

# **Bruxelles, RESIDENCE "HIPPODROME" CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL**

**Rue Steyls, Rue Emile Delva**



<b>ACQUEREUR :</b>	Fonds du Logement
<b>APPARTEMENT :</b>	<b>95 units</b>
<b>PARKING :</b>	<b>75 parkings</b>
<b>CAVE :</b>	<b>95 units</b>
<b>ORDURES :</b>	suivant la réglementation de la Région Bruxelles Capitale
<b>DISTRIBUTION COURRIER :</b>	Les boites aux lettres/distribution courrier pour les appartements seront posés suivant les exigences des services postaux.

## EQUIPE

Acquéreur :

**Fonds du Logements** de la Régions de Bruxelles-Capitale s.c.r.l.  
Rue de l'Eté,73  
B-1050 Bruxelles

Promoteur :

**Hippodrome Projects NV**  
Viartenstraat 14  
B-3520 Zonhoven

Maitre-d'ouvrage :

**Solidum RED NV**  
Viartenstraat 14  
B-3520 Zonhoven

Entrepreneur :

**Democo NV**  
Herkenrodesingel 4b  
B-3500 Hasselt

Architecte :

**Jaspers & Evers**  
Thonissenlaan 75  
B-3500 Hasselt

Bureau d'étude stabilité :

**Establis Antwerpen bvba**  
Jan van Gentstraat 7 Bus 302  
B-2000 Antwerpen

Bureau d'études techniques spéciaux :

**Studiebureau Boydens**  
Noordkustlaan 10  
B-1702 Groot-Bijgaarden

Coordination de sécurité :

**RaCo**  
Meylandtlaan 39  
B-3550 Heusden-Zolder

Etude de sol :

**ABO Consult**  
Mevrouwhofstraat 1a  
B-3511 Hasselt

Géomètre-expert:

**Geotec**  
Riemsterweg 117  
B-3742 Bilzen

## SOMMAIRE

---

- I. TRAVAUX PRELIMINAIRES**
- II. DEMOLITIONS**
- III. TERRASSEMENTS - FONDATIONS - ÉGOUTTAGES**
  - 1. Terrassements et fondations
  - 2. Réseau d'égouttage
  - 3. Dispositifs contre l'humidité ascensionnelle
- IV. SUPERSTRUCTURE (GROS-ŒUVRE)**
  - 1. Béton armé
  - 2. Maçonnerie
  - 3. Façades
  - 4. Isolation thermique
  - 5. Isolation acoustique
  - 6. Ventilation et cogénération
    - 6.1 Ventilation
    - 6.2 Cogénération
  - 7. Travaux de toiture
    - 7.1 Toitures plates
    - 7.2 Descentes d'eau pluviale et gouttières
  - 8. Menuiseries extérieures
    - 8.1 Menuiseries extérieures
    - 8.2 Vitrages
    - 8.3 Garde-corps des terrasses
    - 8.4 Portes de garage
    - 9. Terrasses
- V. FINITIONS**
  - 1. Sols
  - A Parties communes
  - B Parties privatives
  - 2. Finition des murs
    - A Parties communes
    - B Parties privatives
  - 3. Finition des plafonds
  - 4. Menuiseries intérieures
    - A Portes
    - B Tablettes de fenêtre intérieures
  - 5. Sonnettes/Boîtes aux lettres
  - 6. Travaux de peinture
  - 7. Travaux extérieurs et aménagement des abords
- VI. INSTALLATIONS TECHNIQUES**
  - 1. Électricité
    - 1.1 Parties communes
    - 1.2 Parties privatives
    - 1.3 Appartements
  - 2. Installations sanitaire
  - 3. Installations de chauffage et production d'eau chaude
  - 4. Cuisines
  - 5. Ascenseurs
- VII. GÉNÉRALITÉS**
  - 1. Plans
  - 2. Contrôle des travaux et études techniques
  - 3. Réseaux publics
  - 4. Matériaux, valeurs commerciales et mention de marques
  - 5. Modifications apportées par l'acheteur
  - 6. Clôtures/Visites du chantier
  - 7. Réceptions
  - 8. Divers

## I. TRAVAUX PRELIMINAIRES

---

Les raccordements préliminaires pour l'eau et l'électricité sont réalisés avant la construction de l'édifice. La consommation est à charge de l'entrepreneur général.

L'implantation de l'immeuble et la définition du niveau du sol fini seront réalisées par l'entrepreneur général et sera contrôlé par l'architecte et par le responsable du service technique de la commune.

L'entrepreneur est tenu d'évacuer systématiquement tous les déchets et débris sur et autour du site pendant toute la période de construction. Il effectuera un nettoyage approfondi du bâtiment et l'ensemble du terrain avant la réception provisoire. Il est également tenu de conserver l'ouvrage effectué en bon état jusqu'à la réception provisoire.

L'entrepreneur général est toujours contractuellement responsable de la fermeture du chantier et des dispositifs de sécurité tout au long du processus de construction et jusqu'à la réception provisoire. Il décide qui peut ou ne peut pas être admis sur le chantier.

## II. DÉMOLITIONS

Les travaux de démolition nécessaires seront effectués dans les règles de l'art en évitant autant que possible les nuisances pour le voisinage.

Comprend la démolition des structures existantes, puits, caves et fondations et l'évacuation de tous les débris et l'étalement nécessaire.

## III. TERRASSEMENTS - FONDATIONS – ÉGOUTTAGE

### 1. Terrassements et fondations

Comprend l'excavation mécanique et manuelle et les travaux de fondation suivant l'étude de l'ingénieur stabilité et l'étude de sol.

Le sol excavé est en partie évacué et en partie stocké sur le site pour remblayage et rehausse du terrain. Ces travaux seront exécutés conformément aux études de sol et les déterminations de l'Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement (IBGE).

Les fouilles seront maintenues complètement sèches pendant l'exécution. Si nécessaire, l'entrepreneur décidera en concertation avec l'architecte et l'ingénieur de stabilité d'effectuer un assèchement par rabattement de la nappe aquifère.

### 2. Égouttage

Le système d'égouttage est entièrement réalisé en PE-HD (ou équivalent), conformément aux schémas et mesures mentionnés sur le plan d'égouttage et aux normes en vigueur en la matière. Aux niveaux souterrains, les canalisations d'égout en PE-HD sont si possible suspendues de manière visible pour permettre un contrôle aisément. Les chambres de visite sont réalisées en PE-HD.

Les tuyaux provisoires pour les raccordements sont installés selon les directives des sociétés de distribution concernées.

### 3. Dispositifs contre l'humidité ascensionnelle

Le(s) niveau(x) de sous-sol seront réalisé(s) en parois et en dalles de sol en béton coulé sur place.

Les dalles intermédiaires seront réalisées en hourdis et/ou prédalles.

## **IV. SUPERSTRUCTURE (GROS-OEUVRE)**

### **1. Béton armé**

Tous les éléments en béton et leurs armatures doivent répondre aux normes belges en la matière. Sont exécutés en béton armé :

- Toutes les dalles de sol et de toiture (pour toits plats), suivant les données et les instructions du bureau d'ingénieurs.
- En fonction de l'étude de stabilité de l'ingénieur en stabilité, les parois, colonnes et poutres seront prévus en béton armé. Les structures porteuses peuvent être aussi exécutées en acier, blocs silico-calcaire,...

### **2. Maçonnerie**

Le soubassement du mur extérieur du bâtiment est en pierre naturelle. Les murs extérieurs supérieurs sont exécutés en Rockpanel (ou équivalent).

Les parois intérieures non-porteuses peuvent être exécutées en blocs de plâtres, ou en béton cellulaire.

Le choix de la maçonnerie des murs intérieurs dans les appartements est réalisé en concertation entre l'architecte et l'ingénieur.

Les murs des caves sont réalisés en blocs de béton ou en béton coulé.

### **3. Façades**

Les façades extérieures sont réalisées comme suit : une paroi intérieure portante ventilée en béton coulé sur place ou en béton silico-calcaire d'au moins 15 cm d'épaisseur et/ou des blocs de béton, une ouverture de ventilation isolée et Rockpanel (ou équivalent).

### **4. Isolation thermique**

Étant donné que nous attachons beaucoup d'importance à l'isolation, nous avons fait en sorte que le bâtiment offre des prestations suivant les normes en vigueur en matière de prestations énergétiques et de confort intérieur. Les épaisseurs d'isolation appliquées seront au minimum conforme aux calculs d'isolation suivant l'étude PEB conformément la norme Passive Bruxelles 2015.

### **5. Isolation acoustique**

Les exigences acoustiques de confort acoustique « normal » suivant le NBN S01-400-1 de 2008 seront appliquées.

Les revêtements de sols seront flottants et seront posés sur une isolation acoustique pour minimiser les bruits de contact.

Une bande d'isolation est également posée en plinthe des murs et en bordure de chape, pour assurer l'isolation parfaite des revêtements de sols.

L'isolation des canalisations et décharges WC seront isolées où nécessaire suivant étude acoustique.

### **6. Ventilation et cogénération**

Les dimensions des conduits indiquées sur le plan sont purement indicatives et peuvent être adaptées. La ventilation est assurée conformément à l'étude établie par l'ingénieur en techniques

spéciales et/ou l'installateur et les normes en vigueur entre autres la norme acoustique NBN S01-400-1 (2008) niveau « normal ».

Dans les appartements, les points suivants sont prévus : (cfr. l'étude d'ingénieur en technique spéciales) point 6.1

## 6.1 Ventilation

Etant donné l'exigence du standard passif, la réalisation d'un rendement thermique élevé est recherchée et on utilise des unités de ventilation décentralisées (individuelle). Ces unités en elle-même seront installées dans chaque ensemble de logements dans le local de rangement d'où elles desserviront les différentes chambres. Via un tracé de conduits verticaux, les chambres seront alimentées en air frais. En fonction de la hauteur libre à réaliser dans les appartements, les canalisations (entre les unités de ventilation décentralisées et les bouches de pulsion et d'extraction) seront intégrées ou non dans la plaque structurelle.

Le chauffage commun, la ventilation des différentes pièces se fait au moyen d'un système de ventilation C+ sauf pour les appartements en dessous. Ceux-ci sont équipés du système D.

- 1.1/0, 1.2/0, 8.1/0, 4.1/5, 6.1/5, 1.1/6, 1.2/6, 3.1/6, 5.1/6 en 5.2/6
- 

## 6.2 Cogénération

Les pertes de transmission à travers les murs ont, dans une première phase, déjà été limitées autant que possible par la pose d'isolation et de vitrage thermique optimisé. Les pertes de ventilation ont également été réduites à un minimum.

La cogénération (production combinée d'électricité et de chaleur) est une technique par laquelle un combustible fossile (le gaz naturel) est simultanément transformé en chaleur et en électricité. Cette cogénération peut simplement être présentée comme un moteur à propulsion (à gaz) qui entraîne un alternateur afin de produire de l'électricité. En même temps, le moteur est refroidi et la chaleur ainsi libérée est récupérée pour les besoins de chauffage du bâtiment. Ce système de cogénération produit toujours une part plus importante de chaleur que d'électricité.

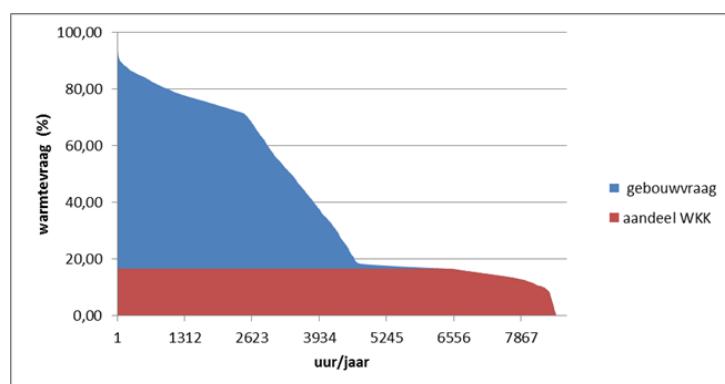
Le principal avantage lié à cette technique est la génération d'électricité à partir de gaz naturel. Le gaz est toujours meilleur marché que l'électricité fournie par le réseau et est surtout nettement plus écologique étant donné que le courant de distribution subit une perte importante en conséquence de sa distribution et de la faible valeur de production en Belgique.

Dans ce contexte la cogénération est plus rentable dès lors que le nombre d'heures d'utilisation augmente.

Une courbe de durée de puissance sera établie (voir exemple ci-dessous) qui représentera la part totale de demande de chaleur. L'axe x indique le nombre d'heures de chaque année, l'axe y la demande de chaleur (horaire) du bâtiment en pourcent..



En ce qui concerne la distribution, nous prévoyons pour les différentes unités un système satellitaire (mini city). Un tel système est alimenté à partir de la chaufferie centrale par le biais d'un système de boucle combinée (= conduit de circulation commun pour le CC et l'eau chaude sanitaire) doté d'une isolation performante. L'échangeur de chaleur du système satellitaire fournira dans ce cas de l'eau chaude d'une part pour les corps de chauffe et d'autre part pour les robinets. Outre les économies en termes d'entretien (uniquement 1 chaufferie), il ne faut pas non plus prolonger l'alimentation en gaz jusque dans les unités en elle-même et les passages de cheminées sont limités à un minimum. Comme système d'émission, nous avons choisi des radiateurs.



## **7. Travaux de toiture**

### **7.1 Toitures plates**

Les toitures en béton sont pourvues, d'un pare-vapeur, d'une isolation suivant l'étude PEB et par-dessus, les couches d'étanchéité de toiture.

Les toitures plates seront partiellement réalisées en toiture verte.

### **7.2 Evacuations des toitures**

Les évacuations sont conformes aux diamètres et aux indications sur les plans.

Les évacuations d'eau de pluie seront encastrées et exécuté en PE.

Les toits plats et les terrasses sont dotés de gargouilles dans plein secours.

## **8. Menuiseries extérieures**

### **8.1 Menuiseries extérieures**

L'ensemble de ces travaux est à réaliser en ALU blanc. Toutes les parties ouvrantes sont dotées de la quincaillerie adaptée et ferment hermétiquement contre les encadrements fixes grâce à des bandes d'étanchéités sur tout le contour. Les fenêtres sont posées au moyen de bandes comprimées adaptées, qui sont ensuite rejointoyées de manière professionnelle à l'aide d'un mastic élastique afin de garantir une étanchéité parfaite.

On assure un confort d'acoustique normal selon NBN S 01-400-1.

Les châssis seront du type ouvrant où oscillo-battant.

Les portes qui donnent sur les terrasses seront du type porte-fenêtre.

### **8.2 Vitrages**

Toutes les fenêtres sont équipées au moins de double vitrage clair. Coefficient U du vitrage : 1,0 W/m<sup>2</sup>K minimum.

Les types de verre utilisés sont conformes à la réglementation en vigueur concernant l'isolation thermique.

Aux niveaux des appartements, les châssis seront équipés de triple vitrage et à tout le moins conforme à la PEB 2015.

### **8.3 Garde-corps des terrasses**

Les garde-corps des terrasses sont réalisés selon les plans de façade tel que autorisé par l'architecte.

### **8.4 Porte de garage**

En façade extérieure, on prévoit une porte de garage automatique avec commande à distance via émetteur individuel (1 unité par place de stationnement).

L'éclairage du garage s'allume automatiquement à l'ouverture de la porte du garage.

La porte se referme automatiquement après le passage d'un véhicule.

## **9. Seuils extérieurs**

Tous les seuils au niveau du sol sont réalisés en béton préfabriqué, acier et/ou en aluminium selon les plans de l'architecte.

Au rez-de-chaussée la terrasse étend jusqu'à la menuiserie extérieure.

## **10. Terrasses**

Les terrasses extérieures sont réalisées en dalles de béton posées sur plots ou sur une base de sable et ciment. Un écoulement efficace de l'eau des terrasses est prévu avec des gargouilles.

## **V. FINITIONS**

### **1. Sols**

#### A. Parties communes

Les halls communs au rez-de-chaussée sont réalisés en carrelage de terrazzo et à l' étage en carrelage céramiques dotés des plinthes adaptées suivant les plans de l'architecte. À l'entrée, un paillasson encastré est prévu.

Les escaliers sont prévus en béton apparent lisse préfabriqué avec rebord. L'aménagement du hall d'entrée se fera sur les conseils de l'architecte et les matériaux seront de bonne qualité, intégrés dans un ensemble harmonieux.

Les sols du parking souterrain et des caves sont réalisés en béton poli. (pm avec des avaloirs de sol afin d'éviter des inondations...)

#### B. Parties privatives

Le prix de l'appartement comprend la livraison et la pose des revêtements de sol.

Prévu dans les halls, toilettes, salle de séjour, cuisine, débarras, salle de bains et chambres à coucher et dressing éventuel :

- carrelages de 45cm x 45cm, pose droite (grès cérame), dans la salle de bains on prévoit carrelages blanc de 15cmx15cm selon le choix d'architecte.

- plinthes correspondantes

Entre des finitions de sol différentes on place un joint de colle.

### **2. Finition des murs**

#### 2.1. Parties communes

Les murs du hall d'entrée du rez-de-chaussée, et aux étages supérieurs seront plafonnés et peints. Les couleurs seront définies par l'architecte dirigeant.

Les murs du parking souterrain seront, rejointoyés à plein pour les murs en maçonnerie, et recevront une finition en béton apparent pour les murs en béton.

Les murs des cages d'escalier du bloc A seront plafonnés et peints.

Les plafonds des halls d'entrées des rez-de-chaussée et des halls d'ascenseurs aux étages seront livrés plafonnés et peints.

Les escaliers seront réalisés en béton apparent (comme les murs et plafonds).

## 2.2. Parties privatives

Tous les murs des appartements seront réceptionnés en finition prête à peindre suivant la NIT 249, finition « normale ».

L'acheteur prend note du fait que l'apparition de fissures pendant les premières années est inhérente à la construction (entre autres tassements du bâtiment, transition entre les différents matériaux). Ces fissures ne peuvent donc jamais être considérées comme un vice caché. Les frais de réparation, de peinture ou tapissage ne peuvent jamais être portés à la charge de l'entrepreneur et/ou du promoteur et/ou du constructeur. Il est possible qu'avant la peinture ou la tapisserie, un traitement préalable soit nécessaire pour éliminer les dernières inégalités.

Dans la salle de bains et la salle de douche, de la faïence est prévue :

- faïence céramiques, blanc.
- surface prévue : sur les murs des douches et des baignoires sur toutes hauteur.

## 3. Finition des plafonds

Les plafonds en béton lisse des appartements seront prévus enduits. Les faux plafonds sont finis en plaques de plâtre suivant la NIT 249, finition « normale ».

Les plafonds du parking souterrain et des caves souterraines sont finis en béton lisse.

## 4. Menuiseries intérieures

### 4.1. Portes

Les portes d'entrée des appartements sont dotées de panneaux de porte massifs à âme tubulaire, contenues dans un encadrement en bois et dotées d'une fermeture à trois points, d'une serrure à cylindre et d'une quincaillerie de porte en aluminium. Chaque porte d'entrée a un juda et aussi l'indication sur le dormant côté du numéro de l'appartement. Ces portes sont prévues pour offrir une résistance au feu EI = 30'.

Les portes intérieures des appartements sont réalisées en porte lisses à peindre, type "Ame tubulaire", contenues dans un encadrement en MDF et doté d'une poignée en aluminium.

Dans les parties communes, des portes coupe-feu ou non sont prévues, en fonction des consignes anti-incendie en vigueur.

### 4.2. Tablettes de fenêtres intérieures

Si nécessaire il y a des tablettes de fenêtres prévues en MDF hydrofuge, peint en couleur RAL 9010.

Les tablettes sont posées en une pièce sans joint intermédiaire. Elles sont en deux pièces pour les tablettes de plus de 300cm. Lorsque les tablettes de fenêtres sont composées de 2 ou plusieurs morceaux, les joints sont réalisés avec un mastic élastique.

## 5. Sonnettes/Boîtes aux lettres

Une installation de vidéophonie complète relie tous les appartements à leur hall d'entrée respectif. Chaque appartement possède un bouton-poussoir pour la commande de la serrure de porte électrique.

Chaque appartement dispose d'une boîte aux lettres munie d'une serrure et avec l'indication du numéro de 'appartement sur chaque boîte aux lettres, et sont placées dans l'entrée commune.

## **6. Travaux de peinture**

Les murs et plafonds du hall d'entrée et les plates-formes des ascenseurs sont peints.  
Les portes d'entrée des appartements sont peints du côté du couloir commun..  
Les portes des caves ne sont pas peintes mais bien les chambrantes.  
Les portes communes dans le hall du rez-de-chaussée et sur les étages sont peints à deux côtés et les portes de l'ascenseur sont traitées suivant le choix de l'architecte.

L'architecte choisit les couleurs parmi les échantillons présentés par l'entrepreneur. Aucune peinture ni primer n'est prévue pour les parties privatives.

## **7. Travaux extérieurs et aménagement des abords**

La zone du rez-de-chaussée à hauteur de l'entrée vers le parking souterrain est réalisée en béton.

La terre présente dans le jardin est mise à niveau avant réception. Les plantations sont définies en concertation avec l'architecte et le promoteur et conforme à la réglementation de Bruxelles.

Il n'y a pas de jardins privés.

## **IV. INSTALLATIONS TECHNIQUES**

### **1. ÉLECTRICITÉ**

#### **1.1. Généralités**

L'installation électrique satisfait aux prescriptions du fournisseur d'électricité et du RGIE. L'ensemble de l'installation (parties communes et privatives) doit être certifié avant la mise en service du bâtiment par un organisme de contrôle agréé par les autorités publiques.

#### **1.2. Parties communes**

L'architecte choisit des appareils d'éclairage adaptés pour toutes les parties communes.  
L'éclairage sera commandé à l'aide de capteurs de mouvements, qui mesureront simultanément la lumière du jour afin de réaliser une économie d'énergie maximale.  
Les installations électriques au sous-sol, pour les places de stationnement et dans le garage à vélo, seront placées en appliques.  
Un éclairage de secours est prévu là où les prescriptions en vigueur l'exigent.  
L'installation électrique des parties communes est raccordée à un compteur électrique général, généralement à chaque cage d'escalier, à savoir : éclairage de la cage d'escalier, de l'entrée, de la ventilation, ascenseur, coupole de désenfumage, pompe à eau de pluie.  
L'éclairage extérieur du côté rue et dans le parking est réalisé à l'aide d'un éclairage LED puissant, au choix de l'architecte.  
Remarque : l'électricité produite par la cogénération est utilisée pour les communs.

#### **1.3 Appartements**

Chaque appartement dispose d'un compteur d'électricité individuel, qui est installé dans le local des compteurs communs.  
Les frais des raccordements physiques sont prévus en base. Seuls les frais d'abonnements sont à charge des futurs occupants et/ou l'assemblé général des copropriétaires.  
Les tableaux de distribution individuels sont installés dans le débarras de l'appartement.  
Chaque tableau est doté de fusibles automatiques et de commutateurs à perte de charge (300 et 30 mA).

Les interrupteurs et les prises de courant sont de type intégré de la série Niko ou équivalent. Une installation complète de vidéophonie reliée à la porte d'entrée du rez-de-chaussée sert tous les appartements et est combinée à l'ouvre-porte automatique de la porte d'entrée générale. A la porte d'entrée de chaque appartement se trouve une sonnette individuelle. Celle-ci produit un signal sonore différent de celui du bouton-poussoir installé à la porte d'entrée générale. Dans les parties privatives, les conduits pour les éclairages sont prévus, mais sans armatures (sauf sur les terrasses, où une armature est bel et bien fournie).

Les points d'éclairage et de commande suivants et les prises de contact suivantes sont prévues :

Hall d'entrée	1 point d'éclairage, 2 interrupteurs 1 prise de courant
Hall de nuit	1 point d'éclairage, 2 interrupteurs 1 prise de courant
Chambres à coucher	1 point d'éclairage, 1 interrupteur 3 doubles prises de courant
Chambre principale	1 point d'éclairage, 1 interrupteur 3 doubles prises de courant 1 prise encastrée Télédistribution + data
Salle de bain/douche	1 point d'éclairage, 1 interrupteur 2 prises de courant 1 raccordement meuble de sdb
WC	1 éclairage, 1 interrupteur
Débarras/buanderie	1 point d'éclairage, 1 interrupteur 1 prise de courant (libre) 1 prise de courant machine à laver 1 prise encastrée internet 1 prise de courant unité de ventilation 1 prise de courant machine à sécher 1 prise de courant CC
Salle de séjour	2 point d'éclairages, 2 interrupteurs 4 double prises de courant 1 prise encastrée Télédistribution + data + coax Thermostat d'ambiance Vidéophone
Cuisine	2 points d'éclairages, 1 interrupteur 2 doubles prises de courant ( <i>au-dessus du plan de travail</i> ) 1 prise de courant pour le four 1 prise de courant pour le frigo, 1 prise de courant pour la hotte, 1 prise de courant pour la taque de cuisson, 1 prise de courant pour le lave-vaisselle
Terrasse	1 point d'éclairage avec armature, 1 interrupteur, 1 prise de courant

## **2. INSTALLATIONS SANITAIRES**

Toutes les canalisations d'arrivée d'eau froide et d'eau chaude sont réalisées en tubes VPE ou Alu-pex. Toutes les évacuations sont réalisées en PVC, suivant la norme NBN EN 1329-1.

L'ensemble de l'installation est conçu et approuvé conformément aux prescriptions de la compagnie de distribution d'eau, y compris les robinets d'arrêt nécessaires, les vannes anti-retour et autres accessoires.

Les conduits d'alimentation et d'évacuation pour machines à laver sont prévus. Les séchoirs doivent être du type à condensation.

Préparation d'eau chaude : voir description du chauffage central.

Les appareils sanitaires, armoires et accessoires sont prévus comme décrits ci-après.

La livraison et le placement des appareils sanitaires sont compris dans le prix d'achat d'appartement.

Les produits suivants seront sélectionnés en consultation avec l'architecte et le promoteur

**Cuisine :**

- meuble d'évier
- robinetterie en chromé

**Salle de bains/salle de douche**

- meuble lavabo avec tiroirs avec 1 évier et des robinets mitigeurs.
- baignoire acrylique, 180x70 cm et robinetterie
- tube de douche acrylique, 90x90 cm avec robinetterie ou tube de douche plat, blanc, 150x90 cm avec robinetterie dans la grande salle de bain
- porte de douche en verre securit transparent

**WC**

- toilette blanc porcelaine avec lunette blanche
- lave-main en porcelaine, blanc avec robinet d'eau froide
- porte papier wc, chromé

**3. INSTALLATION DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE**

Le chauffage central et la production d'eau chaude est commune.

L'eau chaude est produite par un système de cogénération alimenté au gaz.

Le principe général est le suivant :

Des radiateurs à panneaux en tôle d'acier laquée blanc cassé sont placés dans les différentes pièces d'habitation.

La répartition est prévue par une boucle combi qui alimente en même temps un station satellite individuelle. Un calorimètre est prévu par entité.

Il a été tenu compte des températures suivantes lors de la conception de l'installation :  
pour une température extérieure de -8°C :

Séjour :	21 °C
Cuisine :	21 °C
Chambres :	18 °C
Salle de bains :	24 °C

Aucun radiateur n'est prévu dans le hall d'entrée, dans débarras et dans le WC.

L'ensemble du système est commandé par 1 thermostat d'ambiance équipé d'une minuterie avec réglage de jour et de nuit pour obtenir un fonctionnement économique.

Les radiateurs dans les chambres à coucher sont équipés de vannes thermostatiques.

Chaque appartement est équipé d'un système de ventilation, système C+ ou D si nécessaire.

#### **4. CUISINE (voir plan architecte)**

Le prix comprend une cuisine équipée avec un ensemble d'armoires qui varie en fonction de la taille du logement (une chambre, deux chambres, 3 chambres ou 4 chambres)

Dans le prix est prévu :

- un évier avec un mitigeur
- un taque de cuisson
- une hotte à recirculation
- un four
- un réfrigérateur
- un lave-vaisselle
- un nombre d'armoires suivant les plans d'architecte

#### **5. Installation d'ascenseurs**

Le bâtiment dispose d'ascenseurs modernes pour 8 personnes, ouverture de porte de 90 cm conformément à la nouvelle directive européenne et accessible aux chaises roulantes.

Charge utile : 8 personnes / 630 kg

Messages vocaux en NL/FR

### **VII. GÉNÉRALITÉS**

#### **1. Plans**

Si la qualité et la conception du bâtiment sont fermes et définitifs, l'entrepreneur peut en revanche modifier à tout moment les installations et/ou les matériaux décrits ci-dessous, ou leur mise en œuvre à condition de ne rien enlever à leur qualité initiale. Les plans de l'appartement remis à l'acheteur servent de base pour l'établissement du contrat de vente. En ce qui concerne les finitions des appartements, les informations figurant sur les plans sont purement indicatives. Les descriptions du présent cahier des charges priment donc toujours sur les plans. Les dimensions des plans sont toujours susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques ou de stabilité. Les plans ont été établis de bonne foi par l'architecte après mesurage du terrain. Les différences éventuelles, favorables ou défavorables, seront considérées comme des tolérances n'affectant en aucune manière le contrat. Les éventuelles mesures figurant sur les plans doivent elles aussi être considérées comme des approximations. L'entrepreneur est autorisé à apporter les adaptations nécessaires pour des raisons techniques ou esthétiques d'intérêt général, sans devoir obtenir l'autorisation préalable de l'acheteur et aucun règlement n'est effectué à cette fin.

#### **2. Contrôle des travaux et études techniques**

En ce qui concerne l'ARCHITECTURE, le contrôle des travaux est effectué par l'architecte et un représentant de l'acheteur.

Les honoraires de l'architecte et de l'ingénieur sont compris dans le prix de vente. Toutefois, si l'acquéreur souhaite apporter des modifications aux plans, pour autant qu'elles soient possibles et autorisées, un supplément d'honoraires pourra être exigé. Les frais éventuels liés à l'intervention de tiers désignés par l'acquéreur autres que ceux des architectes et ingénieur ici renseignés sont à la charge de cet acquéreur.

#### **3. Réseaux publics**

Tous les frais de consommation et d'abonnement des réseaux publics (eau, gaz, électricité, téléphone, internet, égouttage, télédistribution) sont exclus du prix de vente et sont donc à la charge de l'acquéreur.

#### **4. Matériaux, valeur commerciale et mention de marque**

L'acquéreur met l'entrepreneur en mesure de remplir ses obligations. Il est par conséquent obligé de répondre dans les 8 jours, directement ou par un représentant, à toute demande adressée par l'entrepreneur au sujet du matériel qu'il a acheté. la communication se fait de préférence par e-mail. À défaut de réponse dans ce délai, l'acquéreur sera réputé accepter les propositions de l'entrepreneur ou autoriser ce dernier à choisir des matériaux, des couleurs, etc. standard pour la finition de son appartement.

L'entrepreneur a le droit de modifier les plans ou d'utiliser d'autres matériaux de qualité semblable ou supérieure à ceux figurant dans le cahier des charges, pour autant que ces modifications soient requises par l'architecte, l'ingénieur, les autorités publiques, les compagnies d'assurances ou les prestataires de distribution des réseaux publics, ou si le promoteur estime que ces modifications des parties privatives/communes améliorent ou favorisent leur utilité, ou encore si l'entrepreneur estime, au cours des travaux, que ces modifications sont utiles ou nécessaires à la bonne exécution du cahier des charges suite à l'indisponibilité des matériaux prévus sur le marché, de leur qualité moindre, de retards de livraison inacceptables, de la faillite de fournisseurs ou de sous-traitants, etc., à l'exception des matériaux choisis par l'acquéreur pour la parachèvement de ses parties privatives.

#### **5. Modifications**

L'acquéreur ne pourrait pas apporter des modifications au cahier des charges, aux plans ou aux équipements standard

Il est interdit à l'acquéreur d'exécuter lui-même des travaux sur le chantier ou de les faire exécuter par des tiers (du moins avant la réception provisoire).

#### **6. Clôtures/Accès au chantier**

L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne étrangère à l'exécution des travaux, sauf si elle est munie d'une autorisation écrite ou accompagnée de l'entrepreneur, de l'architecte ou de leur représentant, et ce uniquement pendant les heures de travail. Le chantier n'est pas accessible le weekend et pendant les congés du bâtiment, même aux propres risques et périls des visiteurs. Ces derniers doivent respecter le règlement du chantier en toutes circonstances.

Le promoteur décline toute responsabilité en cas d'accident sur le chantier.

#### **7. Réceptions**

##### La réception provisoire

La date ultime de réception est déterminée par le nombre de jours ouvrables de travail qui est mentionné dans le contrat de vente. Au fur et à mesure de l'avancée des travaux du bâtiment, des estimations des dates de réception pourront être formulées. Celles-ci resteront cependant toujours dépendantes des conditions météorologiques. La date de démarrage des travaux est prévue courant janvier 2021.

Nous prévoyons 500 jours ouvrables pour la réalisation du bâtiment, hormis les jours d'intempéries, les cas de forces majeures, les directives obligatoires des tiers et les circonstances imprévisibles, qui n'incombent pas à l'entrepreneur et/ou au Maître-de l'ouvrage.

Ne seront pas considérés comme jours ouvrables :

1° les samedis ;

2° les dimanches et jours fériés ;

3° les jours de congés annuels payés et les jours de repos de récupération définis par un arrêté royal ou par une convention collective de travail déclarée généralement contraignante par un arrêté royal;

#### 4° les jours lors desquels, selon les tableaux de l'IRM (station météorologique de Zaventem)

- la température à 07h00 est de 0°C ou inférieure, ou :
- il y a au moins quatre heures de pluie ou neige : ou
- Il y a rafales de vent d'au moins 54 km/h.

L'entrepreneur qui estime ne pas pouvoir travailler un jour donné en raison de conditions météorologiques défavorables et qui ne souhaite pas faire valoir ce jour comme jour ouvrable, doit le signaler immédiatement et par écrit au client, au plus tard le jour même. Le contractant doit justifier les circonstances ci-dessus après avoir reçu les tableaux officiels du SMI. Le constructeur aura alors la possibilité de vérifier la situation et pourra ou non accepter le pardon des intempéries invoqué. En cas de non-acceptation, le client notifiera sa position de manière motivée. En l'absence de notification en temps utile par le contractant, celui-ci ne peut en aucun cas invoquer un retard météorologique pour ce jour-là par la suite et ce jour est considéré comme un jour ouvrable.

Si l'exécution des travaux est impossible en raison d'une situation de force majeure (par exemple, une pandémie), le délai d'exécution peut être prolongé à la demande de l'entrepreneur et sous réserve de l'approbation du client. Le contractant doit informer le client de la situation de force majeure par courrier électronique ou par lettre dans les deux jours ouvrables suivant la date à laquelle il en a eu connaissance, sous peine de perdre le droit de prolonger le délai. La force majeure doit toujours être démontrée par le contractant et n'est en aucun cas présumée. Il appartient au client de décider d'accorder ou non la prolongation de la durée demandée.

#### Inspection

Une fois l'appartement terminé, l'acquéreur reçoit une invitation à venir inspecter l'habitation avec l'entrepreneur en vue de la réception.

#### Réception provisoire

La réception provisoire a lieu lors de l'inspection susvisée de l'appartement, en présence du promoteur, de l'entrepreneur, de l'architecte et de l'acquéreur. Une liste des travaux restant à exécuter est établie au besoin. Les observations mineures qui ne compromettent pas l'habitabilité normale de l'appartement ne constituent pas un motif de refus de la réception. La remise des clés s'effectue après la réception provisoire et le paiement de toutes les factures cfr. acte d'achat.

#### Réception définitive

La réception définitive a lieu un an après la réception provisoire cfr. acte d'achat. Les observations notées lors de la réception provisoire doivent avoir été complètement traitées et résolues au cours de l'année écoulée. Si l'acquéreur n'a communiqué aucune observation écrite à l'entrepreneur, la réception a lieu tacitement.

### **8. Divers**

Dès la réception provisoire, l'acquéreur est tenu de se comporter en bon père de famille. Si un comportement contraire entraîne l'endommagement du bien réceptionné, la partie lésée ne pourra demander aucun dommage et intérêts pour les défauts occasionnés.

Le réglage des appareils électriques et/ou autres (interrupteurs lumineux, portes sectionnelles...) relève de la responsabilité de la copropriété ; à cet égard, les plaintes éventuelles ne peuvent donc être considérées comme résultant d'un vice du bâtiment en tant que tel.

Il est possible que les travaux en cours sur un autre bien faisant partie du même projet se poursuivent après la réception d'un bien donné. L'acquéreur doit être conscient que ces travaux sont susceptibles d'entraîner des nuisances et qu'il ne peut invoquer aucune perte de jouissance, ni réclamer aucun dédommagement sous quelque forme que ce soit.

L'architecte définit la finition des appartements de commun accord avec le maître d'ouvrage en fonction du planning de l'entreprise générale.

Le présent cahier des charges comporte **16** pages numérotées.

Les définitions et les descriptions des finitions/matiériaux reprises dans le présent document prime sur toutes les autres informations ou documents.

Ne sont pas compris dans le prix de vente : la TVA, les frais d'enregistrement, les frais de notaire et toutes autres frais et taxes généralement quelconques.

Le présent document a été établi en quatre exemplaires et signé par l'acquéreur, le promoteur, le maître d'ouvrage et l'entrepreneur général. Chaque partie déclare en avoir reçu un exemplaire signé.

Date :

L'acquéreur,

Le promoteur,

**Hippodrome Projects NV,**

---

Paul Knippenberg  
Administrateur

Le Maître d'ouvrage

**SOLIDUM RED NV**

---

Paul Knippenberg  
Administrateur