

CAHIER DES CHARGES RESIDENCE WOLUVERT

Rue François Gay 91
1150 Woluwe-Saint-Pierre



SONIAN

— REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY —

Maître d'ouvrage	Sonian Constructions BV Terhulpssteenweg 6b 1560 Hoeilaart info@sonian.eu www.sonian.eu
Société de terrain	Sonian Development BV Terhulpssteenweg 6b 1560 Hoeilaart info@sonian.eu www.sonian.eu
Architect	ICI ARCHITECTES Avenue du Pont de Luttre 5 1190 Forest contact@noussommesici.be www.iciarchitectes.be
Ingénieur de stabilité	Verhelst Engineers Avenue Louise 251 1050 Bruxelles www.verhelst.eu
Coordinateur de sécurité	SAFE CONSTRUCT Over de Beek 39 1840 Steenhuffel www.safeconstruct.be
Courtier	Latour & Petit Boulevard de la Woluwe 62/3 1200 Woluwe-Saint-Lambert www.latouretpetit.be Victoire Properties Avenue de Tervuren 418 1150 Woluwé-Saint-Pierre www.victoire.be

TABLE DES MATIÈRES

1.1	Description du bâtiment	1
1.1.1	Rez-de-chaussée	1
1.1.2	Étage 1	1
1.1.3	Étage 2	1
1.1.4	Étage 3	1
1.1.5	Étage 4	1
1.1.6	loft	1
1.2	Parties communes et privatives.....	1
1.2.1	Les parties communes (voir aussi l'acte de base).....	1
1.2.2	Les parties privatives	2
1.3	Documents	2
2	CONSTRUCTION	3
2.1	Clôture du chantier	3
2.2	Raccordements divers	3
2.3	Nettoyage du chantier	3
2.4	Travaux de terrassement	3
2.5	Fondations	3
2.6	Égouttage	3
2.7	Maçonnerie	4
2.8	Murs intérieurs.....	4
2.9	Béton armé.....	4
2.10	Revêtement de façade	4
2.11	Terrasses et balustrades.....	4
2.12	Isolation	5
	Le maître de l'ouvrage accorde une attention particulière à l'isolation du bâtiment.	5
2.12.1	Hydro-isolation	5
2.12.2	Isolation acoustique	5
2.12.3	Isolation thermique	5
2.13	Toiture	5
2.13.1	Le toit en terrasse.....	5
2.13.2	Le simple toit plat.....	5
2.14	Jointoiement	6
2.15	Pierres bleues	6
2.16	Bordures de toit	6
2.17	Chape.....	6
2.18	Menuiserie extérieure.....	6
2.19	Verrerie.....	6
2.20	Gaines - conduites de drainage - installations de ventilation	6

3	FINITION DES PARTIES COMMUNES	7
3.1	Généralités	7
3.2	Revêtement des sols	7
3.3	Revêtement des murs.....	7
3.4	Plafonds.....	7
3.5	Escalier + cage d'escalier.....	7
3.6	Travaux de peinture	7
3.7	Balustrades.....	7
3.8	Terrasses	7
3.9	Équipement technique.....	7
3.9.1	Installation électrique	7
3.9.2	Détection et contrôle des incendies	8
3.9.3	Ventilation	8
3.9.4	Équipement sanitaire	8
4	ÉQUIPEMENT TECHNIQUE DES APPARTEMENTS.....	9
4.1	Chauffage central.....	9
4.2	Extraction	9
4.3	Installations sanitaires.....	9
4.4	Appareils sanitaires et meubles de salle de bain	9
4.5	Électricité.....	10
4.6	Interphone et ouverture de porte avec vidéophonie.....	11
4.7	Téléphone/données	11
4.8	Raccordement TV/FM	11
5	FINITION DES APPARTEMENTS	12
5.1	Plafonnage	12
5.2	Revêtement des sols et des murs.....	12
5.2.1	Revêtement de sol entrée, salon, , chambre à coucher, wc, salle de douche, salle de bain et débarras	12
5.2.2	Revêtement de mur autours de la douche et du bain	12
5.3	Menuiserie intérieure	12
5.4	Cuisine et appareils de cuisine.....	13
5.5	Travaux de peinture	13
6	REMARQUES GENERALES	14
6.1	Modifications par l'architecte	14
6.2	Plans	14
6.3	Modifications éventuelles par le maître de l'ouvrage	14
6.4	Tassement du bâtiment.....	14
6.5	Honoraires.....	14
6.6	Mobilier	14
6.7	Sèche-linge.....	14

CAHIER DES CHARGES RESIDENCE WOLUVERT

6.8	Modifications et choix de l'acheteur	15
6.9	Délai d'achèvement dans le cas d'une exécution non standard.....	15
6.10	Travaux précédant la réception provisoire des parties privatives.....	15
6.11	Réception – premier nettoyage	15
6.12	Règlement des travaux non effectués et/ou des travaux supplémentaires	15

DESCRIPTION TECHNIQUE

1.1 Description du bâtiment

1.1.1 Rez-de-chaussée

- 2 emplacements de voiture
- emplacements vélos
- Local poubelle
- Local entretien
- Local des compteurs : gaz, eau, électricité

1.1.2 Étage 1

- 1 appartement avec terrasse

1.1.3 Étage 2

- 1 appartement avec terrasse

1.1.4 Étage 3

- 1 appartement duplex avec terrasses

1.1.5 Étage 4

- suite de l'appartement duplex de l'étage 3 avec terrasse

1.1.6 loft

- loft arrière avec 2 jardins et 3 chambres à coucher à l'étage

1.2 Parties communes et privatives

1.2.1 Les parties communes (voir aussi l'acte de base)

Dans les parties communes, les droits de chaque copropriétaire sont limités par les droits des autres copropriétaires ; aucun des copropriétaires ne peut, en fait ou en droit, disposer du bien lui-même ou d'une partie du bien qui est divisée. Il s'agit principalement des points suivants :

- la part indivise du terrain
- le terrassement, les fondations, la maçonnerie, les murs intérieurs porteurs, le béton armé et les hourdis, les parkings.
- les égouts et collecteurs, les installations d'écoulement des eaux
- les toitures
- le bardage et la finition des parties communes
- les balustrades
- les murs de séparation, y compris leurs finitions acoustiques
- la menuiserie extérieure des fenêtres et des portes, y compris le vitrage

- la menuiserie intérieure des parties communes.
- les conduites d'eau, d'électricité, de gaz, de vidéophonie, de données, de télévision jusqu'à la limite de l'appartement individuel.
- l'ouverture de porte électrique et le panneau de vidéophonie à l'entrée
- les conduites électriques communes, les conduites sanitaires
- les travaux de peinture extérieure et les travaux de peinture des parties communes
- les espaces communs
- les colonnes montantes et les tuyaux de la ventilation, y compris les cheminées
- la chape
- l'éclairage extérieur, y compris l'éclairage de la terrasse
- la finition des portes d'entrée des appartements.

Cette énumération est fournie à titre illustratif. Elle ne peut être interprétée comme limitative.

1.2.2 Les parties privatives

Chaque propriétaire dispose de la pleine propriété des parties privatives de son appartement. Il s'agit principalement, à l'intérieur de l'appartement, des éléments éventuellement présents suivants :

- le plafonnage des murs, des plafonds et, le cas échéant, des combles.
- les revêtements de sol et de mur, les appuis de fenêtre
- la menuiserie intérieure
- les murs intérieurs non porteurs de l'appartement
- la tuyauterie et les équipements sanitaires à l'intérieur de l'appartement
- la cuisine
- l'installation, la tuyauterie et les appareils du système de chauffage central individuel situés dans l'appartement
- l'installation électrique
- le raccordement à la téléphonie, à la radio et à la télédistribution
- les charnières et les serrures
- la porte d'entrée.

Cette énumération est fournie à titre illustratif. Elle ne peut être interprétée comme limitative.

1.3 Documents

Le bâtiment sera construit conformément aux plans d'architecture établis par l'architecte, et à l'étude de stabilité réalisée par le bureau de stabilité. L'exécution des travaux est placée sous la direction de l'architecte.

Le maître de l'ouvrage et tous les entrepreneurs réaliseront les travaux conformément aux plans et directives des bureaux d'études susmentionnés.

Toutefois, le maître de l'ouvrage peut, après consultation de l'architecte et des ingénieurs, apporter des changements ou des modifications utiles ou nécessaires ou exigés par les administrations et/ou les techniques.

2 CONSTRUCTION

Le bâtiment est érigé avec des matériaux de première qualité qui garantissent sa solidité et son aspect esthétique.

2.1 Clôture du chantier

Le maître de l'ouvrage veille - à ses frais - à ce que le chantier soit temporairement clôturé. Les clôtures doivent être conformes aux règlements communaux. Leur entretien est à la charge du maître de l'ouvrage pendant toute la durée de la construction. Le maître de l'ouvrage a le droit de placer de la publicité sur la clôture ou sur le site. Une fois les travaux terminés, la clôture temporaire est enlevée aux frais du maître de l'ouvrage.

2.2 Raccordements divers

Les raccordements provisoires à l'eau, à l'électricité et au réseau d'égoûts sont à la charge du maître de l'ouvrage. Les frais de raccordements et de contrôle définitifs à l'eau, à l'électricité, au réseau d'égoûts, à la télédistribution et au téléphone sont à la charge de l'acheteur, ainsi que les garanties liées à ces raccordements. Ceux-ci sont budgétisés forfaitairement à 4.500€ (HTVA).

2.3 Nettoyage du chantier

Sont à charge du maître de l'ouvrage :

- l'entretien des lieux jusqu'à l'achèvement des travaux
- l'enlèvement de tous les débris de construction
- le nettoyage des différents appartements et les communs avant la réception provisoire.

2.4 Travaux de terrassement

Les travaux de terrassement comprennent les excavations selon les dimensions figurant sur les plans pour la réalisation des fondations et des drainages. Les excavations sont suffisamment profondes pour assurer des fondations solides et permettre l'installation de tranchées, d'égouts et d'éventuels systèmes de drainage.

2.5 Fondations

La méthode de réalisation des fondations est déterminée par la qualité du sous-sol. Les calculs nécessaires sont effectués par un bureau d'études spécialisé.

2.6 Égouttage

Les conduites de décharge de l'installation sanitaire et des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment sont réalisées en tuyaux et raccords PE approuvés par Benor. Ces tuyaux sont fixés au moyen de supports solidement ancrés au plafond et aux murs en béton du sous-sol. Les canalisations doivent avoir une déclivité et une section suffisantes pour assurer l'écoulement rapide des eaux usées, des eaux domestiques et des eaux pluviales. Les tuyaux sont équipés des éléments de contrôle nécessaires, de coudes, de manchons de raccordement et de réducteurs. La ventilation des colonnes montantes s'effectue au-dessus du toit.

Les égouts extérieurs et les égouts en pleine terre sont exécutés en tuyaux de PVC portant la garantie Benor qui sont directement raccordés aux égouts publics conformément aux règlements communaux. Les coûts des raccordements aux égouts publics sont à la charge du maître de l'ouvrage.

Les tuyaux d'évacuation verticale des eaux pluviales sont en zinc et ont un diamètre approprié. Les tuyaux d'évacuation encastrés (par exemple dans les gaines, les façades et les surplombs de toiture) sont réalisés en PE.

2.7 Maçonnerie

Tous les ouvrages de maçonnerie seront bien placés d'aplomb selon les dimensions et la forme indiquées sur les plans.

Toute la maçonnerie qui reste visible sera jointoyée avec soin.

2.8 Murs intérieurs

Les murs intérieurs non porteurs des appartements sont réalisés en blocs de plâtre ou en "metal stud". Les murs intérieurs porteurs en béton armé ou en maçonnerie sont plafonnés.

2.9 Béton armé

La réalisation des structures en béton armé est effectuée conformément aux instructions du bureau d'études spécialisé désigné. Travaux prévus en béton : les longrines, les dalles de fondation et les murs porteurs verticaux, les hourdis, les poutres, les colonnes, les escaliers, selon l'étude de l'ingénieur.

2.10 Revêtement de façade

La composition des façades obéit au projet de l'architecte. Les façades sont réalisées en partie, en plaquettes de maçonnerie en pierre, de l'enduit de façade sur isolation et en bardage en aluminium. Le choix détaillé des matériaux sera effectué par l'architecte.

2.11 Terrasses et balustrades

Les terrasses sont réalisées avec une finition en carreaux de céramique sur des plots ou avec des planches en bois, et fermées par une balustrade en acier avec de aluminium ou de l'acier , exécutée selon le détail de l'architecte.

2.12 Isolation

Le maître de l'ouvrage accorde une attention particulière à l'isolation du bâtiment.

2.12.1 Hydro-isolation

On placera un roofing ou un film de polyéthylène épais à la base de chaque mur droit. Le matériau est imperméable à l'eau, possède une résistance élevée à la déchirure et à la pression et est chimiquement inerte. Cela vaut pour l'imperméabilisation des murs de fondation à tous les niveaux, ainsi que pour les portes-fenêtres, les fenêtres en contact avec les murs extérieurs, et partout ailleurs où cela s'avère nécessaire pour maintenir le bâtiment au sec.

2.12.2 Isolation acoustique

Les chapes sont réalisées selon le principe de la "chape flottante". Toutes les mesures nécessaires seront prises pour limiter le bruit des conduites sanitaires dans les gaines techniques (alimentation et évacuation), et le bruit provenant de la ventilation (passage de l'air et groupes de ventilation). Une attention toute particulière est accordée à l'acoustique du bâtiment, et notamment des appartements. C'est ainsi qu'au niveau des hourdis, l'isolation acoustique est soigneusement renforcée partout pour assurer une séparation complète entre la chape, les sols et les murs, ce qui réduit au minimum la transmission des bruits d'impact afin d'assurer un confort acoustique normal.

2.12.3 Isolation thermique

L'isolation thermique répond aux exigences actuelles du PEB. Les panneaux d'isolation nécessaires de 20 cm d'épaisseur sont placés sur les maçonneries portantes. Ces panneaux résistent à la décomposition et à l'humidité. Sur le toit plat, des plaques d'isolation résistantes à la pression de 20 cm d'épaisseur sont placées.

2.13 Toiture

La réalisation de l'étanchéité de la toiture est assurée par une entreprise spécialisée qui offre toutes les garanties nécessaires.

2.13.1 Le toit en terrasse

Sur le toit en terrasse, une étanchéité à plusieurs couches est réalisée par une entreprise spécialisée. Sous l'étanchéité, une isolation thermique résistante à la pression de 20 cm d'épaisseur est mise en place. La finition est assurée par des carreaux de céramique sur des plots.

2.13.2 Le toit plat

Sur le toit plat, qui n'est accessible que pour l'entretien, une étanchéité en plusieurs couches est également installée, sous laquelle est prévue l'isolation thermique de 20 cm d'épaisseur nécessaire pour résister à la pression. Le toit aura une pente suffisante pour éviter que l'eau ne stagne.

2.14 Jointoiment

Les murs intérieurs qui restent visibles seront jointoyés avec un mortier de ciment de bonne qualité.

2.15 Pierres bleues

Les pierres provenant de la même strate géologique ne doivent pas présenter d'écaillage ou d'altération. Les surfaces visibles sont polies en bleu. Des seuils en pierre bleue sont prévus si nécessaire. Toutes les pierres sont finies et jointes avec soin, conformément aux croquis, profils et dessins. L'architecte est le seul à décider en la matière.

2.16 Bordures de toit

La finition des toits plats est assurée par des profilés de bordure de toit en aluminium.

2.17 Chape

La chape est installée selon le principe des chapes flottantes. Une couche de remplissage isolante et résistante à la pression est appliquée sur les surfaces porteuses en béton. Sur cette couche de remplissage, on pose une couche d'isolation contre les bruits de chocs sur laquelle on place une chape de finition légèrement armée (l'épaisseur varie en fonction de la finition de sol choisie). L'isolation contre les bruits d'impact est prolongée le long des murs jusqu'au niveau du futur plancher fini. Les chapes sont prévues dans toutes les pièces des appartements.

2.18 Menuiserie extérieure

Toutes les menuiseries extérieures sont en aluminium. La couleur est déterminée par l'architecte dans le cadre du concept global de la façade.

2.19 Verrerie

L'épaisseur du vitrage dépend des dimensions du châssis. Partout, un double vitrage isolant est prévu, avec une valeur K de minimum 1,0 W/m²K.

2.20 Gaines - conduites de drainage - installations de ventilation

La ventilation des locaux est assurée au moyen d'une extraction mécanique, conformément aux prescriptions PEB.

3 FINITION DES PARTIES COMMUNES

3.1 Généralités

La finition des parties communes fait partie d'une étude réalisée par l'architecte. Le revêtement de sol du hall d'entrée est constitué de carreaux de céramique, avec des plinthes assorties ou en béton lissé. La finition des murs du hall d'entrée est conforme au projet de l'architecte.

3.2 Revêtement des sols

Hall d'entrée, cage d'escaliers, emplacements de parking et emplacements vélos : sol en béton coulé et poli (polybéton) avec plinthes assorties

3.3 Revêtement des murs

Rez-de-chaussée : finition décorative suivant les plans de l'architecte

3.4 Plafonds

Rez-de-chaussée : finition décorative suivant les plans de l'architecte

3.5 Escalier + cage d'escalier

Les escaliers sont en béton armé apparent préfabriqué. Les rampes sont en acier ou en aluminium. La finition des murs est réalisée à l'aide d'une peinture en spray, à déterminer par l'architecte.

3.6 Travaux de peinture

Dans les parties communes du rez-de-chaussée et des étages, les travaux de peinture concernant les murs, les plafonds, les boiseries, etc. sont inclus.

3.7 Balustrades

Des balustrades sont placées sur les terrasses.

Il s'agit d'une balustrade en verre et en aluminium/acier.

3.8 Terrasses

La surface de la terrasse peut être recouverte de carreaux de céramique sur des plots ou des planches en bois, conformément aux spécifications de l'architecte.

3.9 Équipement technique

3.9.1 Installation électrique

L'entrée, les couloirs et l'escalier sont éclairés par des dispositifs d'éclairage décoratifs qui s'intègrent au concept de l'architecte. L'éclairage de sécurité est conforme aux exigences légales. Le hall d'entrée des appartements est pourvu d'un vidéophone. La porte d'entrée du

bâtiment peut être déverrouillée depuis les appartements. La porte du parking privé peut être activée au moyen d'un émetteur.

3.9.2 Détection et contrôle des incendies

En matière de sécurité incendie, le bâtiment est équipé de détecteurs d'incendie à commande manuelle et de sirènes d'évacuation. Conformément aux dispositions légales et aux exigences des pompiers, des extincteurs à main sont prévus en nombre suffisant pour la lutte contre l'incendie.

3.9.3 Ventilation

Le local des poubelles est ventilé mécaniquement.

3.9.4 Équipement sanitaire

Un robinet de service et un bac d'écoulement sont prévu au niveau du local d'entretien.

4 ÉQUIPEMENT TECHNIQUE DES APPARTEMENTS

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la mesure où les espaces décrits sont présents. La situation peut varier en fonction du type d'appartement.

4.1 Chauffage central

Les appartements sont équipés d'un système de chauffage central utilisant une pompe à chaleur pour assurer le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Le chauffage est assuré par un chauffage sol dans les chambres à coucher, les salles de bains et douche et le salon. Leur dimension respective est déterminé par les calcul de déperdition thermique effectués par le bureau d'étude ou l'installateur. Un thermostat électronique programmable est placé dans la pièce de séjour.

Le rendement de l'installation de chauffage est calculé sur la base d'une température extérieure supposée de -10°C . Les installations sont calculées pour assurer les températures minimales suivantes à une température extérieure de -10°C :

- ⇒ salon : $+22^{\circ}\text{C}$
- ⇒ cuisine : $+22^{\circ}\text{C}$
- ⇒ chambre à coucher : $+22^{\circ}\text{C}$
- ⇒ salle de bain : $+24^{\circ}\text{C}$
- ⇒ cabine de douche : $+24^{\circ}\text{C}$.

4.2 Extraction

Pour garantir un climat intérieur sain, un système individuel de ventilation mécanique équilibrée avec récupération de chaleur est prévu (système D). La ventilation des appartements est conforme à la norme NBN D50-001 "Installations de ventilation dans les bâtiments d'habitation" et à la réglementation PEB (Performance énergétique des bâtiments).

4.3 Installations sanitaires

Les conduites d'alimentation pour l'eau froide et l'eau chaude dans l'appartement sont réalisées en tubes Alupex selon le système " tube-en-tube ". Le tuyau Alupex est constitué de deux couches de polyéthylène entre lesquelles est intercalée une couche d'aluminium de renforcement qui empêche la diffusion d'oxygène. Il résiste aux hautes températures (90°C) et aux pressions élevées (10 bars). Il n'y a pas de raccords au sol ou dans les murs : les tuyaux partent sans discontinuité d'un collecteur jusqu'au raccordement à l'appareil sanitaire à alimenter.

Un compteur d'eau individuel est prévu pour chaque appartement.

Les tuyaux d'évacuation sont fabriqués en plastique dur en polyéthylène haute densité (PEHD), résistant à la température et convenant à l'évacuation des eaux sanitaires. Tous les tuyaux verticaux passent dans les gaines techniques.

4.4 Appareils sanitaires et meubles de salle de bain

Tous les appareils sont en céramique blanche, en porcelaine blanche ou en acrylique blanc.

Les accessoires sanitaires (porte-serviettes, porte-rouleaux de papier toilette) sont placés en concertation avec les acheteurs.

Tous les siphons visibles sont des siphons design.

Les finitions de la salle de bain, de la salle de douche et des toilettes sont entièrement réalisées par notre fournisseur.

Salle de bain (loft):

- Double vasque avec robinetterie de la marque Hansgrohe (ou équivalent). Un miroir est placé au-dessus du lavabo.
- Baignoire en acrylique à parois épaisses - teintée dans la masse - de la marque DURAVIT D-code (ou équivalent) 180x80 cm, avec eau chaude et froide. La baignoire est équipée d'un mitigeur monocommande encastré de la marque Hansgrohe (ou équivalent) et d'une douche manuelle 1 jet également de la marque Hansgrohe (ou équivalent).
- La douche à l'italienne est équipée d'un pommeau de douche plat de la marque Hansgrohe (ou équivalent). La douche est en partie fermée par un panneau de verre autoportant, avec une barre de stabilisation. L'évacuation des eaux se fait par une bonde de douche.

Douche :

- La douche à l'italienne équipée d'un pommeau de douche plat de la marque Hansgrohe (ou équivalent). La douche est en partie fermée par un panneau de verre autoportant, en verre de sécurité de 8 mm, avec une barre de stabilisation. L'évacuation des eaux se fait par une bonde de douche.
- Unité de lavabo simple avec robinetterie Hansgrohe (ou équivalent). Un miroir est installé au-dessus.

Toilette :

- WC suspendu en porcelaine de la marque Duravit (ou équivalent), avec siège WC, de type Sanilabel (ou équivalent).
- Un lave-mains en céramique de la marque Clou (ou équivalent). Le lave-mains est équipé d'un robinet de la marque Hansgrohe, (ou équivalent). Un miroir est installé au-dessus.

4.5 Électricité

Nature du courant : 220V mono.

L'installation est réalisée conformément aux prescriptions du RGIE et à celles du fournisseur d'électricité. Avant sa mise en service, elle est inspectée par un organisme de contrôle reconnu.

L'installation comprend notamment les conduites de distribution pour les parties communes.

Chaque appartement dispose d'un compteur individuel jour/nuit qui est placé dans le local commun des compteurs. Une boîte à fusibles est installée dans chaque appartement. Tous les interrupteurs et prises de courant sont de la marque "Niko", type Niko Intense (ou équivalent) en blanc et sont agréés par Cebec. Les points de raccordement, les prises de courant, les points lumineux et les interrupteurs sont placés selon la liste suivante :

- living : 5 prises de courant et 2 points lumineux
- cuisine : 8 prises de courant et 2 points lumineux
- chambre à coucher : 3 prises de courant et 1 point lumineux
- salle de bain : 2 prises de courant et 1 point lumineux
- salle de douche : 1 prise de courant et 1 point lumineux
- hall : 1 prise de courant et 1 point lumineux

L'installation est réalisée conformément aux normes belges et aux prescriptions de la société de distribution d'électricité. L'installation ne comprend pas les appareils d'éclairage ou les lampes dans les parties privatives et les débarras privés.

4.6 Interphone et ouverture de porte avec vidéophonie

Tous les appartements sont reliés à l'entrée du bâtiment par une installation complète de vidéophonie avec ouverture automatique des portes.

4.7 Téléphone/données

Chaque appartement dispose du câblage nécessaire pour la téléphonie et Internet. Les frais de raccordement sont à la charge du propriétaire de l'appartement.

4.8 Raccordement TV/FM

Un câble TV/FM est prévu pour chaque appartement jusqu'au boîtier du compteur situé à l'étage dans le hall (sous la lance d'incendie). Une prise pour TV/FM est prévue dans l'appartement. Tous les frais de raccordement sont à la charge du propriétaire de l'appartement.

5 FINITION DES APPARTEMENTS

Les dispositions qui suivent sont applicables dans la mesure où les éléments décrits sont présents. Des variations sont possibles en fonction du type d'appartement.

5.1 Plafonnage

Dans les parties privatives des murs (y compris les colonnes, les poutres, etc.), la finition sera soigneusement réalisée avec du plâtre ou un mur en plaques de plâtre (selon le choix de l'architecte). Des cornières de protection galvanisées sont fixées aux coins extérieurs. Les murs en blocs de plâtre ont une finition lisse. La finition des plafonds est réalisée avec du mastic en spray ou des plaques de plâtres, prêt à être peint.

Les ouvertures des fenêtres sont plafonnées ou intégrées dans des doublages en plaques de plâtre, suivant le choix de l'architecte. Le client ou l'architecte ne peuvent être tenus responsables du paiement des dommages et/ou de l'indemnisation des dommages causés par la pose prématurée de papiers peints et de peintures, par des plâtres abîmés, par des dégâts des eaux, etc.

5.2 Revêtement des sols et des murs

Le choix du revêtement de sol doit s'effectuer auprès des fournisseurs désignés par le maître de l'ouvrage, où tous les revêtements de sol décrits ci-après sont disponibles pour examen.

5.2.1 Revêtement de sol entrée, salon, , chambre à coucher, wc, salle de douche, salle de bain et débarras

- sol en béton coulé et poli (polybéton)
- Plinthes : mdf hydro (hauteur : 5cm : à peindre) d'une valeur commerciale de 10,50 € par mètre courant, posé et hors TVA

5.2.2 Revêtement de mur autour de la douche et du bain

- douche à l'italienne: carreaux de mur en céramique, de dimensions 30x60 (ou équivalent), d'une valeur marchande de 35,00 €/m² non posé et hors TVA
- salle de bain: les 3 murs autour du bain sont recouverts de carreaux de mur en céramique jusqu'à 150cm.

5.3 Menuiserie intérieure

La porte d'entrée de l'appartement est une porte sécurisée avec une résistance au feu Rf ½ h.. La peinture de la menuiserie intérieure doit être assurée par le propriétaire. Les armoires ne sont pas fournies dans l'appartement.

Les portes intérieures sont des portes tubulaires avec une finition à peindre. Les poignées de porte sont en acier inoxydable, modèle L (ou équivalent).

5.4 Cuisine et appareils de cuisine

La cuisine (meubles de cuisine + appareils) prévue pour les appartements a une valeur commerciale de 10.000,- € hors TVA, livrée et installée. La cuisine (meubles de cuisine + appareils) prévue pour le loft a une valeur commerciale de 15.000,- € hors TVA, livrée et installée. La cuisine est fournie et installée par une entreprise spécialisée. Elle présente un design séduisant et intemporel et comprend notamment un mur d'armoires dans lequel est intégré le réfrigérateur-congélateur.

Les appareils de cuisine suivants, de la marque AEG (ou équivalent), sont prévus:

- Four à micro-ondes combiné
- Lave-vaisselle
- Plaque à induction avec hotte intégrée avec recirculation, de la marque BORA type PURE S (ou équivalent)
- Réfrigérateur avec compartiment congélateur

Évier avec mitigeur à levier unique.

5.5 Travaux de peinture

Le maître de l'ouvrage se charge de la peinture du hall d'entrée et du hall de la cage d'escalier, notamment des murs et des plafonds. Il ne se charge pas de la peinture des parties privatives.

6 REMARQUES GENERALES

6.1 Modifications par l'architecte

L'architecte peut à tout moment, sans l'accord de l'acheteur, prendre les décisions ou apporter les modifications qu'il juge utiles et souhaitables, pour des raisons techniques et esthétiques, et qui portent tant sur les parties communes que sur les parties privatives.

Toutefois, il est entendu que l'esprit de ces spécifications ainsi que la qualité imposée pour le travail doivent être respectés, et que ces modifications ne peuvent en aucun cas se traduire par une perte de valeur.

6.2 Plans

Les plans déposés chez le notaire Pablo De Doncker servent de base à la rédaction de la convention de vente.

Les variations minimales susceptibles d'exister, en plus ou en moins, seront considérées comme des tolérances et ne pourront en aucun cas être invoquées par l'une ou l'autre des parties pour donner lieu à une quelconque compensation.

6.3 Modifications éventuelles par le maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'apporter toute modification au présent cahier des charges en cours de chantier, afin de livrer un ouvrage conforme aux règles de l'art et à celles qui lui seraient imposées par les autorités administratives.

Il se réserve également le droit de remplacer certains des matériaux prévus dans le présent cahier des charges par des matériaux équivalents.

6.4 Tassement du bâtiment

Les fissures de retrait et de tassement causées par le tassement normal du bâtiment ne constituent pas un motif de non-paiement et par ailleurs ne relèvent pas de la responsabilité du maître de l'ouvrage et de l'architecte.

6.5 Honoraires

Les honoraires de l'architecte, l'étude de stabilité et la préparation du dossier de post-intervention sont compris dans le prix de vente.

6.6 Mobilier

Le mobilier ou les autres aménagements intérieurs non fixes ne sont pas prévus et sont représentés sur le plan à titre purement indicatif. Seuls les placards explicitement mentionnés dans ce cahier des charges sont inclus dans le contrat. (cuisine et salle de bain/douche).

6.7 Sèche-linge

Seuls les sèche-linge du type à condensation interne sont autorisés dans l'appartement.

6.8 Modifications et choix de l'acheteur

Pour toute modification demandée, l'acheteur recevra un devis du maître de l'ouvrage. Seul un devis signé par l'acheteur sera accepté par le maître de l'ouvrage comme approbation finale des choix ou des modifications de l'acheteur. Si l'acheteur souhaite faire appel à un autre fournisseur, concernant la cuisine, il recevra du maître de l'ouvrage une réduction correspondant à la valeur commerciale prévue, moins 35%.

6.9 Délai d'achèvement dans le cas d'une exécution non standard

Si l'acheteur fait un choix différent de revêtement de sol, un choix différent d'appareils sanitaires, un choix différent de meubles de cuisine ou demande d'autres modifications, la période d'exécution prévue sera prolongée du nombre nécessaire de jours ouvrables déterminés à cet effet.

6.10 Travaux précédant la réception provisoire des parties privatives

L'acheteur n'est pas autorisé à effectuer ou à faire effectuer des travaux de quelque nature que ce soit par des tiers avant la réception provisoire de son appartement. L'acheteur n'est pas non plus autorisé à pénétrer sur le site sans être accompagné par le maître de l'ouvrage. En cas de visite guidée, toutes les mesures de sécurité imposées doivent être respectées.

6.11 Réception – premier nettoyage

L'appartement sera livré dans un état de propreté parfaite, après un premier nettoyage et l'enlèvement des débris de construction. Le nettoyage complet des fenêtres, des sols, de la cuisine et des équipements sanitaires est à la charge des acheteurs.

6.12 Règlement des travaux non effectués et/ou des travaux supplémentaires

Le maître de l'ouvrage établit une facture à l'acheteur qui tient compte des travaux supplémentaires et/ou non réalisés. Les clés de l'appartement ne seront remises à l'acheteur que lorsque ce dernier aura payé toutes les factures.

CAHIER DES CHARGES RESIDENCE WOLUVERT

Fait le (date).....

Déclaré pour accord à Hoeilaart
De la page 1 à 20 inclus

Le vendeur,

L'acheteur ou les acheteurs,