détecteurs de mouvement. Un éclairage extérieur est prévu à chaque porte d'entrée selon le plan de l'architecte. Un robinet d'eau froide commun et un évier sont prévus dans les parties communes selon le plan de l'architecte. Une prise de courant est prévue au rez-de-chaussée dans chaque cage d'escalier pour un usage commun.



Installations techniques

Afin de répondre aux exigences PEB, des panneaux photovoltaïques sont installés sur le toit pour certains appartements.

3.1 Béton armé et maçonnerie

L'installation électrique est conforme aux prescriptions de la compagnie utilitaire et du RGIE.

3.1.1 Parties communes

La distribution d'électricité des parties communes est raccordée à un compteur séparé. Des armatures d'éclairage sont installées dans toutes les zones communes selon le choix de l'architecte. Selon les dispositions applicables, l'éclairage de secours et les installations nécessaires sont prévus, conformément aux avis des pompiers. Les installations électriques suivantes avec armature sont fournies :

CONFORMÉMENT AU CONCEPT DE L'ARCHITECTE

Hall d'entrée résidence :

- 1 point lumineux (OU) dans le plafond (OU) sur le mur, avec un détecteur de mouvement
- 1 veilleuse sur le tableau des sonnettes

Hall commun rez-de-chaussée :

- 2 points lumineux (OU) dans le plafond (OU) sur le mur, réglés sur un détecteur de mouvement
- 1 prise

Halls communs étages :

- 1 point lumineux (OU) dans le plafond (OU) sur le mur, réglé sur un détecteur de mouvement

Locaux appartenant aux parties communes :

- 1 point de lumière au plafond par local avec détecteur de mouvement

3.1.2 Parties privatives appartements

Chaque appartement est doté d'un raccordement individuel conformément à la législation et au RGIE. Le compteur, avec tarif jour et nuit, est installé dans le local des compteurs commun et le tableau de distribution individuel est situé dans le débarras de l'appartement concerné.

Chaque tableau de distribution dispose de circuits suffisants, de fusibles automatiques et d'interrupteurs de courant de perte. Les détecteurs de fumée (de type autonome) sont prévus conformément à la réglementation en vigueur. Le nombre de prises et d'interrupteurs est prévu de manière à permettre une utilisation confortable des appartements :



3. Installations techniques

Hall et hall de nuit :

- 3 points lumineux, commandés par 3 interrupteurs dans les appartements de 3 chambres
- 2 points lumineux, commandés par 2 interrupteurs dans les appartements de 2 chambres
- 1 prise
- Poste intérieur vidéophone avec commande de la serrure de la porte
- Détecteur de fumée (type autonome) selon les normes en vigueur

WC :

- 1 point lumineux, commandé par 1 interrupteur

Séjour :

- 2 points lumineux, commandés par 2 interrupteurs unidirectionnels
- 3 prises doubles
- 1 prise triple au niveau de la TV

Cuisine :

- 2 points lumineux (1 au plafond, 1 au-dessus du plan de travail), commandés par 2 interrupteurs unidirectionnels
- 1 prise pour la hotte
- 1 prise pour le réfrigérateur
- 1 prise pour le four
- 1 prise pour la taque de cuisson
- 1 prise pour le lave-vaisselle
- 1 prise double au-dessus du plan de travail

Débarras :

- 1 tableau de distribution
- 1 prise au niveau du tableau de distribution
- 1 alimentation pour l'unité de ventilation
- 1 point lumineux, commandé par 1 interrupteur
- 1 prise pour le sèche-linge à condensation
- 1 prise pour le lave-linge
- 1 raccordement pour l'installation de chauffage

Salle de bains ou salle de douche :

- 1 point lumineux, commandé par 1 interrupteur
- 1 prise double au niveau de la tablette
- 1 point lumineux au-dessus du miroir, commandé par 1 interrupteur
- 1 prise pour le sèche-serviettes électrique (sèche-serviettes non compris)

Grande chambre à coucher :

- 2 points lumineux, commandés par 2 interrupteurs dans les appartements de 3 chambres
- 1 point lumineux, commandé par 2 interrupteurs dans les appartements de 2 chambres
- 2 prises simples
- 2 prises doubles

Petite chambre à coucher :

- 1 point lumineux, commandé par 1 interrupteur
- 2 prises simples
- 1 prise double



3. Installations techniques

Terrasse :

- 1 point lumineux avec armature, selon le choix de l'architecte ou du maître de l'ouvrage, commandé par 1 interrupteur (intérieur) pour les appartements avec terrasse sur 1 façade
- 2 points lumineux avec armature, selon le choix de l'architecte ou du maître de l'ouvrage, commandés par 1 interrupteur (intérieur) pour les appartements avec terrasse sur 2 façades
- 1 prise simple

Cave privative :

- 1 point lumineux avec armature et détecteur de mouvement, relié au compteur commun.

3.2 Installation sanitaire

La livraison et l'installation des appareils sanitaires de base sont comprises dans le prix d'achat des appartements. Un raccordement à l'eau chaude (C) et/ou froide (F) est prévu là où c'est nécessaire.

WC :

Sanbloc (toilettes suspendues) avec bouton économique, siège de luxe et couvercle blanc, un lave-mains avec robinet à levier unique chromé (F).

Cuisine :

Mitigeur levier unique chromé (F+C) et évacuation pour évier. Raccordement pour le lave-vaisselle (F).

Débarras :

Raccordement et évacuation pour la machine à laver (F).

Si l'acheteur souhaite installer un sèche-linge, il devra choisir un sèche-linge à condensation.

Salle de bains :

Chaque type d'appartement comporte une salle de bains entièrement équipée, avec des matériaux de haute qualité, meuble de salle de bains et appareils supplémentaires.

La valeur commerciale pour les particuliers de la salle de bains est indiquée dans le tableau ci-dessous.

Résidence MAHONIA

	Appartement n°	Valeur commerciale (hors TVA)	Type salle de bains
Niveau 0+1	0.1	€ 4 080	TYPE IX
	0.2	€ 4 080	TYPE IX
	0.3	€ 4 080	TYPE IX
	0.4	€ 4 080	TYPE IX
	0.5	€ 4 080	TYPE IX
	0.6	€ 4 080	TYPE IX
Niveau 3	2.1	€ 2 100	TYPE III
	2.2	€ 3 600	TYPE V
	2.3	€ 3 600	TYPE V

Résidence ARALIA

	Appartement n°	Valeur commerciale (hors TVA)	Type salle de bains
Niveau 0	0.1	€ 3 600	TYPE V
	0.2	€ 2 200	TYPE I
	0.3	€ 2 100	TYPE III
	0.4	€ 2 200	TYPE I
	0.5	€ 2 200	TYPE I
	0.6	€ 2 100	TYPE III
	0.7	€ 2 200	TYPE I
	0.8 arrière	€ 2 200	TYPE II
	0.9 avant	€ 2 200	TYPE I
Niveau 1	1.1	€ 3 650	TYPE VI
	1.2	€ 2 100	TYPE III
	1.3	€ 2 100	TYPE III
	1.4	€ 2 100	TYPE III
	1.5	€ 2 100	TYPE III
	1.6	€ 2 100	TYPE III
	1.7	€ 2 100	TYPE III
	1.8 arrière	€ 2 200	TYPE II
	1.9 avant	€ 2 200	TYPE I
	1.10 arrière	€ 2 200	TYPE I
	1.11 avant	€ 2 200	TYPE I
Niveau 2	2.1	€ 3 600	TYPE V
	2.2	€ 2 100	TYPE III
	2.3	€ 2 100	TYPE III
	2.4	€ 2 100	TYPE III
	2.5	€ 2 100	TYPE III
	2.6	€ 2 100	TYPE III
	2.7	€ 2 100	TYPE III
	2.8	€ 2 200	TYPE II
	2.9	€ 2 200	TYPE I
	2.10	€ 2 200	TYPE I
	2.11	€ 2 200	TYPE I
Niveau 3	3.1	€ 3 600	TYPE V
	3.2	€ 2 100	TYPE III
	3.3	€ 2 100	TYPE III
	3.4	€ 2 100	TYPE III
	3.5	€ 2 100	TYPE III
	3.6	€ 2 100	TYPE III
	3.7	€ 2 100	TYPE III
	3.8	€ 2 200	TYPE II
	3.9	€ 2 200	TYPE I
	3.10	€ 2 200	TYPE I
	3.11	€ 2 200	TYPE I
Niveau 4	4.1	€ 3 600	TYPE V
	4.2	€ 2 100	TYPE III
	4.3	€ 2 100	TYPE III
	4.4	€ 2 100	TYPE III
	4.5	€ 2 100	TYPE III
	4.6	€ 2 100	TYPE III
	4.7	€ 2 100	TYPE III
	4.8	€ 3 100	TYPE VII
	4.9	€ 2 200	TYPE I
	4.10	€ 2 200	TYPE I



Résidence MAGNOLIA

	Appartement n°	Valeur commerciale (hors TVA)	Type salle de bains
Niveau 0	0.1	€ 2 200	TYPE I
	0.2	€ 2 200	TYPE I
	0.3	€ 3 650	TYPE VI
Niveau 1	1.1	€ 2 100	TYPE III
	1.2	€ 2 100	TYPE III
	1.3	€ 2 100	TYPE III
	1.4	€ 2 100	TYPE III
	1.5	€ 3 650	TYPE VI
Niveau 2	2.1	€ 2 100	TYPE III
	2.2	€ 2 100	TYPE III
	2.3	€ 2 100	TYPE III
	2.4	€ 2 100	TYPE III
	2.5	€ 3 650	TYPE VI
	2.6	€ 2 100	TYPE IV
	2.7	€ 2 100	TYPE III
Niveau 3	3.1	€ 2 100	TYPE III
	3.2	€ 2 100	TYPE III
	3.3	€ 2 100	TYPE III
	3.4	€ 2 100	TYPE III
	3.5	€ 3 650	TYPE VI
	3.6	€ 2 100	TYPE IV
	3.7	€ 2 100	TYPE III
Niveau 4	4.1	€ 2 100	TYPE III
	4.2	€ 2 100	TYPE III
	4.3	€ 2 100	TYPE III
	4.4	€ 2 100	TYPE III
	4.5	€ 3 650	TYPE VI
	4.6	€ 2 100	TYPE IV
	4.7	€ 2 100	TYPE III
Niveau 5	5.1	€ 2 100	TYPE III
	5.2	€ 2 100	TYPE III
	5.3	€ 2 100	TYPE III
	5.4	€ 2 100	TYPE III
	5.5	€ 3 650	TYPE VI
	5.6	€ 2 100	TYPE IV
	5.7	€ 2 100	TYPE III
Niveau 6	6.1	€ 2 100	TYPE III
	6.2	€ 2 100	TYPE III
	6.3	€ 2 100	TYPE III
	6.4	€ 2 100	TYPE III
	6.5	€ 2 100	TYPE III
	6.6	€ 2 100	TYPE IV
	6.7	€ 2 100	TYPE III
	7.1	€ 3 850	TYPE IIX
	7.2	€ 3 650	TYPE VI
	7.3	€ 2 100	TYPE IV
	7.4	€ 2 100	TYPE III



3. Installations techniques

3.3 Installation de chauffage

Les installations économes en énergie pour le chauffage central, la production d'eau chaude et la ventilation permettent à chaque appartement de répondre aux conditions pour le calcul PEB, la demande de permis d'urbanisme (Région de Bruxelles Capitale) devant mentionner des besoins nets en énergie de chauffage (BNE) pouvant atteindre un maximum de 15 kWh/m² par an et la consommation d'énergie primaire (CEP) un maximum de 45-60 kWh/mv par an.

Les appartements sont chauffés par un chauffage au sol et une pompe à chaleur air-eau. L'unité extérieure de la pompe à chaleur est placée sur le toit. Ce type d'installation de chauffage est très efficace sur le plan énergétique et respectueux de l'environnement. Grâce à l'utilisation d'énergies renouvelables, le niveau E diminue, ce qui permet de réaliser d'importantes économies d'énergie. En outre, il n'y a plus d'émissions de CO₂, ce qui profite à l'environnement.

Dans le débarras de l'appartement, l'unité intérieure de la pompe à chaleur est placée en combinaison avec une chaudière à eau chaude. Le circuit d'eau chaude ainsi que le circuit d'eau froide, peuvent être fermés dans chaque appartement grâce à un robinet sur le collecteur. Le chauffage est placé dans toutes les pièces de l'appartement, à l'exception du débarras et des toilettes.

Comme le chauffage par le sol est situé dans la chape, il faut tenir compte, selon la norme belge, du retrait et de la dilatation qui résulteront des différences de température. Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de déterminer l'implantation des joints de tassement nécessaires en fonction de l'étude des techniques.

Les températures suivantes ont été prises en compte dans la conception, pour une température extérieure de -8°C.

Séjour et cuisine	: 22°C
Salle de douche et salle de bains	: 23°C
Chambres à coucher	: 18°C

Le chauffage dans le séjour est contrôlé par un thermostat programmable.

Les tuyaux sont encastrés dans les sols et les murs, éventuellement à l'exception des tuyaux autour du collecteur dans le débarras.

L'acheteur doit prévoir un réglage plus élevé pendant la première saison de chauffe pour améliorer le séchage du bâtiment.

En cas de modification de la disposition de l'appartement, le plan initial sert de base au règlement des frais éventuels d'augmentation du chauffage central (par exemple, si un endroit, prévu à 18°C est intégré dans le living, l'augmentation de 18°C à 22°C est à la charge du client).



3. Installations techniques

3.4 Installation cuisine

Chaque type d'appartement comporte une cuisine entièrement équipée, avec des matériaux de haute qualité, un évier en acier inoxydable et des appareils électriques. Il s'agit d'une cuisine avec un choix entre différentes couleurs pour les plans de travail et les façades.

Les valeurs commerciales pour les particuliers pour l'ensemble de la cuisine (hors TVA) des appartements sont indiquées dans le tableau ci-dessous.

Résidence MAHONIA

	Appartement n°	Valeur commerciale (hors TVA)	Type Cuisines
Niveau 0+1	0.1	€ 6 412	TYPE 7
	0.2	€ 6 486	TYPE 11
	0.3	€ 6 486	TYPE 11
	0.4	€ 6 486	TYPE 11
	0.5	€ 6 486	TYPE 11
	0.6	€ 6 412	TYPE 7
Niveau 2	Penthouse L	€ 6 403	TYPE 16
	Penthouse L - R	€ 6 310	TYPE 17



Résidence ARALIA

	Appartement n°	Valeur commerciale (hors TVA)	Type Cuisines
Niveau 0	B2 0.1	€ 6 533	TYPE 4
	B2 0.2	€ 5 496	TYPE 2
	B2 0.3	€ 5 432	TYPE 18
	B2 0.4	€ 5 496	TYPE 2
	B2 0.5	€ 5 496	TYPE 2
	B2 0.6	€ 5 496	TYPE 2
	B2 0.7	€ 5 496	TYPE 2
	B2 0.8	€ 5 160	TYPE 5A
	B2 0.9	€ 5 019	TYPE 6
Niveau 1	B2 1.1	€ 6 533	TYPE 4
	B2 1.2	€ 5 496	TYPE 2
	B2 1.3	€ 5 432	TYPE 18
	B2 1.4	€ 5 496	TYPE 2
	B2 1.5	€ 5 496	TYPE 2
	B2 1.6	€ 5 496	TYPE 2
	B2 1.7	€ 5 496	TYPE 2
	B2 1.8	€ 4 857	TYPE 5B
	B2 1.9	€ 5 019	TYPE 6
	B2 1.10	€ 4 836	TYPE 15
	B2 1.11	€ 5 019	TYPE 6
Niveau 2	B2 2.1	€ 6 533	TYPE 4
	B2 2.2	€ 5 496	TYPE 2
	B2 2.3	€ 5 432	TYPE 18
	B2 2.4	€ 5 496	TYPE 2
	B2 2.5	€ 5 496	TYPE 2
	B2 2.6	€ 5 496	TYPE 2
	B2 2.7	€ 5 496	TYPE 2
	B2 2.8	€ 4 857	TYPE 5B
	B2 2.9	€ 5 019	TYPE 6
	B2 2.10	€ 4 836	TYPE 15
	B2 2.11	€ 5 019	TYPE 6
Niveau 3	B2 3.1	€ 6 533	TYPE 4
	B2 3.2	€ 5 496	TYPE 2
	B2 3.3	€ 5 432	TYPE 18
	B2 3.4	€ 5 496	TYPE 2
	B2 3.5	€ 5 496	TYPE 2
	B2 3.6	€ 5 496	TYPE 2
	B2 3.7	€ 5 496	TYPE 2
	B2 3.8	€ 4 857	TYPE 5B
	B2 3.9	€ 5 019	TYPE 6
	B2 3.10	€ 4 836	TYPE 15
	B2 3.11	€ 5 019	TYPE 6
Niveau 4	B2 4.1	€ 6 533	TYPE 4
	B2 4.2	€ 5 496	TYPE 2
	B2 4.3	€ 5 432	TYPE 18
	B2 4.4	€ 5 496	TYPE 2
	B2 4.5	€ 5 496	TYPE 2
	B2 4.6	€ 5 496	TYPE 2
	B2 4.7	€ 5 496	TYPE 2
	B2 4.8	€ 6 533	TYPE 4
	B2 4.9	€ 5 019	TYPE 6
	B2 4.10	€ 5 019	TYPE 6



Résidence MAGNOLIA

	Appartement n°	Valeur commerciale (hors TVA)	Type Cuisines
Niveau 0	B3.01	€ 5 076	TYPE 12
	B3.02.	€ 5 076	TYPE 12
	B3.03.	€ 6 193	TYPE 3
Niveau 1	B3 1.1	€ 5 840	TYPE 14
	B3 1.2	€ 5 484	TYPE 13
	B3.1.3	€ 5 496	TYPE 2
	B3 1.4	€ 5 496	TYPE 2
	B3 1.5	€ 5 716	TYPE 1
Niveau 2	B3 2.1	€ 5 840	TYPE 14
	B3 2.2	€ 5 484	TYPE 13
	B3 2.3	€ 5 496	TYPE 2
	B3 2.4	€ 5 496	TYPE 2
	B3 2.5	€ 6 489	TYPE 10
	B3 2.6	€ 6 532	TYPE 8
	B3 2.7	€ 5 657	TYPE 9
Niveau 3	B3 3.1	€ 5 840	TYPE 14
	B3 3.2	€ 5 484	TYPE 13
	B3 3.3	€ 5 496	TYPE 2
	B3 3.4	€ 5 496	TYPE 2
	B3 3.5	€ 6 489	TYPE 10
	B3 3.6	€ 6 532	TYPE 8
	B3 3.7	€ 5 657	TYPE 9
Niveau 4	B3 4.1	€ 5 840	TYPE 14
	B3 4.2	€ 5 484	TYPE 13
	B3 4.3	€ 5 496	TYPE 2
	B3 4.4	€ 5 496	TYPE 2
	B3 4.5	€ 6 489	TYPE 10
	B3 4.6	€ 6 532	TYPE 8
	B3 4.7	€ 5 657	TYPE 9
Niveau 5	B3 5.1	€ 5 840	TYPE 14
	B3 5.2	€ 5 484	TYPE 13
	B3 5.3	€ 5 496	TYPE 2
	B3 5.4	€ 5 496	TYPE 2
	B3 5.5	€ 6 489	TYPE 10
	B3 5.6	€ 6 532	TYPE 8
	B3 5.7	€ 5 657	TYPE 9
Niveau 6	B3 6.1	€ 5 840	TYPE 14
	B3 6.2	€ 5 484	TYPE 13
	B3 6.3	€ 5 496	TYPE 2
	B3 6.4	€ 5 496	TYPE 2
	B3 6.5	€ 6 489	TYPE 10
	B3 6.6	€ 6 532	TYPE 8
	B3 6.7	€ 5 657	TYPE 9
Niveau 7	B3 7.1	€ 6 193	TYPE 3
	B3 7.2	€ 6 489	TYPE 10
	B3 7.3	€ 6 532	TYPE 8
	B3 7.4	€ 5 657	TYPE 9

Les appareils suivants sont inclus d'office dans toutes les cuisines :

- un évier et demi avec robinet mitigeur en acier inoxydable
- un four électrique conventionnel à encastrer
- une hotte aspirante motorisée avec récupération (min. 2 vitesses d'aspiration) et éclairage
- une plaque de cuisson vitrocéramique encastrée
- un réfrigérateur intégré avec un compartiment congélateur ayant la même face frontale que les portes des armoires.
- un lave-vaisselle encastré



Des variations de la cuisine standard et/ou des travaux supplémentaires sont possibles, moyennant paiement.



3. Installations techniques

3.5 Téléphonie, distribution et internet

Séjour

Un point de connexion pour la distribution par câble.
Deux points de connexion pour l'UTP/Internet.

Plus grande chambre à coucher

Un point de connexion pour la distribution par câble.
Deux points de connexion pour l'UTP/Internet.

Prévus conformément aux prescriptions du fournisseur.
Les frais de connexion sont à charge de l'acheteur.

Vidéophone

Le tableau des sonnettes et la caméra sont prévues dans le hall d'entrée commun.
Le vidéophone peut être utilisé depuis n'importe quel appartement. Un tableau répétiteur est prévu aux portes.

3.6 Installations ascenseur

L'ascenseur va du parking souterrain au dernier étage et est prévu pour un maximum de 8 personnes. Les ascenseurs sont équipés d'un système d'alarme et de téléphone conformément aux directives en vigueur.

L'ascenseur est décoré avec un miroir, une poignée, un panneau de contrôle et un faux-plafond avec éclairage selon le choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.
Le revêtement de sol de l'ascenseur est celui du hall d'entrée commun du rez-de-chaussée.

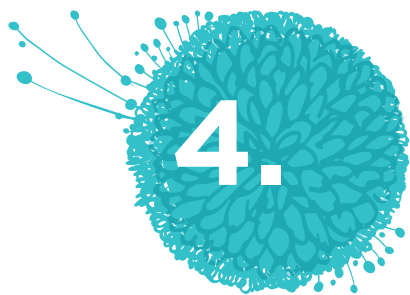
3.7 Parking souterrain et aérien

Le parking souterrain s'étend sous tous les appartements des résidences et est accessible par les ascenseurs ou les escaliers. Le parking souterrain comporte des emplacements pour les voitures, des débarras privés et des locaux techniques. Des remises à vélos souterraines et aériennes sont prévues.
Les locaux à poubelles sont intégrés dans le bâtiment en sous-sol.

Les sols seront exécutés en béton gris poli, les murs en béton plat ou en maçonnerie entièrement jointoyés. Seuls les halls d'ascenseur au sol sont recouverts de plafonnage peint sur les murs et le plafond. Les portes des parties communes souterraines sont entièrement peintes selon le choix de l'architecte. Les portes des cavettes ne sont pas peintes.

L'entrée du parking est équipée d'une porte motorisée avec une télécommande individuelle et un interrupteur à clé. Le portail se ferme automatiquement après la détection du passage d'un véhicule ou après un délai à fixer.
En haut et en bas de la rampe d'accès qui donne au parking souterrain, une installation de signalisation est prévue pour indiquer la présence de véhicules en sens inverse.

Une télécommande individuelle est fournie par place de parking souterrain.
Sur les murs de l'entrée du parking, au-dessus de la porte du garage et dans le parking souterrain, des points d'éclairage avec des armatures sont prévus selon le choix de l'architecte (paysagiste).



Généralités

4.1 Honoraires architecte, ingénieur, coordinateur de la sécurité et rapporteur PEB

Les honoraires de l'architecte et de l'ingénieur sont compris dans le prix de vente. Si, toutefois, l'acheteur souhaite modifier les plans, à condition que ce soit possible et autorisé, un supplément d'honoraires pourrait être demandé à cet effet, à convenir directement entre l'entrepreneur et le client.

4.2 Matériaux, valeur commerciale et modifications

Le cahier des charges utilise à plusieurs reprises le terme « valeur commerciale ». Il faut entendre par là le prix de vente particulier, matériaux livrés sur le chantier, TVA non comprise. Exemple : en cas d'achat de carrelages à un grossiste, la « valeur commerciale » est : le prix de vente au particulier pratiqué par le grossiste.

L'acheteur peut choisir d'autres matériaux qui ne sont pas proposés dans ce cahier des charges standard (uniquement auprès du fournisseur désigné par l'entrepreneur), mais l'entrepreneur peut alors facturer un supplément et demander une prolongation de la période d'exécution du contrat. Même s'il choisit un matériau ayant la même valeur commerciale que celui qui est mentionné ici, un supplément peut être demandé pour le placement. Ces travaux en plus ou en moins doivent être réglés avec l'entrepreneur.

L'acheteur sera contacté en temps utile par l'entrepreneur pour faire ses choix concernant le carrelage, les sanitaires et la cuisine, le chauffage, les portes intérieures, etc. auprès des fournisseurs désignés par l'entrepreneur. Il devra respecter strictement les délais à cet égard.

4.3 Services utilitaires

Aucun frais de branchement, de raccordement, d'installation, de mise en service, d'inspection, de consommation et d'abonnement aux services utilitaires (eau, gaz, électricité, téléphone, Internet, égouts, distribution TV-FM, réseau de chaleur) n'est inclus dans le prix de vente. Tous ces coûts sont donc à la charge des acheteurs.

Ces connexions sont réalisées par le maître de l'ouvrage au profit du client et seront facturées au client. Les travaux du maître de l'ouvrage pour ces services utilitaires, comme la réalisation de tranchées, le forage et le scellement des ouvertures dans les murs et l'installation des câbles et tuyaux d'attente, s'effectuent également aux frais de l'acheteur.

4.4 Accès au chantier

L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne qui n'est pas impliquée dans l'exécution des travaux. L'acheteur ou son représentant ne peut visiter le chantier que s'il est accompagné d'un représentant du maître de l'ouvrage et/ou du chef du chantier. L'acheteur doit prendre rendez-vous à cet effet avec l'accompagnateur du client.

Pendant les week-ends et le congé du bâtiment, le chantier n'est pas accessible, pas même à vos propres risques. Les visiteurs doivent se conformer au règlement local du chantier. L'entrepreneur/le maître de l'ouvrage décline toute responsabilité pour les accidents survenant sur le chantier. Les visites s'effectuent toujours aux risques propres.



4. Généralités

4.5 Travaux par des tiers, pour compte de l'acheteur ou par l'acheteur

Si l'acheteur décide de faire exécuter des travaux ou d'effectuer lui-même des travaux, ceux-ci ne peuvent être réalisés qu'après la réception provisoire de l'appartement en question. Les travaux propres ne doivent en aucun cas entraver l'avancement des travaux.

Si, pour certaines raisons, l'acheteur ne souhaite pas qu'une partie de la finition prévue soit réalisée par l'entrepreneur/le maître de l'ouvrage (ce que l'acheteur doit signaler en temps utiles et sans que cela ne pose aucun problème avec les commandes déjà passées, l'exécution ou, plus généralement, la planification du chantier) et que celui-ci l'accepte, l'acheteur pourra récupérer un maximum de 70% du budget spécifié. Il en va de même pour le choix des matériaux ayant une valeur commerciale inférieure au budget prévu.

Ce montant sera déduit de la dernière tranche de paiement.

Ces éléments ne peuvent être retirés du contrat qu'après accord écrit entre l'acheteur et l'entrepreneur/le maître de l'ouvrage.

4.6 Modifications pendant les travaux de construction

Si l'acheteur apporte ou fait apporter des modifications à l'appartement par l'entrepreneur à sa demande et qu'en conséquence les normes et réglementations applicables ne sont plus respectées, l'acheteur en sera seul responsable et prémunira le vendeur.

Ce cahier des charges de vente a été établi avec toute la précision nécessaire. Néanmoins, des réserves doivent être émises pour tout changement éventuel résultant des exigences du gouvernement et/ou des entreprises de services utilitaires. Toute adaptation en vue de la conformité aux normes et standards, effectuée pendant la construction et étant inconnue à la date du permis d'urbanisme sera facturée aux acheteurs.

L'entrepreneur et le maître de l'ouvrage se réservent le droit d'apporter les modifications qui s'avèrent nécessaires dans l'exécution, à condition que ces modifications n'affectent pas la valeur, la qualité et le concept du bâtiment. L'acheteur ne peut prétendre à une diminution de valeur en échange.

Les plans de vente doivent être considérés comme indicatifs. Le mobilier et les équipements fixes et mobiles (également sur les plans du permis d'urbanisme) sont fournis à titre d'illustration.

4.7 Généralités

4.7.1 Subsidés

Le maître de l'ouvrage est autorisé à demander des aides au logement pour son propre compte.

4.7.2 Indication des dimensions et des superficies

Les indications de dimension et de superficie sur les plans et les documents contractuels sont données à titre indicatif et ont une tolérance allant jusqu'à 5% par rapport à la situation réelle. Des modifications des dimensions des plans sont toujours possibles pour des raisons de stabilité ou des raisons techniques. Le code de mesure utilisé est conforme aux « Directives pour le mesurage en Belgique » du BACS, la Surface Extérieure Brute.



4. Généralités

4.7.3 Tassements

L'attention des acheteurs est attirée sur le fait que le bâtiment est neuf et qu'un léger tassement général ou partiel peut donc se produire, ainsi qu'une éventuelle dilatation, provoqués par des variations thermiques. Si, après la réception provisoire, de légères fissures apparaissent dans les murs et les plafonds qui résulteraient du mouvement normal du bâtiment ou de l'expansion des matériaux, aucune erreur de conception ou d'exécution ne peut être reprochée au promoteur, à l'entrepreneur ou à l'architecte. La réparation de ces fissures sera à la charge de l'acheteur.

Selon la norme belge, le placement des sols tient compte du rétrécissement et de la dilatation qui peuvent résulter des différences de température et du tassement du bâtiment. Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de déterminer l'implantation des joints de tassement requis dans les sols parachevés conformément aux spécifications techniques.

4.7.4 Tolérances

En ce qui concerne les tolérances autorisées, il est fait référence aux avis techniques du CSTC.

4.7.5 Priorité des documents

La description figurant dans ce cahier des charges de vente a priorité sur les plans de vente.

4.7.6 Réception provisoire

Au moins 2 semaines avant la réception provisoire, les acheteurs seront informés par écrit de la date et de l'heure définitives.

Le bâtiment et les appartements seront remis propres.

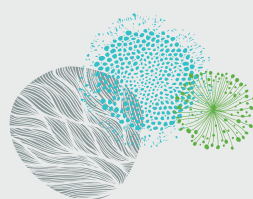
Ce cahier des charges comporte 21 pages et est annexé au contrat de vente.

Pour accord en date du / /

Maître de l'ouvrage.....

Acheteur.....

Architecte.....



ananda
for a happy life

ananda-residence.be

Rue de l'Ancre, 1120 Bruxelles



DEVELOPMENT
COORDINATION
BELGIUM

— CRÉATEUR DE QUARTIERS INSPIRANTS —

dcbelgium.be