

CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL



City Gate
Kerklaan 69 - 1830 Machelen





1. GÉNÉRAL

1. VOORSTELLING PROJECT

Grammyco NV est le fier promoteur immobilier d'un nouveau projet de construction situé à environ 500 mètres du centre de Machelen, près de Vilvoorde. Cela concerne la construction de 164 appartements de 1, 2 et 3 chambres à coucher avec terrasse. Dans les 2 étages du sous-sol, il y a une cave privative et une place de stationnement par appartement. L'ensemble du projet a pris forme en collaboration avec le bureau d'architecte de premier plan "Binst Architects" (ancien "Crepain & Binst"), chez qui la conception et la qualité sont d'une importance particulière. Les bâtiments et les appartements sont un exemple d'architecture intemporelle et élégante, conformément aux règles et normes de la législation sur l'énergie. Tous les appartements sont prévus du luxe nécessaire, aussi bien dans la cuisine que dans la salle de bain, pour permettre au résident de vivre sa vie sans souci et avec style. Pour recueillir l'eau de pluie des noues de tamponnages végétalisées sont prévues entre les différents blocs. Le terrain est réaménagé en une oasis de verdure où il est agréable d'y rester pour tout le monde.

2. DIRECTION DES TRAVAUX

Maître d'ouvrage

Ci-après dénommé le "vendeur"

Grammyco NV

Tweemontstraat 258

2100 Antwerpen

T. 03 727 28 29

Architecte

Binst Architects NV

Luikstraat 7

2000 Antwerpen

T. 03 213 61 61

Ingénieur en stabilité

Arcade Concept Engineering BVBA

Heiendestraat 23

9160 Lokeren

T. 09 233 24 42

Bureau d'études PEB (énergie)

Roluś Bouwconsult BVBA

Gladiolenstraat 37

9100 Sint-Niklaas

T. 03 336 81 83

Coordination sécurité et santé

Ivo Van Hoye BVBA

Lijkveldestraat 127

9170 Sint-Gillis-Waas

T. 03 779 48 36 – 0472 44 64 04



3. PERMIS DE CONSTRUIRE – ÉQUIPEMENTS DE DISTRIBUTION – FRAIS DE NOTAIRE

Le prix de vente comprend les frais à payer pour le permis de construire. Les frais de consommations d'eau, du gaz et d'électricité jusqu'à la réception provisoire sont également inclus dans le prix de vente.

Non inclus dans le prix de vente:

- o l'achat, l'installation, le raccordement, la mise en service et le prix de la location éventuelle des compteurs individuels (eau, gaz, électricité)
- o les raccordements aux égouts
- o les frais d'abonnements et de raccordement pour la téléphonie, l'internet et la télédistribution
- o les garanties requises par les sociétés de distribution
- o les honoraires du notaire
- o les frais pour l'authentification de l'acte de vente
- o la quote-part de l'acquéreur dans les frais de préparation de l'acte de base et des documents d'accompagnement
- o la TVA sur la construction
- o les droits d'enregistrement sur le terrain

4. DIMENSIONS ET AUTRES MENTIONS SUR LES PLANS

Les plans ont été établis de bonne foi par l'architecte et les ingénieurs consultants lors des études pour le permis d'urbanisme et la préparation du dossier d'exécution. Les dimensions mentionnées sont des dimensions du gros oeuvre théoriques sans finition (la distance entre les murs avant les finitions éventuelles) qui, entre autres, ne sont pas exactement garanties compte tenu des éventuelles déviations de la structure existante et des ajustements nécessaires. Des différences dans l'exécution des travaux restent possibles et sont – dans la mesure où elles se situent dans les limites généralement acceptables – au bénéfice ou au détriment de l'acquéreur sans ajustement du prix.

Les indications éventuelles des armoires, des meubles, ... sur les plans sont purement informatives afin de donner une idée de l'ameublement 'possible'. Ils ne sont donc pas inclus dans le prix de vente, sauf indiqué autrement (par exemple pour la cuisine, voir plan de cuisine).

Toutes les dimensions des gaines techniques peuvent être ajustées si nécessaire en fonction des installations techniques. Les dimensions pratiques des pièces où se trouvent les gaines techniques peuvent différer des dimensions sur plans.

Les luminaires ne sont pas fournis, à l'exception pour les parties communes.

En cas de contradiction entre les différents documents, l'ordre de priorité est le suivant:



1. acte de base
2. plan de vente
3. cahier des charges

5. ACCÈS AU CHANTIER

L'accès au chantier pendant les travaux n'est accordé à l'acquéreur ou à son mandataire que si la personne est accompagnée d'un représentant du maître d'ouvrage ou de l'entrepreneur général et uniquement sur rendez-vous. Un maximum de 2 visites sont autorisées, dont 1 après le placement des conduits/canalisations techniques. Le maître d'ouvrage et/ou l'entrepreneur général sont autorisés à tout moment – si justifié – à refuser les visites de chantier demandées par l'acquéreur ou son mandataire. Une visite de chantier par l'acquéreur ou son mandataire se fait aux propres risques de l'acquéreur ou son mandataire.

2. CONSTRUCTION

1. GÉNÉRAL

1. OUVRAGE

Nous sommes promoteur / entrepreneur général agréé en classe 8 (la classe supérieure déterminée par le Ministère des Travaux publics). Pour tous les lots qui sont sous-traités par l'entrepreneur général ou le maître d'ouvrage dans le cadre de son ouvrage (par exemple le placement des parois intérieures, plomberie, CVC, électricité, la finition, ...), le maître d'ouvrage veillera à ce que seul soit fait appel à des sous-traitants qualitatifs et de bonne réputation.

2. MATERIAUX

Les matériaux utilisés pour la construction sont de haute qualité et garantissent la solidité, la durabilité et l'aspect esthétique de l'ensemble.

Le maître d'ouvrage se réserve toujours le droit d'appliquer des ajustements ou des modifications là où le maître d'ouvrage et/ou ses conseillers le jugent nécessaire et/ou utile. Cela concerne à la fois les matériaux et les travaux à exécuter dans la mesure où la qualité de ces matériaux et travaux n'est pas inférieure à celle prévue initialement et ne réduit pas la valeur de l'ensemble des travaux.

Il est précisé que pendant les premières années, de petites fissures peuvent apparaître à la hauteur des joints entre les hourdis et/ou les prédalles et aux points de jonction entre les différents matériaux de construction (murs, murs et plafonds en béton, faux plafonds, carrelages, etc.). Ces petites fissures ne mettent pas en péril la stabilité du bâtiment, mais sont inhérentes à la



mise en utilisation et doivent être acceptées comme telles par les acquéreurs. Elles peuvent être facilement arrêtées par l'acquéreur lui-même, par exemple en appliquant des matériaux de joint flexibles et/ou une couche de peinture.

2. GROS OEUVRE

1. TERRASSEMENT ET DÉMOLITION

Le bâtiment industriel existant, y compris les fondations, est complètement démolî. Les travaux de terrassement sont réalisés conformément aux dimensions indiquées sur les plans d'exécution des fondations, des égouts et des constructions souterraines telles que le parking en sous-sol.

2. FONDATIONS

Le choix et les calculs de solidité des fondations ont été effectués par l'ingénieur en stabilité sur la base des résultats de l'étude géotechnique (sondages). Les bâtiments ont une fondation conformément aux directives de l'ingénieur en stabilité. L'état du sol et le type de fondation ne peuvent pas influencer le prix du projet.

3. ÉLÉMENTS PORTEURS

Les éléments porteurs sont calculés par l'ingénieur en stabilité et peuvent être en bois, béton et/ou en maçonneries portantes. Colonnes, poutres, murs portants, dalles et escaliers sont exécutés conformément les calculs et instructions de l'ingénieur en stabilité et selon les normes en vigueur.

Les éléments porteurs répondent également aux exigences des services d'incendie et possèdent la stabilité au feu nécessaire..

4. PROTECTION ÉTANCHE À L'HUMIDITÉ

Tous les murs à ériger au rez-de-chaussée sont prévus de barrière d'humidité afin d'éviter l'humidité pénétrante et capillaire.

5. MATÉRIAUX DE FAÇADE

Les façades sont exécutées dans les matériaux suivants :

- o Maçonnerie de parement :
 - Bloc 1 : Brique de parement à teinte blanche
 - Bloc 2 : Brique de parement à teinte claire
 - Bloc 3 : Brique de parement à teinte grise
 - Interruptions de la maçonnerie de parement par du revêtement en HPL ou équivalent (blocs 1 et 3)
 - En crépi, bois, revêtement en HPL ou équivalent
- o Revêtement de façade :
- o Plafonds extérieurs :



- o Bande intermédiaire : Les bandes intermédiaires entre les étages du bloc 2 sont prévues en béton préfabriqué blanc

6. TOITURES

L'étanchéité des toits plats est réalisée en bitume de polymère ou en caoutchouc ou en asphalte ou équivalent. La conception du système d'étanchéité, de la finition et des matériaux utilisés correspond aux normes de sécurité incendie en vigueur. Tous les toits sont également couverts par la responsabilité décennale.

Tous les toits plats sont équipés de toitures vertes extensives afin de permettre un bon stockage temporaire de l'eau et un soulagement des égouts.

7. EGOUTTAGE ET L'ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Le bâtiment est prévu d'un réseau séparé pour les eaux usées et les eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur. Le réseau d'égout est réalisé en PVC ou PE, selon le tracé et diamètre indiqués sur le plan d'égout, avec la mise en place des chambres de visite nécessaires. Le diamètre des tuyaux est adapté au débit de l'évacuation des eaux usées en conditions normales. Tous les tuyaux d'égout, chambres de visite, siphons et autres accessoires sont conformes à toutes les normes et prescriptions en vigueur.

Les collecteurs du bâtiment sont raccordés au réseau d'égout public conformément à la réglementation urbaine. Entre l'installation privative et le réseau d'égout public, une chambre de visite est placée en fonction de la réglementation locale.

Les eaux pluviales récoltées sur toute la surface des toits seront évacuées vers les noues ou citernes de stockage, après quoi elles seront déversées par retardement dans le collecteur de la Woluwe.

8. TERRASSES ET ABORDS

Les terrasses au sol dans la cour intérieure sont aménagées avec des pavés.

Les terrasses en porte-à-faux du rez-de-chaussée et des étages sont coulées sur place ou prévues en béton préfabriqué. La couleur, la forme et la structure sont à déterminer par l'architecte. Toutes les terrasses préfabriquées sont munies d'un larmier. Les ancrages entre les balcons et les façades garantissent la stabilité de ces éléments et la rupture thermique entre les balcons et les éléments porteurs.

Toutes les terrasses qui sont réalisées en béton coulé sur place, sont recouvertes d'une étanchéité en bitume de polymère ou équivalent, puis sont revêtues d'une finition en bois dur ou des dalles de terrasse.



Les abords sont pourvus des chemins d'accès nécessaires, des voies d'accès pompiers, etc. Pour la conception du jardin, une attention maximale a été accordée au fait qu'il est agréable d'y rester.

9. MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les fenêtres et les portes extérieures de toutes les façades sont effectuées en menuiserie d'aluminium de haute qualité, selon les plans de l'architecte. Les portes et fenêtres avec profilés en aluminium thermolaqués sont réalisés dans une couleur RAL à déterminer par l'architecte. Les poignées et quincailleries sont également en aluminium.

Partout il y a du double vitrage super-isolant ($k = 1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ou supérieur) conformément aux normes du verre en vigueur et si nécessaire la valeur G (le facteur solaire) du verre est adaptée par façade pour contrer la surchauffe. Le jointoientement avec la maçonnerie de parement ce fait par un mastic élastique.

Une attention particulière est également accordée à l'isolation acoustique des façades (voir 3.2.12).

Des seuils sont prévus aux fenêtres au niveau du sol. Les autres seuils sont en aluminium, en pierre bleue ou en béton.

La porte de garage est une porte sectionnelle à motorisation électrique en couleur choisie par l'architecte et 1 télécommande par place de stationnement est prévue. Vous pouvez également ouvrir la porte au moyen d'un contacteur à clé sur le mur extérieur ou d'un bouton-poussoir à l'intérieur.

Les voitures LPG ne sont pas autorisées dans le garage souterrain.

10. MURS DE SÉPARATION

Les murs de séparation non-portants sont composés de blocs de béton, de blocs de construction rapide, de blocs de béton cellulaire, de blocs de plâtre ou du gyproc.

Les murs de séparation portants sont constitués d'éléments de silico-calcaire, de blocs de béton cellulaire, de blocs de construction rapide, de blocs de béton ou de béton armé conformément les directives du bureau de stabilité.

11. ISOLATION THERMIQUE

Tous les éléments de construction (murs extérieurs, sols, toits) sont isolés thermiquement conformément à la norme en vigueur et selon les calculs de l'architecte et de l'expert PEB, afin d'obtenir le niveau K40 (niveau d'isolation globale).



Les façades en brique de parement et revêtements en HPL sont prévues d'isolation thermique PIR/PUR de 10cm ou équivalent. L'isolation de sol au-dessus du sous-sol est en polyuréthane projeté de 8cm ou équivalent. Les terrasses non-préfabriquées sont prévues de 8cm de PIR (ou équivalent) et les toits plats de 12cm de PIR (ou équivalent). La menuiserie extérieure à une valeur U moyenne de 1,50 W/m²K (profil + double vitrage).

Chaque appartement atteint un niveau E60 (niveau de performance énergétique) ou mieux. Chaque bâtiment atteint un niveau d'isolation globale égal ou supérieur à K40. Un certificat de performance énergétique est délivré par appartement.

Pour info ; Plus la valeur du niveau E est basse, moins les besoins en énergie sont importants et plus la valeur de niveau K est basse, mieux le bâtiment est isolé, en d'autres termes plus ces deux valeurs sont basses, mieux c'est..

12. ISOLATION ACOUSTIQUE

Les appartements sont isolés acoustiquement de manière à respecter au moins la norme acoustique NBN S.01.400 – 1 selon le confort acoustique normal. Une étude acoustique complète des toits, façades, fenêtres et portes a été réalisée pour atteindre un confort optimal. Tous les travaux sont effectués sous la supervision d'un ingénieur en acoustique.

La composition des planchers séparant les appartements est flottante, ce qui signifie que le plancher portant avec l'isolation thermique est séparé de la chape par une isolation acoustique intermédiaire. Où nécessaire des murs de doublage avec isolation acoustique et/ou des plafonds acoustiques sont placés.

Les murs entre les différents appartements sont des doubles murs prévus d'une cavité complètement remplie d'isolation acoustique.

Les menuiseries extérieures, profil et vitrage, répondent également à la norme acoustique NBN S.01.400 – 1 selon le confort acoustique normal. Une attention particulière est également accordée aux raccordements de la menuiserie extérieure avec le gros oeuvre.

3. INSTALLATIONS TECHNIQUES

1. ÉLECTRICITÉ

1. Général

Au rez-de-chaussée ou au sous-sol -1 se trouve le local de basse tension électrique d'où part l'installation électrique prévue par l'entrepreneur.

Cette installation électrique, ainsi que chaque installation individuelle dans les appartements, est



conforme aux règlements du fournisseur d'électricité et conforme au Règlement général des Installations électriques (RGIE). Elle est également contrôlée par un organisme de contrôle agréé avant la mise en service.

2. Parties communes

En plus des installations individuelles pour les appartements, une installation séparée pour les parties communes est également prévue. Elle est alimentée par un propre compteur fourni par la société avec un tarif bihoraire.

L'éclairage général du parking au sous-sol, des halls d'entrée communs, des parties communes, de la cage d'escalier, l'ascenseur, l'éclairage extérieur, etc... sont reliés à ce compteur. L'éclairage de secours nécessaire est installé.

L'éclairage des parties communes est commandé par des détecteurs de mouvement, des minuteries ou des boutons poussoir.

3. Appartements

Les appartements sont chacun alimentés par des compteurs individuels fournis par la société avec un tarif bihoraire situés dans le local de basse tension. Ils sont alimentés directement par le réseau de distribution. Dans chaque appartement, un coffret électrique est prévu avec des éléments de sécurité nécessaire.

Les plaques de finition, les interrupteurs et les prises de courant sont en plastique blanc. Dans la gamme disponible, l'acquéreur peut choisir une autre finition et/ou couleur. Cette modification est à sa charge.

Les luminaires des installations privatives (appartements) ne sont pas inclus dans le prix de vente. L'achat et le placement sont à la charge de l'acquéreur. Les luminaires des terrasses privatives et des caves privatives dans le sous-sol sont inclus dans le prix de vente.

Chaque appartement est connecté avec la porte d'entrée du bâtiment par une installation de vidéophonie. Chaque appartement contient un vidéophone avec bouton poussoir permettant de déverrouiller la serrure électrique de la porte d'entrée principale.

À la porte d'entrée de l'appartement se trouve également un bouton de sonnette classique avec signal sonore.

Le réseau de canalisation et le câble entrant pour le raccordement au réseau téléphonique et la distribution par câble (Telenet et Proximus) sont présents dans chaque appartement. Aucun amplificateur ou connecteur permettant de regarder plusieurs télévisions simultanément n'est fourni. Le câblage de Proximus se fait en fibre de verre. Cela permet une connexion d'internet plus rapide, plus constante et plus stable qu'avec du fil de cuivre traditionnel. La connexion Telenet est établie au moyen d'un câble coaxial.



Chaque appartement contient au moins :

- Dans le hall d'entrée/hall de nuit :
 - 1 point d'éclairage commandé par 2 interrupteurs
- Dans le living/séjour:
 - 2 points d'éclairage, chacun commandés par 1 interrupteur/ 2 interrupteurs (en fonction de l'appartement)
 - 1 prise de courant double
 - 4 prises de courant simples
 - 1 prise de courant – RJ45 data
 - 1 prise coaxiale – distribution de tv
- Dans la cuisine:
 - 1 point d'éclairage commandé par 1 interrupteur
 - 1 bloc d'alimentation pour l'éclairage sous les armoires de cuisine (si applicable)
 - 1 prise de courant – plaque de cuisson
 - 1 prise de courant – hotte
 - 1 prise de courant – four micro-onde/four
 - 1 prise de courant – lave-vaisselle
 - 1 prise de courant – frigo
 - 2 prises de courant doubles au-dessus du plan de travail
- Dans la chambre à coucher (principale) :
 - 1 point d'éclairage commandé par 1 interrupteur/ 2 interrupteurs (en fonction de l'appartement)
 - 4 prises de courant simples
- Dans la chambre à coucher supplémentaire :
 - 1 point d'éclairage commandé par 1 interrupteur/ 2 interrupteurs (en fonction de l'appartement)
 - 2 prises de courant simples
- Dans la salle de bain :
 - 1 point d'éclairage commandé par 1 interrupteur
 - 1 prise de courant double
 - 1 bloc d'alimentation pour l'éclairage du miroir
- Dans la toilette :
 - 1 point d'éclairage commandé par 1 interrupteur
- Dans la buanderie (si présent) :
 - 1 point d'éclairage commandé par 1 interrupteur
 - 1 prise de courant simple
 - 1 prise de courant – lave-linge
 - 1 prise de courant – sèche-linge
 - 1 prise de courant – satellite (chauffage)
 - 1 prise de courant – ventilation
- Dans la cave privative (sous-sol) :
 - 1 point d'éclairage commandé par 1 interrupteur



Les dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ne permettent pas de placer des antennes paraboliques individuelles sur les façades. Le maître d'ouvrage prévoit une antenne parabolique par bâtiment et le câblage jusque dans la buanderie de chaque appartement.

L'éclairage extérieur de l'espace extérieur commun et des terrasses privées est prévu en fonction du choix de l'architecte.

2. SANITAIRE

L'installation sanitaire répond aux règlements de la compagnie des eaux et est réalisée conformément la réglementation municipale.

Dans chaque appartement, une pression suffisante est garantie pour chaque appareil sanitaire. L'alimentation se fait au moyen de conduits en métal ou en plastique à partir du local des eaux au sous-sol (ou au niveau inférieur), où se trouve le compteur principal de la compagnie. Les compteurs individuels de chaque appartement sont situés dans les locaux des compteurs (ou armoires).

Tous les appareils sanitaires, à l'exception des lave-mains (toilettes), des toilettes, des lave-linges, des lave-vaisselles, ..., sont prévus d'un raccordement pour eau chaude.

L'eau chaude est produite à l'aide d'un boiler solaire. Des capteurs solaires sont placés sur le toit qui chauffent un liquide caloporteur en utilisant l'énergie solaire. Ce liquide à son tour chauffe l'eau dans le réservoir. Ce réservoir est placé au dernier étage dans un local technique prévu à cet effet. Si l'eau n'atteint pas la température nécessaire (en raison, par exemple, d'un manque de soleil), elle est réchauffée par des chaudières au gaz à condensation communes.

Les conduits d'évacuation sont en PVC ou en HDPE et ont un diamètre ajusté. Ils sont équipés de l'aération nécessaire, des accessoires nécessaires, Le tuyau d'évacuation du lave-linge est pourvu d'un siphon ; le conduit d'alimentation (uniquement eau froide) est muni d'un robinet d'arrêt. L'appareil lui-même n'est pas prévu. Aucune mesure a été prise pour l'évacuation de l'air chaude. L'utilisation d'un sèche-linge à condensation est donc nécessaire.

Un détail de l'équipement de l'installation sanitaire suivra plus loin dans ce cahier des charges.

3. CHAUFFAGE

Le chauffage du bâtiment est assuré par des chaudières au gaz à condensation placées dans une chaufferie centrale au dernier étage. Chaque appartement est relié à cette chaufferie centrale par un satellite, qui règle à la fois le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire de l'appartement. Cet appareil est situé dans la buanderie (ou armoire technique) de l'appartement.

Cette installation de chauffage assure les températures suivantes à une température extérieure de -10°C :



Living, séjour et cuisine:	22°C
Chambre(s) à coucher, hall d'entrée, hall de nuit:	18°C
Salle de bain:	24°C

La régulation individuelle de la température par appartement est assurée par une combinaison de thermostat d'ambiance dans le living/séjour et des vannes thermostatiques sur les radiateurs en tôle d'acier dans les autres pièces.

4. ASCENSEUR

Par cage d'escalier il y a un ascenseur électrique sans local de machinerie à part, où les équipements nécessaires sont prévus dans la cage d'ascenseur même. L'ascenseur a une capacité de 8 personnes (une charge utile maximale de 630 kg) et est accessible aux personnes à mobilité réduite.

La cabine de l'ascenseur sera finie avec des matériaux de qualité et durables, selon le choix de l'architecte. Les portes de la cabine et des palières de l'ascenseur sont du type à porte coulissante automatique.

Le parking en sous-sol sera également accessible par un ascenseur d'une capacité de 13 personnes (une charge utile maximale de 1000 kg). Il relie les deux étages du sous-sol avec le rez-de-chaussée et sera assez grande pour y entrer avec un vélo.

5. VENTILATION

Avec une attention particulière pour la facture d'énergie des futurs propriétaires, il a été opté – complètement conforme à la norme de ventilation NBN D50-001 – pour l'implémentation d'un système de ventilation mécanique de type D à récupération de chaleur dans les appartements. Cela se fait par une unité de ventilation par appartement et un réseau séparé de canaux de pulsion et d'extraction par appartement. Ces canaux sont placés dans les dalles en béton ou, là où cela n'est pas possible, contre le plafond des différentes pièces. Ces canaux sont encastrés au moyen des plaques de plâtre sur mesure et peuvent être peints dans la couleur de votre choix, par exemple la couleur du plafond ou du mur. La peinture n'est pas prévue et est à la charge de l'acquéreur. Uniquement dans la buanderie la canalisation reste visible contre le plafond et/ou le mur.

Dans ce système de ventilation avec récupération de chaleur, non seulement les "cellules humides" (salle de bain/douche – toilette – cuisine – buanderie), mais également les espaces de vie (séjour – chambres à coucher, ...) sont ventilés mécaniquement.

Principe de fonctionnement en hiver/à des températures d'extérieures froides : L'air vicié extrait des pièces humides (encore à la température ambiante de l'appartement) transmet grâce à un échangeur de chaleur à contre-courant de la chaleur vers l'air extérieur frais amené aux pièces sèches dans l'appartement. Aucune grille de ventilation n'est nécessaire dans les fenêtres pour



l'alimentation d'air extérieur froid, de sorte qu'aucune perte d'énergie ne se produise.

Principe de fonctionnement en été/à des températures d'extérieures chaudes : L'air vicié extrait des pièces humides (encore à la température ambiante de l'appartement) transmet grâce à un échangeur de chaleur à contre-courant de la fraîcheur vers l'air extérieur chaud amené aux pièces sèches dans l'appartement. En conséquence, la température ambiante est maintenue au maximum sans que la chaleur extérieure puisse rentrer dans l'appartement.

Pour ne pas influencer le système de ventilation et d'assurer une étanchéité à l'air maximale, la hotte est une hotte aspirante à recyclage avec filtre à charbon.

6. PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Toutes les normes de prévention contre l'incendie sont suivies conformément aux conseils des services d'incendie lors du permis de construire : éclairage de secours, pictogrammes, etc. Exutoire de fumée pour cage d'escalier conformément à la réglementation.

Conformément à la réglementation des services d'incendie, les détecteurs de fumée automatiques nécessaires sont installés dans les parties communes et un détecteur de fumée autonome par appartement. Des détecteurs de CO sont installés au sous-sol.

Le sous-sol sera équipé d'un système d'évacuation mécanique de fumée et de chaleur nécessaire conformément aux exigences des services d'incendie.

4. FINITIONS

1. CHAPE

Tous les sols portants (exclus le sous-sol) sont recouverts d'une chape d'épaisseur appropriée. La composition de ces planchers est flottante, une isolation acoustique est prévue entre la structure portante et la chape flottante afin d'éviter la transmission de bruits de contact (voir également l'article 3.2.12).

2. REVÊTEMENT DE SOL

1. Appartements

Carrelages de sol :

Le revêtement de sol dans les appartements est prévu en carrelage. Les carrelages pour sol en céramique – format 45x45 cm – ont une valeur commerciale de 35,00 €/m² (hors TVA et pose) et les plinthes correspondantes ont une valeur commerciale de 8,00 €/mc (hors TVA et pose). Les carrelages et plinthes sont jointoyés avec un joint gris ciment. Le joint horizontal entre les carreaux et les plinthes est réalisé avec un mastic élastique.



Faïence/ Carrelage mural :

Les murs autour du bain et/ou de la douche sont carrelés jusqu'à la hauteur de la porte, aussi bien à la baignoire si nécessaire. Les carreaux muraux ont une valeur commerciale de 30 €/m² (hors TVA et pose). Ils sont jointoyés avec un joint gris ciment ou blanc. Les coins et les raccordements avec la baignoire/ la douche sont réalisés avec un mastic élastique. Le carrelage mural dans la cuisine n'est pas prévu.

Tablettes :

Il y aura des marches aux fenêtres des terrasses à cause du relevé nécessaire de l'étanchéité. Ces tablettes de fenêtres sont prévues en composite ou équivalent d'une épaisseur de 2cm et une finition sur le dessus et sur le devant.

2. Parties communes

- Halls d'entrée et couloirs (hors sol) :
Carrelage en céramique et plinthe correspondante selon le choix de l'architecte
- Les étages du sous-sol :
Béton poli, rampes en béton brossé
- Escaliers :
Béton préfabriqué avec nez antidérapant noir

3. PLAFONNAGES SUR MURS

1. Remarque générale

Des petites fissures et des consolidations limitées peuvent apparaître au cours de la première année après la réception provisoire et ne doivent pas être considérées comme un défaut. Avant de la mise en peinture d'enduits intérieurs, il est possible que le peintre de l'acquéreur de l'appartement doit prétraiter l'enduisage. La finition délivrée par le vendeur, où des opérations de préparation à réaliser par le peintre de l'acquéreur peuvent être nécessaire, est décrite ci-après comme "prêt à peindre".

Le plafonnage est appliqué en une couche. Les enduits intérieurs sont réalisés après la finition de tous les éléments structurels qui entrent en contact avec ceux-ci et réalisés après la pose des menuiseries extérieures, mais avant la pose des portes intérieures et des menuiseries intérieures. Tous les raccordements entre les différents matériaux sont exécutés avec des treillis de renforcement en fibre de verre ou équivalent. Les angles saillants verticaux sont protégés par des cornières galvanisées ou équivalent.

Lorsque l'enduit vient contre un élément en bois du sol ou du toit, un joint est réalisé en plaçant un profil d'arrêt d'une part et en appliquant une feuille de polyéthylène autour de l'élément en bois de l'autre part.

Tous les murs des parties privatives ne sont pas peints. Toutes les peintures dans les parties



privatives sont à la charge de l'acquéreur.

2. Parties communes

- o Hall d'entrée/cage d'escalier/couloirs (hors sol) : enduit et peinture
- o Garage de stationnement, locaux techniques, caves privatives, ... (sous-sol) : sont terminés dans un état bien soigné et ne sont donc pas enduits ni peints

3. Appartements

Les murs intérieurs des appartements sont recouverts d'un enduit de plâtre ou d'un enduit monocouche à projeter, en fonction de la structure. L'ensemble sera délivré prêt à peindre.

4. PLAFONNAGES SUR PLAFONDS

Tous les plafonds, aussi bien dans les appartements que dans les halls des parties communes, sont finis avec un plâtre monocouche à projeter ou un plâtre traditionnel. Si nécessaire (pas dans les buanderies des appartements), des faux plafonds sont prévus dans du matériau pouvant être peint pour éliminer les canaux techniques (par exemple pour la ventilation). Les plafonds des appartements ne sont pas peints. Les plafonds des halls des parties communes sont peints. Les plafonds des caves du sous-sol, locaux techniques, emplacement pour vélo, locaux de poubelle, ... sont réceptionnés dans un état soigné et ne sont donc pas enduits ni peints.

5. MOBILIER ET ÉQUIPEMENT

1. Cuisine

La cuisine et tous les appareils doivent être choisis par l'acquéreur dans la salle d'exposition du fournisseur de la cuisine désigné par le maître d'ouvrage. L'aménagement de la cuisine et les appareils qui sont dessinés sur les plans de l'architecte ont une valeur purement informative. Le mobilier de cuisine est réalisé comme suit :

- Armoires, portes et étagères en panneau aggloméré et mélaminé de deux côtés
- Les plans de travail sont en exécution stratifiée
- Le dos des armoires peut être réalisé dans un matériau différent

Les appareils de cuisine suivants sont prévus comme base en fonction de l'appartement choisi :

- Plaque de cuisson à induction avec 4 zones de cuisson
- Evier de cuisine en inox
- Mitigeur
- Lave-vaisselle
- Hotte aspirante à recyclage avec filtre à charbon
- Four à micro-onde ou four électrique ou four à micro-onde combi



- Frigo sans congélateur ou frigo avec congélateur

Choix chez le fournisseur avec la valeur commerciale suivante (hors TVA, installation comprise) par appartement selon les détails du fournisseur de la cuisine :

- 1 chambre à coucher : € 5.000
- 2 chambres à coucher : € 6.500
- 3 chambres à coucher : € 8.000

2. Armoires et mobilier sur mesure

Uniquement dans les appartements où il n'y a pas de buanderie séparée, une armoire sur mesure est prévue pour y stocker des installations techniques. Dans chaque appartement où il y a une buanderie présente, il n'y aura pas des armoires sur mesure. Les techniques sont alors mises en place dans la buanderie.

Les portes des armoires sont du type prêt à peindre, de sorte que les portes peuvent être assorties avec les murs si elles sont traitées dans la même couleur. Les portes des armoires ne sont pas peintes, toutes les peintures des parties privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Toutes les autres armoires représentées sur les plans, ainsi que les armoires illustrées sur les plans qui donnent l'impression d'être des armoires sur mesure, ne sont pas prévues. Si l'acquéreur souhaite ces armoires/armoires sur mesure, cet achat est à la charge de l'acquéreur. Le vendeur peut éventuellement prévoir la livraison de ces armoires.

3. Menuiserie intérieure

Porte d'entrée des appartements (EI 30)

Les portes d'entrée sont des portes coupe-feu EI30 et des portes de sécurité avec classe de résistance 3. La porte est munie d'une serrure certifiée composée de plusieurs points de verrouillage. 3 clés sont fournies par appartement. Un oeil de judas est prévu. Ces portes de sécurité ont également des propriétés d'insonorisation.

Portes intérieures des appartements

Les portes intérieures sont des portes à peindre avec des encadrements en bois à peindre. Les portes sont équipées d'une serrure lançant et d'une poignée de porte contemporaine. C'est une décision bien considérée de travailler avec des portes prêtes à peindre. En conséquence, les portes peuvent être assorties avec les murs si elles sont traitées dans la même couleur. La peinture des portes intérieures n'est pas incluse.

Pour la circulation de l'air (système de ventilation D), un détalonnage d'environ 1 cm est prévu sous les portes intérieures par rapport au niveau du sol fini.

Portes caves privatives



Les caves privatives sont pourvues de portes avec encadrement en bois, de quincailleries nécessaires et de poignées de porte. Si nécessaire, conformément aux normes en vigueur, la porte sera de type coupe-feu EI30 et sera également équipée d'une ferme-porte et d'une grille.

Portes des parties communes EI30 et EI60

Les portes des locaux techniques, des cages d'escaliers et des sas sont de type coupe-feu avec une valeur EI conformément aux normes en vigueur. Les portes sont équipées des quincailleries nécessaires et d'une poignée de porte. Si nécessaire selon les normes en vigueur, une ferme-porte sera également prévue.

4. Appareils sanitaire

Les appareils sanitaires doivent être choisis par l'acquéreur dans la salle d'exposition du fournisseur désigné par le maître d'ouvrage.

Dans la version standard, le choix a été fait pour un ensemble bien conçu et soigné d'appareils qualitatifs. Ils sont livrés, installés et raccordés à l'alimentation et à l'égouttage en fonction du type d'appareil.

Choix chez le fournisseur avec la valeur commerciale suivante (hors TVA) par appartement comme indiquée ci-dessous (en fonction du plan de vente) :

- Salle de bain avec baignoire + toilette séparée :	€ 2.500
- Salle de bain avec douche + toilette séparée :	€ 3.200
- Salle de bain avec baignoire + douche + toilette séparée :	€ 3.700
- Salle de douche supplémentaire :	€ 2.100
- Toilette supplémentaire dans la salle de bain :	€ 500
- Toilette séparée supplémentaire :	€ 750

5. Parties communes

Dans le hall d'entrée ou à l'extérieur de l'entrée principale : l'installation des boites aux lettres et d'un système de vidéophonie.



3. POSSIBILITÉS DE CHOIX ET MODIFICATIONS

1. GÉNÉRAL

Lors de la vente des appartements, le vendeur propose plusieurs possibilités de choix à ses clients, ainsi que la possibilité d'apporter des modifications aux appartements achetés avant la réception provisoire et dans la mesure où la planification des travaux le permet.

2. CHOIX OU MODIFICATION

Choix : dans ce cas, le client choisit parmi un certain nombre de matériaux ou types figurant dans l'ensemble standard proposé par le vendeur. Un choix ne donne pas lieu à des décomptes, sauf si un supplément est déterminé pour certaines variantes.

Modification : lorsque / les ajustements, à la demande du client, nécessitent des travaux supplémentaires de la part de l'architecte et/ou de l'ingénieur, ou lorsque le client choisit des matériaux et/ou des finitions en dehors de l'ensemble standard proposé par le vendeur. Les modifications donnent toujours lieu à des ajustements de prix.

Les travaux seront réalisés par les entrepreneurs avec les matériaux qui sont indiqués dans la description. Sur le conseil de l'architecte, le vendeur se réserve le droit de modifier le choix des matériaux, dans la mesure où ces modifications n'altèrent pas la qualité stipulée dans le cahier des charges. En principe, de telles modifications ne peuvent se produire que pour des raisons économiques et commerciales spécifiques : disparition du marché des matériaux prévues, délais de livraison incompatible au cours normal des travaux, etc.

3. CHOIX POSSIBLES ET COURS DE LA PROCÉDURE

Le vendeur demande au client de faire un choix pour les matériaux, les finitions ou les appareils suivants :

- o Carreaux de sol et carreaux mural pour les appartements
- o Mobilier et équipement de salle de bain
- o Mobilier et appareils de cuisine

À travers ce cahier de charge commercial l'acquéreur a, à disposition, des informations détaillées sur toutes les finitions de base proposées par le vendeur. L'acquéreur lui-même prend contact avec les fournisseurs ou les salles d'exposition proposés pour faire ses choix du paquet standard. Chaque acquéreur a droit à un entretien avec le superviseur de l'acquéreur pour consigner ses choix dans une liste signée par les deux parties. Le superviseur de l'acquéreur transmet cette liste signée à l'entrepreneur, qui exécutera la finition de l'appartement conformément aux souhaits de l'acquéreur. Tout prix supplémentaire éventuel est facturé directement à l'acquéreur par le



vendeur.

4. MODIFICATIONS POSSIBLES ET COURS DE LA PROCÉDURE

1. MODIFICATIONS POSSIBLES

Les modifications structurelles ne sont pas autorisées. De même, les modifications apportées à la façade extérieure ou d'autres modifications contraires au permis de construire ne sont pas autorisées. Les modifications suivantes sont possibles tant que la planification le permet (liste non exhaustive) :

- o Carrelage mural dans la cuisine : il n'y a actuellement aucun carrelage mural dans la cuisine. Choisir des carreaux muraux dans la cuisine est considéré comme une modification.
- o Peinture : Il n'y a pas de peinture prévue dans les parties privatives. La peinture est considérée comme une modification.
- o Sanitaire : modifications des appareils sanitaires
- o Chauffage : changement de type et de nombre de radiateurs
- o Électricité : modification du nombre et/ou de la position des prises de courant, des interrupteurs, des points d'éclairage et d'autres éléments.
- o Portes : changement de type de porte, de charnières et de serrures
- o Cuisine : modification du nombre, de l'emplacement et du matériau des meubles et des appareils

En cas de modification, les matériaux existants doivent toujours être pris en compte, par exemple pour éviter les fissures ultérieures. La version de base de l'appartement est prévue conformément à la législation en vigueur sur la performance énergétique des bâtiments (PEB). Les changements peuvent entraîner une modification de la performance énergétique de l'appartement. L'influence de ces changements sur la performance énergétique doit être évaluée par et aux frais de l'acquéreur.

2. PROCÉDURE

Après avoir signé le compromis de vente, le vendeur informera l'acquéreur des modifications possibles. Si l'acquéreur souhaite modifier la finition, il peut demander des modifications aux fournisseurs ou aux salles d'exposition proposés par le vendeur.

L'acquéreur communiquera sa liste des modifications souhaitées au maître d'ouvrage, qui vérifiera la faisabilité des modifications avec l'entrepreneur et l'architecte.

Le maître d'ouvrage soumettra ensuite un plan adapté – si applicable – et le montant total du décompte en ce qui concerne les modifications apportées aux acquéreurs. Le décompte signé par les deux parties et les plans éventuels sont ensuite transmis par le maître d'ouvrage à l'entrepreneur, qui achèvera l'appartement selon les souhaits du client. Si endéans les quinze



jours suivant la remise des plans adaptés et du décompte à l'acquéreur, aucun accord n'a été reçu sur les modifications proposées, l'appartement sera terminé conformément au paquet standard. Une fois que les plans ajustés et le décompte ont été signés par les deux parties, le maître d'ouvrage n'acceptera plus de nouvelles modifications ou additions.

3. COÛTS ADMINISTRATIFS DES MODIFICATIONS

L'acquéreur a droit à un maximum de 5 heures de travail conjointes du maître d'ouvrage et/ou de l'architecte/ingénieurs pour adapter les plans et/ou les études. Si les modifications prennent plus de 5 heures de travail, l'acquéreur devra rembourser cela au maître d'ouvrage et/ou à l'architecte/ingénieur sur base horaire (65 €/heure).

4. PLANIFICATION DES DATES FINALES POUR LES CHOIX ET LES MODIFICATIONS

Le dates de décision finale pour les choix et/ou les modifications seront communiquées ultérieurement. Les dates de décision finale servent de base pour déterminer si des choix et/ou des modifications sont encore possibles en fonction du progrès des travaux. La date limite signifie que les documents nécessaires ont été signés par l'acquéreur et le vendeur. Une fois passé les périodes spécifiées, aucun choix ou aucune modification ne peut plus être autorisé.

5. OMISSIONS DU PAQUET STANDARD

Si l'acquéreur ne souhaite pas que certains travaux, prévus dans le paquet standard, soient exécutés, une déduction est opérée. L'acquéreur récupère alors une partie des travaux qui n'ont pas été effectués. Cette partie représente 65% de la valeur commerciale.

6. EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR DES TIERS

Avant l'acceptation de la réception provisoire, l'acquéreur n'est pas autorisé à faire des travaux, de quelque nature que ce soit, lui-même ou par des tiers, sauf avec une autorisation écrite du vendeur. Dans le cas où l'acquéreur obtient la permission du maître d'ouvrage à cet effet, il doit engager ces travaux en concertation avec le maître d'ouvrage et sa planification, durant lesquels toutes les règles de sécurité, d'assurance, d'enregistrement des présences, d'enlèvement de tous les déchets de construction, etc. doivent être respectées. En l'absence de cela, le maître d'ouvrage a le droit de prendre immédiatement toutes les mesures nécessaires à cette fin aux frais de l'acquéreur.

L'acquéreur n'est pas autorisé à accéder au chantier sans l'accompagnement du vendeur. Toutes les mesures de sécurité imposées doivent être respecter lors de la visite.

7. LIVRAISON DES MATERIAUX PAR L'ACQUÉREUR

Les matériaux ne peuvent en aucun cas être livrés par l'acquéreur et ceux-ci ne peuvent en aucun



cas être traités par les installateurs ou les sous-traitants du maître d'ouvrage dans l'appartement.

8. FACTURATION DES TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES

Sur la base d'un document signé par l'acquéreur et le maître d'ouvrage, le maître d'ouvrage facturera le total des décomptes directement à l'acquéreur en fonction des tranches de paiement dont les travaux supplémentaires font partie et qui sont déterminées dans le compromis de vente. Toutes les factures doivent être payées au plus tard 8 jours après la date de la facture.

5. INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

L'acquéreur, à cette fin invité à temps par le maître d'ouvrage, est tenu de respecter strictement les conditions qui lui ont été accordées pour faire connaître les choix et/ou les modifications apportées aux matériaux, équipements, installations, Le dépassement de la période de sélection à comme conséquence que l'appartement est terminé en fonction de l'équipement de base ou, éventuellement, qu'une extension de la période de mise en oeuvre, ainsi que le coût du choix effectué tardivement sont intégralement à la charge de l'acquéreur.

Le décompte des modifications est à la charge de l'acquéreur mais ne peut en aucune manière influer l'échéancier de paiements entre le maître d'ouvrage et l'acquéreur mentionné dans le compromis de vente.

Toute modification demandée par l'acquéreur, ainsi que tout retard occasionné par la modification au choix des matériaux et des accessoires, peuvent entraîner des retards dans l'avancement des travaux, tant sur le bâtiment en général que sur l'appartement même. Ces retards sont uniquement à la charge de l'acquéreur. Ils ne peuvent en aucun cas être mis à charge du maître d'ouvrage, ni de l'entrepreneur, des ingénieurs ou de l'architecte.

Les travaux à la demande de l'acquéreur ne seront effectués que par de personnes désignées par le maître d'ouvrage. Toute infraction à cette décision implique une mise en service et une occupation réelle de l'acquéreur. Le solde du prix d'achat est immédiatement exigible par le vendeur.



4. RÉCEPTION

1. RÉCEPTION PROVISOIRE

1. PARTIES COMMUNES

La réception des parties communes (cage d'escalier, toiture, façades, parking en sous-sol, ...) s'effectue en présence d'un représentant de l'association des copropriétaires (ACP), souvent le syndic, l'entrepreneur général, l'architecte et le maître d'ouvrage.

La réception provisoire a pour objet de déterminer l'état des parties communes. Toutes les remarques reconnues par toutes les parties sont consignées dans un procès-verbal établi par l'architecte.

2. PARTIES PRIVATIVES

La réception des parties privatives (appartements, terrasses, jardins privatifs, caves individuelles) s'effectue en présence de l'acquéreur, de l'entrepreneur général, du maître d'ouvrage et de l'architecte (sauf si des visites précédentes avec l'architecte ont déjà été effectuées).

La réception provisoire de l'appartement confirme que les travaux ont été achevés dans leur intégralité, sous réserve de remarques éventuelles, reconnues par toutes les parties, consignées dans un procès-verbal rédigé par l'architecte ou le maître d'ouvrage. À partir de la réception provisoire l'acquéreur peut réellement utiliser ou s'installer dans le bien reçu. Ce jour-là, les clés du bien seront également remises, à condition que le solde de l'achat, des travaux supplémentaires et toutes autres factures du maître d'ouvrage aient été intégralement payés.

Cette réception exclut tout recours de l'acquéreur concernant les travaux exécutés, plus spécifiquement tout recours de sa part concernant les défauts visibles.

Des travaux effectués dans l'appartement ou l'occupation de l'appartement avant que la réception provisoire ait eu lieu, sont considérés comme une acceptation de la réception provisoire.

3. RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

La responsabilité décennale commence le jour de la réception provisoire de chaque appartement.

2. RÉCEPTION DÉFINITIVE

La réception définitive des parties communes et privatives a lieu une année après la réception provisoire. Cette réception définitive a comme objectif de vérifier si :



- Aucun défaut caché n'est apparu pendant la période de garantie d'un an.
- Toutes les remarques de la réception provisoire ont été résolues.

5. PAIEMENTS

1. PRIX

Les appartements, les caves privatives, les emplacements et les places de stationnement sont proposés aux prix indiqués dans des listes de vente séparées. Non inclus dans tous les prix indiqués sont les honoraires du notaire, les coûts liés aux actes et les frais de raccordements des utilitaires, les droits d'enregistrement et TVA (voir 2.3).

6. AJOUTS

Ce cahier des charges fait intégralement partie du contrat. Il mentionne tous les travaux nécessaires pour assurer l'habitabilité normale de l'appartement au prix indiqué dans le contrat.

Ce cahier des charges complète le compromis de vente et le plan qui l'accompagne. La description dans le cahier des charges a toujours priorité sur l'indication sur les plans.

Les honoraires de l'architecte et de l'ingénieur sont inclus dans le prix de vente. Toutefois, si l'acquéreur apporte des modifications, des honoraires supplémentaires peuvent être demandés. Dans ce cahier des charges, on utilise plusieurs fois le nom "prix d'achat ou valeur commerciale". Ceci doit être compris comme : le prix de vente particulier chez les sous-traitants ou les fournisseurs.

Si l'acquéreur souhaite apporter des modifications à ce cahier des charges ou aux plans, cela peut être fait si convenu avec l'entrepreneur et/ou l'architecte/maître d'ouvrage ou le vendeur. Le prix de ces modifications est déterminé par l'entrepreneur et sera communiqué par écrit à l'acquéreur.

Date

L'(es) acquéreur(s)

Le vendeur

Données de(s) l'acquéreur(s)

Nom(s) :

Adresse :

Numéro(s) de téléphone :

Adresse(s) e-mail :

