

CLOS DE LA MARNE

rue de la Marne et Clos de la Marne
EVERE

CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE

Réalisation

S.A. IMMOSOUST
8, avenue Maurice, 1050 Bruxelles

Architecture

ACROTERE
1, avenue de Koekelberg, 1080 Bruxelles

Acoustique

VENAC
30, boulevard Belgica, 1210 Bruxelles

Stabilité et techniques spéciales

ARCHI + I
9, rue J. Jordaens, 1000 Bruxelles

Contrôle sécurité

ARCHI + I
9, rue J. Jordaens, 1000 Bruxelles

SOMMAIRE

1
2

CLAUSES TECHNIQUES

- 1 Description
 - Description générale
 - Répartition des appartements
 - Parkings et caves
 - Normes générales
- 2 Gros-œuvre
 - Fondations
 - Structure générale
 - Toiture
 - Escaliers et trémies d'ascenseurs
- 3 Equipements techniques
 - Installation de chauffage et ventilation
 - Installation sanitaire
 - Installation électrique
 - Ascenseurs
 - Protection incendie
- 4 Eléments de parachèvement
 - Façades et menuiserie extérieure
 - Planchers
 - Revêtements et menuiserie intérieurs
 - Appartements
 - Communs hors sol
 - Communs sous-sol

CLAUSES ADMINISTRATIVES

- 1 Documents régissant la vente
- 2 Tolérances et dimensions
- 3 Réserve de droit
- 4 Modifications demandées par l'acquéreur
- 5 Travaux de finition pris en charge par l'acquéreur
- 6 Réserves d'usage relatives à la réception définitive
- 7 Accès au chantier
- 8 Limites de la fourniture

2
?

CLAUSES TECHNIQUES

1 DESCRIPTION

1.1. Description générale

L'ensemble de 14 maisons « Clos de la Marne » se situe rue de la Marne et Clos de la Marne, à Evere. 10 maisons sont implantées en intérieur d'îlot, le long d'une rue intérieure ; 4 maisons sont situées rue de la Marne. La construction des maisons répond aux règles de l'art et aux normes en vigueur, entre autres :

- Prévention contre l'incendie : AR du 19.12.1997 ;
- Isolation thermique : application du RRU, NBN B62-002 et B62-301 ;
- Isolation acoustique : NBN S01-400 ;
- Calcul des déperditions de chauffage : EN 297 et EN 483 ;
- Electricité : Réglementation Générale pour les installations Electriques.

2 GROS-OEUVRE

2.1. Fondations

Les ouvrages de fondation sont constitués par une dalle coulée sur sol sur laquelle s'appuient tous les éléments porteurs du bâtiment.

2.2. Structure générale

La structure est composée de manière générale d'un système de murs porteurs en blocs silico-calcaires de 15 cm d'épaisseur. Les mitoyens sont constitués par doublage de ces murs de 15 cm, avec interposition d'un panneau de polystyrène de 2 cm d'épaisseur.

Les dalles de plancher sont en béton, épaisseur selon calculs de l'ingénieur.

Les cloisons intérieures sont composées de blocs de plâtre de 10 cm d'épaisseur.

2.3. Toiture

Les charpentes sont en sapin rouge du nord (SRN). Tous les constituants en bois sont répulsifs à l'eau et ont subi un traitement fongicide et insecticide.

Les toitures à versants sont isolées par un matelas de laine de roche de 12 cm d'épaisseur et couvertes de tuiles de couleur rouge posées sur une sous-toiture en polyéthylène.

Les éléments de zinguerie sont en zinc-cuivre-titane (ZnCuTi). Les descentes d'eau pluviale sont apparentes.

L'égouttage enterré est en PVC.

3 EQUIPEMENTS TECHNIQUES

3.1. Installation de chauffage et ventilation

Chaque maison est chauffée par une chaudière au gaz à foyer de type étanche, avec boîtier de 42 litres, située dans le garage, d'où part :

- un circuit pour le chauffage ;
- un circuit pour la production d'eau chaude sanitaire.

Chaque maison est équipée d'un ensemble de radiateurs en acier prélaqué en usine dont le dimensionnement garantit les températures suivantes (avec une tolérance de 1°C) pour une température extérieure de -10°C., vent 5m/sec. :

- +18°C, les chambres et les cuisines ;
- +22°C dans les séjours ;
- +24°C dans les salles de bain ;
- +16°C dans les halls

Tous les radiateurs sont équipés de robinets thermostatiques permettant de régler les consommations en fonction des besoins individuels. Un thermostat d'ambiance à deux régimes (jour-nuit) contrôle la température du séjour.

A noter que le dimensionnement du (des) radiateur(s) du living est calculé en fonction d'une cuisine « ouverte » comme prévu sur les plans.

L'alimentation en eau chaude des radiateurs se fait par des canalisations noyées en chape exécutées en polyéthylène réticulé. Dans les sous-sols et les gaines techniques, la distribution est assurée par des tuyaux en acier calorifugés, sans soudure.

Une ventilation naturelle (fenêtre) est prévue dans les W.C. et salles de bains.. Les portes sont détalonnées de 1 cm pour permettre la ventilation entre les pièces. Les cuisines sont équipées de hottes aspirantes, avec rejet direct en façade.

3.2. Installation sanitaire

3
7
S

La distribution d'eau froide est assurée au départ d'un compteur.

L'eau chaude sanitaire est produite par la chaudière.

Les canalisations sont en polypropylène soudable noyé en chape. Dans les sous-sols et les gaines techniques, la distribution est assurée par des tuyaux en acier zingué.

Des installations en attente sont prévues pour un lave-vaisselle (une dans la cuisine) et un lave-linge (une dans le garage et une dans le WC du 2^e étage).

L'installation sanitaire comprend également :

- l'évacuation par gravité des eaux usées (système unitaire) ;
- l'évacuation des eaux pluviales ;
- les appareils sanitaires et équipements décrits au point 4 ;
- une arrivée d'eau dans le jardin et le garage ;
- une citerne (eau de pluie) de 1.500 litres, située dans le jardin, avec robinet (par gravité) dans le garage ;
- des attentes (arrivée d'eau et évacuation) pour un lave-linge dans le garage.

3.3. Installation électrique

L'alimentation électrique est assurée en basse tension par le distributeur ELECTRABEL. Un compteur monophasé de 50A est situé dans le garage..

Dans chaque maison est prévue l'installation suivante :

- un tableau divisionnaire regroupant les protections générales et les protections des divers circuits.
- living: 2 alimentations au plafond, 4 prises basses, 1 prise téléphone, 1 prise télédistribution ;
- hall ou corridor : 1 alimentation au plafond, 1 prise basse ;
- chambre principale : 1 alimentation au plafond, 4 prises basses, 1 prise sous l'interrupteur, 1 prise téléphone, 1 prise télédistribution ;
- chambre secondaire : 1 alimentation au plafond, 2 prises basses;
- cuisine: 1 alimentation au plafond, 5 prises "appareils" (frigo, lave-vaisselle, taques, four, hotte); 2 prises séparées, h. : 1,10m ;
- salle de bains : 1 alimentation au plafond, 1 sortie murale (éclairage lavabo), 1 prise h. : 1,10m ;
- garage : 2 interrupteurs avec prise couplée ;
- jardin : 1 prise étanche apparente ;
- 2 prises pour lave-linge, 1 prise pour séchoir (à condensation), 1 parlophone, 1 alimentation thermostat.

Des tubages vides assurent l'installation de téléphonie et télédistribution à partir du garage.

L'ouverture de la porte d'entrée se fait par gâche électrique à partir d'un parlophone. Des attentes sont prévues pour un éventuel système de vidéo-parlophonie (non fourni).

L'ensemble des installations est conforme à la Réglementation Générale pour les Installations Electriques.

4 ELEMENTS DE PARACHEVEMENT

4.1. Façades

Les façades sont recouvertes de crépi, avec soubassement de béton architectonique. Elles sont isolées selon les normes en vigueur.

Les façades crépies sont du type « crépi sur isolant ». L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que des précautions particulières doivent être observées, spécialement lors des déménagements, pour ne pas risquer d'endommager ces surfaces.

4.2. Menuiseries extérieures

Les châssis des fenêtres sont en DRM (Dark Red Meranti) peint en usine et sont munis de double vitrage répondant aux normes thermiques et acoustiques. Un châssis oscillo-battant est prévu dans chaque chambre et chaque séjour.

4.3. Planchers

Ils sont constitués par des chapes posées directement sur la dalle.

4.4. Finitions intérieures

revêtements de sol :

- carrelage en grès cérame 300x300x8 mm dans le hall d'entrée ;
- parquet stratifié ép. 8 mm, marque QUICK STEP UNICLIC, type *Majestic* ou similaire dans le séjour ;
- moquette ép. 6,5 mm, qualité tufté aspect velours, classe 2, marque DOMO CITE ou similaire dans la zone de nuit (chambre et hall éventuel) ;
- carrelage en grès émaillé dans la salle de bain, le WC et la cuisine ;
- dalle lissée (1) dans le garage, cave et dégagement;

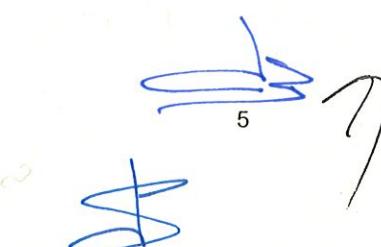
revêtements muraux :

- murs plafonnés, enduits et poncés, non peints ;
- carrelage en grès émaillé jusqu'à hauteur de deux mètres autour de la baignoire (ou douche éventuelle);

23/11/04

- carrelage en grès émaillé entre meubles hauts et bas de la cuisine ;
- plafonds:
 - hourdis apparents enduits et peints ou plaques de plâtre peintes (sous toiture);
- menuiseries:
 - escalier intérieur avec marches en hêtre, sauf escalier du sous-sol, en béton ;
 - porte d'entrée peinte en bois, RF 30', cadre en bois massif (pas de listel rapporté), serrure de sécurité à 3 points avec plaque de protection ;
 - autres portes alvéolées (avec clé), peintes, chambranles et plinthes peints ;
 - cuisine : meubles hauts et bas en aggloméré de bois mélaminé, tablette en stratifié, épaisseur 40 mm; il est prévu :
 - 1 meuble sous évier
 - 1 emplacement lave-vaisselle
 - 1 emplacement frigo
 - 1 meuble bas four + taque encastrée
 - 2 meubles bas complémentaires
 - meubles hauts au-dessus des meubles bas, où la configuration de la cuisine le permet
 - Muret et tablette pour cuisine ouverte sur séjour.
- appareils et accessoires :
 - salle de bain
 - baignoire blanche en acier, 170x70cm, mélangeur et douchette chromés ;
 - lavabo en acier émaillé blanc intégré dans une tablette ou en porcelaine blanche avec cache siphon, selon la configuration du local, à la discréption de l'architecte;
 - mélangeur chromé ;
 - miroir, 60 x 90 cm ;
 - tub de douche éventuel (selon plans): 80x80 cm, fond anti-dérapant (paroi ou rideau non fourni);
 - WC
 - cuvette en porcelaine blanche ;
 - chasse et lunette assortis ;
 - lave-mains et robinet eau froide (dans le cas d'un local WC séparé).
 - cuisine (intégrés aux meubles)
 - évier en inox, 1½ bac, avec mélangeur ;
 - four et plaque encastrée de 4 taques électriques ;
 - hotte (extraction mécanique individuelle avec raccordement ;
- des emplacements sont prévus pour frigo (h : 1,50 m), lave-vaisselle, lave-linge et séchoir à condensation superposé au lave-linge (appareils non fournis);
- divers :
 - tablettes de fenêtres en pierre naturelle ép. 20 mm
 - boites aux lettres en acier galvanisé appliquées sur la façade ou installées sur poteau, selon l'implantation ;
 - ensemble parlophonie ;
 - n° de police réglementaire.

(1) Le lissage mécanique devant être exécuté le même jour que la dalle de béton, des précipitations imprévues peuvent influencer la qualité de la finition. Toutes les précautions seront prises pour s'assurer des meilleures conditions climatiques, c'est-à-dire d'une probabilité nulle ou très faible de précipitations, mais aucune garantie ne peut être donnée à ce sujet, ni donc au sujet d'une finition parfaite.



CLAUSES ADMINISTRATIVES

1 Documents régissant la vente

Les documents régissant la vente, outre le compromis de vente et l'acte authentique d'achat dressé par les notaires, sont :

1. l'acte de division dressé par le notaire, que l'acquéreur s'oblige à respecter tant pour lui-même que pour ses héritiers et ayants droit.
2. Le présent cahier des charges reprenant les clauses techniques et administratives.
3. Les plans du bien acquis.

Ces documents ne forment qu'un tout et doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres. Il est toutefois convenu qu'en cas de discordance entre les plans et le cahier des charges, ce sont les plans qui font foi.

2 Tolérances et dimensions

Les cotes indiquées aux plans sont celles entre maçonneries nues, plafonnage et carrelage non compris, et s'entendent avec une tolérance de cinq pour cent (5%) en plus ou en moins sur la dimension générale des pièces. La surface vendable est calculée à partir de l'axe des murs mitoyens, jusqu'au nu extérieur des murs de façade. Pour les combles habitables, la surface prise en considération est la partie dont la hauteur libre (hauteur entre le sol et le plafond finis) dépasse un mètre (1 m.).

3 Réserve de droit

IMMOSOUST S.A. se réserve le droit d'apporter les modifications qui seraient exigées par les instances officielles, ou par des nécessités d'ordre technique ou encore en vue d'améliorer la construction. Elle se réserve également le droit de remplacer certains matériaux par d'autres, si la nécessité le justifie, à la condition toutefois que ces remplacements ne constituent pas une moins-value pour l'ensemble de l'œuvre.

Les plans et cahiers des charges pourront en cours d'exécution, subir les changements jugés nécessaires ou utiles par l'architecte pour tous motifs esthétiques, techniques ou économiques ; pour autant que la valeur du bien ne soit pas inférieure au prix convenu et les dimensions générales de l'appartement ne soient pas sensiblement diminuées.

A titre d'exemple, la forme et la dimension des gaines techniques subissent souvent des modifications sensibles en phase de mise en œuvre des conduites et des câblages.

4 Modifications demandées par l'acquéreur

En principe, l'acquéreur ne peut pas commander de modifications de travaux, sauf de minime importance et moyennant l'accord préalable de la S.D.R.B. et de la société « Immosoust ». L'acquéreur adressera directement ses éventuelles demandes de modification à la société « Immosoust » qui les transmettra, si elle les accepte, à la SDRB.

Ne sera acceptée par la société « Immosoust » aucune modification qui concernerait ou impliquerait :

- le nombre de chambres de l'appartement ;
- les éléments de stabilité de l'immeuble ;
- le chauffage, la ventilation, le réseau sanitaire (à l'exception du type d'appareils sanitaires) ;
- une dérogation ou une contravention aux règlements d'urbanisme ou au code civil ;
- un délai supplémentaire pour les travaux ;
- une perturbation du bon ordre du chantier ;

La SDRB donnera sa réponse dans les 15 jours après avoir été interrogée par la société « Immosoust ».

En cas d'accord, les travaux commandés par l'acquéreur seront exécutés par l'entrepreneur général pour le compte de la société « Immosoust » aux conditions suivantes :

La société "Immosoust" délègue à l'entrepreneur général, la S.A. KUMPEN, ci-après dénommé « l'entrepreneur », la gestion de toutes les modifications sollicitées par l'acquéreur et acceptées par la S.D.R.B. et par la société « Immosoust ».

Un montant forfaitaire de cent cinquante (150) euros sera exigé par l'entrepreneur pour l'ouverture d'un dossier de modification.

Dans la mesure où la modification demandée par l'acquéreur est considérée par l'entrepreneur comme :

- trop importante,
- tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier,
- perturbant le bon déroulement du chantier

l'entrepreneur dispose de la faculté d'en refuser l'exécution, moyennant notification écrite et motivée.

Pour qu'une modification soit effectivement mise en œuvre l'acquéreur doit impérativement signer, pour accord, le devis que lui aura présenté l'entrepreneur. L'acquéreur aura une semaine pour transmettre son accord signé ou ses éventuelles remarques à l'entrepreneur, avec copie à la société "Immosoust". A défaut par l'acquéreur de respecter ce délai, l'entrepreneur dispose de la faculté de refuser l'exécution de la modification en question.

Le montant convenu des travaux supplémentaires ou modificatifs sera exigible dès signature de l'accord de l'acquéreur pour ces travaux. Faute de paiement de ce montant dans les huit (8) jours, les travaux en question seront annulés.

L'acquéreur a la faculté de choisir d'autres équipements et matériaux mais exclusivement auprès des fournisseurs agréés et désignés par l'entrepreneur. Si l'acquéreur impose à l'entrepreneur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, en dépit des réserves ou avertissements écrits et motivés de l'entrepreneur, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait de défectuosités ayant pour origine le choix de l'acquéreur, à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse être reprochée à l'entrepreneur.

Pour être valables, les communications entre acquéreur et entrepreneur, relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention, devront toujours être faites par écrit. A défaut d'écrit, l'entrepreneur peut apporter la preuve des modifications éventuellement commandées par l'acquéreur, par toutes voies de droit.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés sous la responsabilité de l'entrepreneur. L'acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers, de l'exécution de tout ou partie de ces travaux, ni à renoncer, en tout ou en partie, à leur exécution. Pour des raisons de bonne coordination et de bonne exécution des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à l'intervention exclusive de l'entrepreneur.

Le descriptif commercial annexé à l'acte de base et de division mentionne la nature des équipements et matériaux de parachèvement, inclus dans le prix total convenu à la présente convention. Les modifications convenues feront l'objet de décomptes, en plus ou en moins. Les suppressions seront portées au crédit de l'acquéreur à concurrence de 85% de leur valeur. Les équipements et les travaux supplémentaires seront portés au débit de l'acquéreur à concurrence de 115% des prix publics de ces fournitures ainsi que du coût d'entreprise des travaux supplémentaires.

En cas de retrait ou d'ajout d'équipements prévus en base, le bordereau d'entreprise servira de référence pour les prix unitaires. Les équipements choisis par l'acquéreur en substitution aux équipements de base feront l'objet d'un décompte en fonction des prix publics. Les substitutions à un prix public inférieur au prix de base ne sont pas admises.

Si l'acquéreur devait choisir des matériaux et équipements qui ne sont pas de stock et/ou qui ne sont pas livrables en temps utile, compte tenu du planning du chantier ou dans le cas cité au paragraphe précédent, la société « Immosoust » se réserve le droit, selon les impératifs du chantier et tenant compte de l'avis de l'entreprise, de ne pas accepter la modification ou le choix de l'acquéreur.

L'acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture du contrat, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce type de refus. Si la vente ne se réalisait pas pour quelque cause que ce soit non imputable au vendeur, le montant des travaux formellement commandés serait acquis de plein droit à la société « Immosoust ».

5 Parachèvement pris en charge par l'acquéreur

Les acquéreurs peuvent demander, en retour de moins-values, la suppression de certains postes prévus dans le programme standard de finition des maisons.

IMMOSOUST jugera souverainement et sans appel si de telles suppressions peuvent être acceptées. La valeur de ces dernières ne pourra cependant excéder cinq pour cent (5%) du prix de vente. Les suppressions convenues feront l'objet d'une note de crédit à valoir sur la dernière tranche de paiement du prix de vente.

Les acquéreurs ayant l'intention de se charger eux-mêmes de certains travaux mineurs de finition de leur maison s'engagent à respecter les règles suivantes :

Début des travaux : Les travaux pris en charge directement par l'acquéreur ne pourront débuter qu'après la réception provisoire de la maison et une fois que l'entreprise générale aura quitté le chantier.

Règlements : Les clauses de division devront être respectées en toute circonstance.

Obligations légales : Il appartiendra au propriétaire de la maison de respecter la législation en vigueur et de la faire respecter par les entreprises avec lesquelles il établira un lien contractuel.

6 Réserves d'usage relatives à la réception définitive

Il est entendu que, lors de la réception définitive, le vendeur n'est pas tenu de faire les remises en état nécessitées par une usure locative.

Le vendeur n'est pas tenu non plus de refermer les légères fissures dues entre autre à l'hétérogénéité des matériaux, à la mise en place du bâtiment, au séchage des murs, etc... qui sont inévitables dans toute nouvelle construction au cours de la première année d'occupation. Le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur l'existence de ce phénomène normal et lui conseille d'en tenir compte pour la planification de ses travaux de peinture : il serait judicieux d'attendre plusieurs mois après la date de première occupation des lieux avant de procéder au revêtement ou à la peinture des murs, surtout s'il s'agit de travaux coûteux.

7 Accès au chantier

Pour des raisons de sécurité, l'accès du public au chantier est formellement interdit, sauf pour les acquéreurs des appartements et uniquement aux conditions suivantes :

- aucun accès ne sera permis en phase de gros-œuvre, tant que l'exécution de la toiture et des châssis extérieurs ne sera pas achevée ;
 - les accès ne seront permis que sur rendez-vous avec le chef de chantier et en présence d'un responsable du chantier ;
 - la présence de mineurs d'âge est interdite ;
- les assurances de l'entreprise et des visiteurs doivent prévoir les couvertures adéquates.

8 Limites de la fourniture

Ne sont pas inclus dans les prix mentionnés dans le compromis de vente :

- les frais légaux de l'acte d'acquisition : la T.V.A. sur la construction et le subside, les droits d'enregistrements, les frais l'élaboration de l'acte de base, les honoraires des notaires, etc...
- les frais d'abonnement, de location de télédistribution, de téléphonie, de sécurité, avec les garanties y afférentes.

D'une façon générale, les travaux et fournitures non expressément prévus dans les documents régissant la vente comme étant à charge du constructeur ne sont pas inclus dans le prix de vente.

