



THE COND'OR
RESIDENCE

Cahier des charges – Janvier 2017



THE COND'OR

Projet The Cond'Or

INDEX

1. Introduction	5
Intervenants.....	6
2. Gros-Oeuvre.....	8
2.1. Installation du chantier – travaux préalables	8
2.2. Démolition - Stabilité	9
2.3. Maçonneries	9
2.4. Etanchéité	10
2.5. Isolations thermique et acoustique	10
2.6. Façades	10
2.7. Menuiseries extérieures	10
2.8. Toitures et terrasses	11
2.9 Seuils / couvre-murs et tablettes de fenêtre.....	11
2.10 Coupoles / volets / équipements de ventilation	12
2.11 Planchers.....	12
2.12 Rampes d'escaliers, mains courantes, garde-corps terrasses	12
2.13 Aménagement des abords.....	12
3. Techniques et équipements	14
3.1. Egouttage et écoulement des eaux	14
3.2. Installations sanitaires	14
3.3. Installations électriques (téléphonique, télédistribution, vidéophonie).....	15
3.4. Sécurité	15
3.5. Ascenseurs	16
3.6. Chauffage.....	16
3.7. Ventilation	16
4. Finitions.....	19
4.1. Revêtements.....	19
4.2. Sanitaires	20
4.3. Installation électrique.....	21
4.4 Cuisines	22
4.5. Mobiliers fixes et menuiseries intérieures	23



4.6 Délimitation et lettrage du sol de parking.....	24
5. Clauses administratives	26
5.1. Honoraires	26
5.2. Equipements d'utilité publique	26
5.3. Matériaux, valeur commerciale et indication de marques.....	26
5.4. Acces au chantier	26
5.5. Réception provisoire, responsabilité et garantie.....	27
5.6. Acte de base.....	27
6. Documents graphiques.....	29
6.1. Plans des appartements, de la cave et éventuellement de l'emplacement parking.....	29

1. Introduction



1. Introduction

Le présent descriptif complète les indications des plans de vente. Les cotes et surfaces sont données à titre indicatif.

En cas de contradiction entre les plans de vente et le descriptif des travaux, c'est ce dernier qui prime.

Le projet se situe dans le quartier très prisé de la Toison d'Or face au boulevard de Waterloo. Les trois entrées piétonnes se situent sur l'avenue de la Toison d'Or et/ou dans la galerie (n° 17 à 20) à 1050 Ixelles. Il y a également un accès par les parkings situés au niveau -7.

L'architecture de l'édifice a été développée à partir d'un bâtiment existant sur lequel ont été rajoutés deux étages. L'habillage de l'ancienne façade a fait place à une impressionnante devanture en pierre blanche. Les vastes baies vitrées et les terrasses qui la garnissent confèrent à l'ensemble un aspect à la fois spectaculaire et intemporel. La façade arrière accueille désormais de nouveaux balcons. Les terrasses privatives offrent une vue exceptionnelle sur la ville.

Le bureau d'architecture Jaspers-Eyers a imaginé des appartements à la fois modernes et accueillants. Les matériaux haut de gamme et les produits les plus prestigieux ont été retenus pour aboutir à un résultat entièrement fini et d'une qualité exceptionnelle.



Intervenants

Maître de l'Ouvrage	SFI PRIVATE s.a. Sentier du Buchet, 7 1300 Limal
Architecte	Jaspers-Eyers Architects Rue Haute, 139 1000 Bruxelles
Techniques spéciales	Abcis – Van Wetter Avenue Edmond Van Nieuwenhuyse, 2 1160 Auderghem
PEB	Abcis – Van Wetter Avenue Edmond Van Nieuwenhuyse, 2 1160 Auderghem
Stabilité	Soliprom Boulevard Reyers, 45 1030 Schaerbeek
Bureau de contrôle	SECO Rue d'Arlon, 53 1040 Bruxelles
Acoustique	Venac Rue des vétérinaires, 45 b0203 1070 Anderlecht
Entreprise générale	Les Entreprises Louis De Waele Avenue Jean Dubrucq, 157 1080 Bruxelles
Sécurité de chantier	GB Ar Rue de la Vénérerie, 5 1170 Bruxelles



2. Gros-oeuvre



2. Gros-Oeuvre

2.1. Installation du chantier – travaux préalables

Ceci concerne le placement des roulottes de chantier, de l'installation du chantier, de la prévision d'un panneau de chantier, gardiennage jusqu'à la réception provisoire, etc.

Assurance de chantier / tous risques

L'entrepreneur souscrit une police d'assurance ATC auprès d'un assureur agréé pendant toute la durée des travaux jusqu'à la réception provisoire. L'entrepreneur ne peut commencer les travaux qu'après la production de la police souscrite.

Etat des lieux

Avant le début des travaux, un état des lieux contradictoire sera établi par un expert indépendant concernant les points suivants : la voie publique, les propriétés attenantes, les constructions à conserver, etc.

Equipements d'utilité publique

Ceci concerne la demande de plans relative aux conduites d'utilité publique existantes, au niveau des égouts, etc.

L'entrepreneur prévoit les raccordements de chantier temporaires à l'électricité, à l'eau, au téléphone, etc.

Clôture du chantier

Ceci concerne le placement d'une clôture de chantier autour du chantier conformément à toutes les réglementations légales.

Tracé

Ceci concerne le tracé des lignes de construction.

Echafaudage, étais, appuis

L'entrepreneur prévoit tous les échafaudages internes et externes éventuels nécessaires pour l'exécution conforme des travaux, ainsi que tous les travaux d'étayage et d'appui nécessaires.

Protection des constructions attenantes

L'entrepreneur protège tous les éléments de construction attenants, ainsi que les immeubles contigus, contre toutes les conséquences nuisibles comme des infiltrations d'eau, la poussière, des chocs,... pendant la durée de l'exposition. Cela selon les normes et les conseils du 'bouvteam'.

Entretien et nettoyage

Pendant les travaux, l'entrepreneur est responsable du nettoyage permanent du chantier et de voies d'accès. Les logements seront réceptionnés profondément nettoyés.

Boucle de terre

Le placement de la boucle de terre ou des boucles de terre se fera selon les normes en vigueur et les avis de l'ingénieur techniques.

2.2. Démolition - Stabilité

Cet article comprend la démolition et le démontage partiel du bâtiment selon toutes les normes et prescriptions en vigueur (enlèvement de l'amiante, permis d'environnement,...)

Les travaux doivent être exécutés selon les plans de l'ingénieur en stabilité et les plans de l'architecte.

L'étude de stabilité sera faite par le bureau d'études SOLIPROM.

La plupart de la construction existante sera maintenue. Les autres parties sont renforcées ou reconstruites et deux étages seront ajoutés. Les éléments structurels seront exécutés en béton, acier ou bois.

Tous les travaux structurels sont réalisés conformément aux plans établis par l'ingénieur conseil.

Aux endroits où cela est possible, des éléments préfabriqués seront pris : poutres/linteaux, pré dalles/voûtes, escaliers, murs de caves, terrasses. Concernant ces points, les plans d'architecture sont donnés à titre purement informatif. Toutes les épaisseurs et hauteurs sont adaptées conformément aux données des calculs de stabilité. La surcharge des sols est limitée à 200 kg par m² selon les normes.

Les calculs, la conception, la fabrication, le traitement de surface et le montage sont effectués en conformité avec la législation, les prescriptions et les normes en la matière.

Les colonnes, poutres et dalles en béton et en acier ainsi que les voiles en béton sont construits selon l'étude de l'ingénieur.

Fondations

Il s'agit des nouvelles fondations ou renforcements aux fondations existantes ou nécessaires selon les conseils et plans de l'ingénieur en stabilité.

Escaliers de secours

Une partie des escaliers existants sera maintenue. Une partie des nouveaux escaliers sera construite soit en béton, soit en acier selon les normes et les plans d'architecture.

Protection des ouvrages contre l'incendie

Concerne :

- Protection des bétons, dalles, poutres, colonnes
- Protection des aciers
- Protection sur les toitures voisines au niveau +1

2.3. Maçonneries

Toutes les maçonneries portantes ou non sont exécutées dans différents matériaux, épaisseurs, densités selon la demande (résistance au feu, eau, gel,...). Cette demande détermine l'utilisation de blocs en béton, terre cuite, silico calcaire ou plaques de plâtre sur structures métalliques suivant la demande. L'exécution suit les règles de l'art et les normes en vigueur.

Application : selon les plans d'architecte entre autre pour la façade avenue de la Toison d'Or, aux murs mitoyens, les caves privatives,...



Murs intérieurs en plaques de plâtre /enduisage

Pour limiter le poids et pour des raisons acoustiques, les murs intérieurs non porteurs des appartements seront exécutés en plaques de plâtre sur une structure métallique ou bois. La composition de ces cloisons a été prudemment vérifiée conformément aux normes acoustique/thermique/résistance au feu et stabilité.

Les cloisons seront strictement exécutées et conformes aux règles de l'art et prescriptions du fabricant.

La composition (single/double/dédoublé/...) peut varier suivant l'application (parois séparatives entre appartement/parois intérieures de l'appartement/parois des trémies etc...). Celles-ci seront finies sans joint et prêtes à peindre. Les joints seront finis par un enduit spécifique. Dans les endroits humides, des plaques résistantes à l'eau seront appliquées. Dans le cas d'une seule plaque par côté, on utilise des plaques dures (de type diamant ou duragyp).

Application : suivant les plans d'architecture.

2.4. Etanchéité

Une isolation contre l'humidité (feuille PE) est appliquée à la base des murs creux et façades, à tous les endroits où le vide d'air est interrompu et à chaque transition de paroi extérieure de mur creux d'un environnement intérieur vers un environnement extérieur.

Peu importe la composition du mur, l'entreprise exécute les façades étanches conformément aux règles de l'art et aux règlements techniques existants.

Toutes les baies de fenêtres sont rendues étanches de manière totalement imperméable au moyen de solins et de bavettes qui sont fixés mécaniquement et chimiquement à la structure portante. Ceci, en particulier, à la transition entre le revêtement de façade et la menuiserie avec panneaux.

2.5. Isolations thermique et acoustique

Au niveau de l'isolation thermique et acoustique, le bâtiment sera construit conformément aux règlements et normes en vigueur. Suivant la demande, différents types d'isolants seront utilisés : laine minérale, chapes isolantes, acoustique.

Le bâtiment répond aux normes acoustiques NBN S01-400-1 (confort normal) et aux normes $E \leq 70$ et $k \leq 40$ du point de vue thermique. Les normes PEB en vigueur lors du dossier de demande du permis urbanisme, introduit le 20 mars 2012, sont respectées.

2.6. Façades

Les nouvelles façades seront érigées en pierre naturelle, enduit, briques de parement. La façade avant est en pierre Moca crème. La façade arrière est en crépi de teinte gris clair.

2.7. Menuiseries extérieures

La menuiserie extérieure est exécutée en profilés d'aluminium (profilés à coupure thermique à 3 chambres – finition laquée unicolore) avec agrément UBAtc. La quincaillerie en aluminium est de même ton que les châssis. Le coefficient U de l'ensemble châssis + vitrage est de ≤ 1.8 .

Le choix des châssis répond à un souci de performance en terme de protection acoustique et de sécurité.

Les châssis sont tournants-basculants, pivotants-coulissants, fixes selon les plans d'architecture. Ils correspondent aux règles en vigueur en matière de PEB et aux règles en vigueur en matière d'acoustique (voir article 2.5).

Le verre est un vitrage super isolant avec une valeur Ug de 1.0. ; Il est utilisé conformément à la nouvelle norme de verre.

2.8. Toitures et terrasses

La composition des toitures plates dépend de l'implantation et l'accessibilité. Il y a des toitures vertes, des terrasses accessibles et non accessibles.

Le pare-vapeur est de type V3 (3 mm renforcé avec des fibres de verre).

L'étanchéité de la toiture est exécutée avec une feuille en APP selon les prescriptions du fabricant. L'étanchéité sera testée et agréée par un organisme compétent. Il y a une garantie de 10 ans sur l'étanchéité.

Toiture verte - type «floradak »

Les toitures vertes sont du type extensif (sedums) et intensif (graminées) et sont constituées de plusieurs couches.

Feuille résistante aux racines.

Tapis de drainage en styrène.

Panneaux aqueux à base minérale.

Substrat pour jardin en toiture extensif à base minérale.

Substrat pour jardin en toiture intensif à base minérale.

Profilé de rive de toiture en aluminium

Les profilés de rive de toiture sont des profilés cintrés industriels en alliage d'aluminium A1. Mg.1 ou des profilés en aluminium moulé. Application selon les plans.

Il y a plusieurs types de terrasse selon l'implantation :

- Des toits plats avec plancher en bois dur de 20 mm (bankirai ou bilinga) ou en pierres naturelles sur plots.
- Des balcons construits en profilés métalliques avec un revêtement en bois dur.

2.9 Seuils / couvre-murs et tablettes de fenêtre

Seuils de fenêtres et portes

Les seuils de portes, seuils de fenêtres sont en aluminium, soit en pierre.

Couvre-murs en aluminium

Ceci concerne la fourniture et le placement de couvre-murs en aluminium destinés à la couverture des murs extérieurs en élévation, à hauteur des toitures plates et/ou des murs extérieurs massifs, comme prévu.

Ces couvre-murs sont exécutés avec larmier.

Tablette de fenêtre intérieures

Les tablettes de fenêtre sont en MDF peint.

2.10 Coupoles / volets / équipements de ventilation

Coupoles d'évacuation des fumées et de la chaleur

Fourniture et placement de coupoles anti-incendie à ouverture mécanique en cas d'incendie pour l'application de l'évacuation des fumées au-dessus de toutes les cages d'escalier, conformément aux prescriptions des pompiers et du fabricant. Les détecteurs incendie des logements seront implantés suivant la réglementation en vigueur. Ces derniers, sans fil, seront équipés d'une batterie.

2.11 Planchers

Généralités

Une partie des chapes sera exécutée sur les dalles en béton existantes.

Dans ce cas, la manière traditionnelle avec une chape flottante sera appliquée. C'est-à-dire une chape légère, une isolation acoustique, une chape et une finition en carrelage ou parquet.

Isolation acoustique

Pour améliorer les propriétés acoustiques, l'isolation acoustique des planchers est réalisée par le placement d'une ou de plusieurs feuilles acoustiques (principe d'une chape flottante). Exécution et épaisseurs selon les prescriptions du fabricant et conformément aux réglementations et conseils de l'ingénieur en acoustique.

Revêtements de plancher ordinaires - flottants/légèrement armés

Au-dessus de la feuille acoustique est placé un revêtement de plancher flottant lié au ciment armé (léger en appliquant des granules de type argex). Exécution selon les prescriptions du fabricant et conformément aux réglementations. Application : chape sur dalles en béton.

2.12 Rampes d'escaliers, mains courantes, garde-corps terrasses

Garde-corps

Ceci concerne la fourniture et le placement de tous les garde-corps extérieurs tels que ceux-ci sont indiqués sur le plan, le dessin de la façade et/ou de détail.

Hauteur de la balustrade conforme aux règlements.

Application : garde-corps des terrasses/coursives.

Rampe d'escalier et main-courante

En acier à peindre, ou en acier inox type 316 ou en aluminium.

Application : rampe et main-courante pour cage d'escalier intérieure.

2.13 Aménagement des abords

L'aménagement des abords sera exécuté selon un projet distinct.

3. Techniques et équipements



3. Techniques et équipements

3.1. Egouttage et écoulement des eaux

Les conduites destinées à l'évacuation des eaux pluviales, provenant de conduites des eaux résiduaires et des eaux pluviales, sont en polyéthylène et placées selon les plans d'architecture et des techniques spéciales. Tous les égouts sont exécutés en polyéthylène.

Des exigences particulières sont prises au niveau de la limitation de nuisances sonores. Le système d'évacuation des eaux est considéré comme une solution système et est constitué de tuyaux, d'accessoires, de fixations adaptés et des matériaux d'isolation acoustique. Tous les composants du système sont du même fabricant. Les descentes pluviales visibles sont en zinc, les parties invisibles en PE.

Avaloirs

Ceci concerne des puits d'inspection, constitués d'une maçonnerie ou PVC.

Application : où nécessaire, selon les calculs du système d'égouttage et plans d'architecture.

Les raccordements de l'égouttage privé au réseau public sont exécutés conformément à toutes les prescriptions et aux permis.

Le raccordement est exécuté au moyen d'accessoires et de coudes dans le même matériau que le tuyau d'évacuation à raccorder.

Les coûts de raccordement au réseau d'égouttage public sont à charge de l'acquéreur.

Manchons imperméables

Traversées imperméables à prévoir pour les raccords des régies, ceci étant à bétonner selon le diamètre du tuyau.

Un manchon imperméable doit être prévu à la sortie de toutes les régies (égouts, électricité, gaz...).

3.2. Installations sanitaires

L'entreprise a pour objet la fourniture et le placement d'une installation sanitaire pour les appartements. La société de distribution d'eau place les compteurs principaux respectifs dans le local technique prévu. C'est d'ici que l'entrepreneur part avec une conduite d'eau au diamètre adapté en direction des divers appartements, via les puits prévus avec une conduite verticale. Les compteurs des parties privatives sont placés sur le palier le plus proche, selon les directives de la société de distribution d'eau. Chaque appartement est séparé individuellement à l'endroit du compteur.

Les frais de raccordement, de même que les frais de fourniture et de placement de l'ensemble des compteurs, de même que le placement des compteurs individuels sont à la charge des acquéreurs.

Tous les travaux énoncés ci-dessous sont conçus comme comprenant tous les travaux, fournitures et prestations nécessaires pour obtenir un bon fonctionnement de l'ensemble. Ils répondent à la législation applicable.

La plupart des appartements disposent d'une buanderie dans laquelle les raccordements sont prévus pour un lave-linge, un sèche-linge (type à condensation) ou un combiné.

L'eau de distribution est adoucie au moyen d'adoucisseurs d'eau à échangeur d'ions placés au sous-sol.

La protection incendie a été vue avec le service de pompiers et réponds aux normes en vigueur. Des dévidoirs muraux à alimentation axiale se situent dans les cages d'escaliers et sont raccordés à l'amenée d'eau commune, conformément aux prescriptions des pompiers. Les extincteurs rapides sont inclus selon les normes et rapport pompiers.

3.3. Installations électriques (téléphonique, télédistribution, vidéophonie).

Les fournitures de l'installation électrique sont placées selon les normes. L'approvisionnement en courant jusqu'à l'ensemble des compteurs a lieu à l'intervention de la société d'électricité.

Les frais de raccordement et d'ouverture, de même que les frais de livraison et de placement de l'ensemble des compteurs, de même que le placement des compteurs individuels sont à la charge des acquéreurs.

Les ensembles de compteurs sont prévus dans les locaux destinés à cet effet. Un compteur jour/ nuit est prévu pour chaque partie privative séparément, et au moins un compteur pour les parties communes par bloc.

Un tableau de distribution est prévu pour chaque appartement séparément, à établir dans la partie privative et un autre par bloc pour les parties communes (principalement prévu dans la buanderie, autrement dans le hall d'entrée).

La télédistribution est placée selon les prescriptions du fournisseur (Coditel, Telenet, Voo,...). Les prises sont prévues dans le séjour et dans les chambres. Le système de télévision par satellite est prévu (câblage et satellite sur toiture).

Un système de vidéophonie est prévu comme système de contrôle d'accès individuels et communs. Les vidéophones sont prévus dans les halls d'entrées et à l'accès parking et sont complétés par des boutons poussoirs sonnerie au niveau de la porte d'entrée de chaque appartement. Les vidéophones sont situés dans le séjour de chaque appartement (ou dans l'entrée). Deux vidéophones sont prévus dans les appartements du type penthouse.

Interrupteurs – prises

Legrand – Bticino ou similaire, voir emplacement en fonction des plans.

Appareils d'éclairage

Des spots sont prévus dans les parties privatives, un élément d'éclairage au-dessus du miroir dans les salles de bain-salles de douche, une armature à l'épreuve des intempéries pour la terrasse (1 par terrasse ou balcon ou coursive) et une armature dans le cave.

Tous les locaux d'utilité publique commune sont dotés des armatures d'éclairage nécessaires conformément à la réglementation.

3.4. Sécurité

Toutes les portes d'entrées d'appartements sont des portes blindées de type Fichet ou similaire.

Un système de vidéosurveillance est prévu.

Les entrées du rez-de-chaussée, le sas des parkings et les ascenseurs sont protégés par un système de badges.

Les poignées de portes dans les cages escaliers sont des boules côté intérieur et des clenches vers la fuite.

Les dispositifs de sécurité seront établis en fonction du respect des réglementations pompiers.

3.5. Ascenseurs

L'intérieur des ascenseurs est assorti aux encadrements des portes d'entrées. Le sol est en pierre ou carrelage. Tous les ascenseurs sont munis de contrôle d'accès par badges.

Etant donné sa qualité de constructeur spécialisé, l'entrepreneur est pleinement responsable de la qualité technique de ses travaux et/ou de son installation. Il est tenu de respecter strictement la totalité des législations et prescriptions en vigueur en la matière.

Les certificats et les agréments prévus dans la législation doivent être fournis.

Mesures architectoniques pour les ascenseurs

Un certain nombre de mesures architectoniques ont été prévues dans les articles qui précèdent : il s'agit essentiellement ici d'ouvrages en maçonnerie et en béton, d'ouvertures pour la ventilation, etc...

Données générales pour les ascenseurs

Le poste ci-dessous comprend l'installation complète (montage et mise en service) de tous les ascenseurs.

3.6. Chauffage

Le bureau d'étude en techniques spéciales fournira un schéma de principe de fonctionnement de l'installation (chaufferie et régulation).

L'immeuble est chauffé au départ de chaudières individualisées (type Viessman ou similaire) situées dans chaque appartement. Le choix de la chaudière est établi en tenant compte de sa tenue dans le temps et des références d'application dans des projets similaires fournis par l'installateur.

Depuis la chaufferie, l'appartement est alimenté en eau chaude/chauffage sur base continue.

Chaque appartement est équipé de chauffage sol sur l'ensemble de l'appartement et complété par des sèches-serviettes dans les SDB (alimentées depuis le mur). Les dimensions sont déterminées suivant un calcul de l'ingénieur en techniques spéciales et en tenant compte des températures minimales mentionnées ci-dessous.

Chaque logement est équipé d'un thermostat digital qui commande la chaudière. Les températures minimum intérieures garanties, par une température extérieure de -8°C , sont de :

- 22°C dans le living et la salle à manger
- 24°C dans les salles de bains et/ou salles de douche
- 20°C dans les chambres et le bureau
- 20°C dans la cuisine fermée / 22°C dans la cuisine ouverte

3.7. Ventilation

La ventilation des appartements est exécutée conformément aux normes en vigueur. Elle est prévue selon un principe de double flux collectif avec récupération de chaleur. Il s'agit d'une ventilation de système D.

Chaque local de l'appartement est ventilé, conformément à l'Ordonnance du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (PEB). Le principe de pulsion et extraction centrale s'effectue par ventilateurs en toiture et au sous-sol et par des canaux de ventilation primaire dans les gaines.
La finition des bouches de pulsion et extraction se fait par des grilles.



4. Finitions



4. Finitions

4.1. Revêtements

Revêtements muraux/plafonds

Enduits intérieurs

Le poste « enduits intérieurs » comprend toutes les fournitures et travaux nécessaires pour la réalisation des enduisages prévus, sur les murs et les plafonds intérieurs, de manière à former un ensemble fini et prêt à peindre (plaques de plâtre ou enduisage).

Finition de plafond avec plaques en plâtre et mortier de chaux-gypse pré mélangé

Ceci concerne un faux plafond qui est monté indépendamment du plafond du gros-œuvre. Le système de suspension est constitué d'une ossature comprenant des profilés en acier galvanisé. Contre ceux-ci, des panneaux en placoplâtre sont fixés et finis sans joints et prêts à peindre. Dans les locaux humides, des panneaux étanches à l'eau sont utilisés.

Applications : faux plafonds selon l'indication figurant sur les plans d'architecture.

Revêtement extérieurs/bords de la baignoire et de la douche.

Ceci concerne le revêtement des faces libres des appareils de baignoire, y compris l'ossature, le panneau de revêtement, un volet de contrôle et la finition des bords.

Application : éléments saillants de tous les bords de la douche et de la baignoire.

Peinture

Les appartements et les parties communes sont peints à la réception (plafonds/murs/portes) avec au moins deux couches de peinture (acryl ou latex – en fonction des plans). La cage d'escalier et les murs qui ne sont pas enduits ne sont pas peints (par ex. local des compteurs, chambre des machines d'ascenseurs, caves privatives, parking, garage, etc...). Le sous-sol sera préparé dans les règles de l'art (apprêtage, ponçage, peinture primaire, etc...).

Faïences

- Voir emplacement en fonction des plans (SDB)
 - Finitions : céramique pure non émaillée.
 - Les carreaux sont résistants aux rayures.
- Ils sont durables et adaptés aux espaces humides.

Revêtements de sols

Communs : entrées

Carreaux de sol non vitrifiés en céramique.

Application : toutes les entrées et toutes les cages d'escaliers aux étages et au rez-de-chaussée.

Avec plinthes en céramique correspondantes.

Placement dans les règles de l'art.

Dans les halls d'entrée (communs) du rez-de-chaussée, un paillason en coco sera placé dans un cadre ad hoc.

Communs : caves et parkings

Le revêtement des sols des garages (béton poli) sera maintenu et ragréé si nécessaire.

Carrelage

- Voir emplacement en fonction des plans (cuisine, SDB, buanderie, WC)
- Mosa ou Marazzi (sistem neutri tortora) ou similaire
- Finition : céramique pure non émaillée, rectifiée.



Surface plate ou matte.

- Remarques : les carreaux sont résistants aux rayures. Ils sont durables et adaptés aux espaces humides (antidérapants).

Parquet

- Voir emplacement en fonction des plans (hall, séjour, chambre)
- Gamme : Boen ou similaire - Chêne clair
- Type : semi-massif 4mm de bois noble.
- Largeur des lattes entre 15 et 20cm, longueur 1m80.
- Collé
- Finition : teinté d'usine et huilé

Profil inox comme séparation entre les diverses finitions de plancher

Application : à hauteur de tous les changements de type de revêtement de sol et comme entre porte à la porte d'entrée

4.2. Sanitaires

Toilette d'entrée :

- 1 toilette en porcelaine blanche (suspendue)
- 1 siège de wc blanc
- 1 porte-rouleau
- 1 petit lave-main en porcelaine blanche
- 1 robinet pour lave-main (eau froide) chromé
- 1 miroir rond ou rectangulaire
- 1 porte-essuie

Le mobilier de la salle de bain comprend (type VM Louis):

- 1 armoire intérieure avec tiroir, longueur 120 cm (imitation bois)
- 1 lavabo blanc avec un ou deux lavabos encastré (selon plan de vente)
- 1 miroir rectangulaire
- 1 élément d'éclairage au-dessus du miroir
- 1 ou 2 robinets mélangeurs d'évier à 1 poignée (selon plan de vente) chromés

Baignoire (si sur plan de vente)

- 1 baignoire en acrylique rectangulaire duo avec pieds blancs de 180x80 cm ou 170x70
- 1 garniture de bain automatique (grande baignoire)
- 1 robinet mélangeur pour baignoire/douche à 1 poignée, chrome nu, avec douche manuelle
- 1 barre murale avec douchette (si pas tub de douche)
- Paroi en verre, mobile (si pas tub de douche dans l'appartement)

Douche (si sur plan de vente)

- 1 douche en acrylique blanc
- 1 tub siphon uniflex avec rosace en chrome brillant
- 1 robinet mélangeur thermostatique
- 1 garniture de douche
- 1 porte de douche (coin) en verre 4 mm.

Cuisine

- Evier avec mitigeur
- Prévisions pour lave vaisselle

Buanderie



- Prévisions pour machine à laver

4.3. Installation électrique

Parties communes

Hall d'entrée

2 éclairages de plafond/mur sur détecteur de mouvements.

Hall des ascenseurs – sas

rez-de-chaussée : 2 éclairages de plafond

étages : 2 éclairages de plafond par étage

détecteur de mouvements

1 sonnerie de porte par appartement

Cage d'escalier

1 éclairage de plafond par palier sur minuterie et détecteur de mouvement

détecteur de mouvements.

Etage souterrain

Eclairage TL dans la zone d'accès à la minuterie.

Eclairage de plafond dans le couloir des caves et le sas d'ascenseur sur minuterie.

détecteur de mouvements.

Locaux d'utilité publique commune

Par local : 1 éclairage de plafond avec minuterie.

détecteur de mouvements

Eclairage extérieur

Selon le projet de jardin.

Equipements électriques pour :

L'alimentation des ascenseurs.

L'alimentation de l'installation d'augmentation de pression.

L'alimentation des coupoles d'incendie.

L'alimentation de la pompe dans le puits des pompes de l'étage souterrain.

L'alimentation de l'ouvre-porte de la porte du sas dans le hall d'entrée.

L'alimentation des groupes de ventilation.

Appartements

Points lumineux

Entrée/hall de nuit : spots et interrupteurs selon plan électricité

Hall de nuit : spots et interrupteurs selon plan électricité

WC : 1 spot/1 interrupteur (monopolaire)

Living : spots et interrupteurs selon plan électricité

Cuisine : spots et interrupteurs selon plan électricité

1 point lumineux encastré au-dessus du plan de travail dans la hotte.

Débaras : 1 spot/1 interrupteur (monopolaire)

Salle de bains : spots et interrupteurs selon plan électricité

1 point lumineux + armature au-dessus du miroir

Douche : spots et interrupteurs selon plan électricité



1 point lumineux + armature au-dessus du miroir
Chambre à coucher : spots et interrupteurs selon plan électricité
Terrasse : 1 point lumineux + armature par terrasse /1 commutateur
Débaras dans cave : 1 point lumineux + armature/1 commutateur

Prises

Entrée : 1 prise
Hall de nuit : 1 prise
Living : 6 prises (3 x 2 doubles). Une prise de courant double pour appartement une chambre et studio. 2 prises.
Cuisine : 7 prises, dont 1 pour la hotte, 1 pour le réfrigérateur, 1 pour le lave-vaisselle, 1 pour le micro-ondes et 4 au-dessus du plan de travail.
1 alimentation pour plaque de cuisson.
1 alimentation pour le four.
Débaras : 3 prises dont 1 pour le lave-linge, 1 pour le sèche-linge, 1 pour divers.
1 alimentation pour chaudière CC.
Salle de bains : 2 prises.
Douche : 1 prise.
Chambre à coucher : 2 x 2 prises + 1 prise extra dans une chambre.

Téléphonie des appartements

Selon les prescriptions de Belgacom.
Il s'agit ici du réseau de lignes avec câbles et plaquettes de couverture (de la cave vers la buanderie privative et de là vers le living et chambres à coucher).
Prévue dans le living de chaque appartement et dans les chambres à coucher.
Frais de raccordement pour l'acquéreur.

Télédistribution

Selon les prescriptions du fournisseur (Coditel/Telenet...).
Il s'agit ici du réseau de lignes avec câbles et plaquettes de couverture (de la cave vers la buanderie privative et de là vers le living et chambres à coucher).
Prévue dans le living de chaque appartement et dans une des chambres à coucher.
Frais de raccordement pour l'acquéreur.

Installation de parlophonie/vidéophonie/sonnerie

Panneau de sonnerie et caméra prévus dans le hall d'entrée commun.
Poussoir de sonnerie prévu au niveau de la porte d'entrée de chaque appartement.
Parlophone et écran dans le living de chaque appartement.

4.4 Cuisines

Dans chaque appartement, une cuisine de marque renommée Bulthaup (série B1) entièrement équipée est prévue selon le lay-out schématique du plan de vente. La cuisine sera exécutée selon des plans d'exécution du cuisiniste. Tous les matériaux sont de première qualité, neufs et adaptés à tous égards à l'utilisation à laquelle ils sont destinés.

Les portes et tablette sont en HPL (stratifié haute densité) (couleur blanc Alpine).

Porte sans tirants.

Entre la tablette de travail et l'encastrement de la hotte, un panneau en HPL sera posé contre le mur (au lieu des faïences).

La hotte sera encastrée dans la taque de cuisson. Les dimensions sur les plans sont données à titre informatif. L'entrepreneur doit contrôler toutes les mesures sur le chantier avant l'exécution.

Selon les plans, la cuisine comprend:



- Frigo intégré (marque indicative MIELE) ;
- Plaque de cuisson vitrocéramique ou à induction encastrée 4 points (marque indicative MIELE)
- Hotte (débit de 250 m³/h min.)
- Un four;
- Un lave-vaisselle;
- Un évier en inox (marque indicative FRANKE ou équivalent);
- Un robinet mitigeur.

4.5. Mobiliers fixes et menuiseries intérieures

Placards

Selon les plans, les appartements disposent d'une armoire vestiaire fixe de type « placard ».

Portes d'entrée

Les portes d'entrées des appartements sont des portes blindées de type Fichet ou similaire, RF ½ h peinte en usine, le chambranle sera en métal, fermeture par ergot 5 points – serrure à cylindre à combinaison avec les portes des sas d'entrée 4 paumelles inox – quincaillerie inox 20 mm – judas optique. Des arrêts de porte sont prévus aux endroits nécessaires.

Elles respectent le niveau de sécurité type 3.

Portes intérieures et encadrements en bois

Les portes intérieures des appartements sont des portes standards à noyau creux (alvéolaire) type Porta Plus-Euroflex) et peinte en usine posée dans un encadrement en MDF peint, serrure à gorge + deux clés.

La quincaillerie est exécutée en alu ou inox. Dans la salle de bain et la toilette, les portes sont équipées d'une serrure libre/occupé. Des arrêts de porte sont prévus aux endroits nécessaires.

La peinture de l'encadrement est intégrée dans le poste peintures.

Application : toutes les portes intérieures des parties privatives à l'exception de la porte d'entrée de l'appartement.

Portes des caves

Les portes de caves sont des portes alvéolaires peintes en usine. Quincaillerie en alu.

Portes des cages d'escalier

Les portes des cages escaliers sont des portes RF ½ h. Elles ont une finition du côté couloir en HPL et sont peintes du côté intérieur de l'escalier. Le chambranle sera en métal.

Les portes de compartimentage dans les couloirs ou de sas sont revêtues en type HPL.

Ferme à bras coulissant.

Portes des locaux techniques

Les portes des locaux techniques sont RF ½ h. Elles sont de type tubulaires et peintes en usine, elles sont posées dans chambranle et ébrasement en méranti peint/métal – 3 lamelles en inox, ferme-porte à bras coulissant.

Portes des sas d'entrée

Ensemble vitré, aluminium, porte vitrée ensemble de quincaillerie décoratif en inox, serrure à glissière à combinaison et ouvre-porte électrique et ferme-porte à bras coulissant.



Panneau pour sonnerie et boîtes aux lettres

Ceci concerne la fourniture et le placement d'un ensemble fini de boîtes aux lettres, un ensemble étant demandé au minimum par sas d'entrée (rez-de-chaussée). Y compris tous les travaux et fournitures correspondants. Selon le plan détaillé de l'architecte.

Les boîtes aux lettres doivent répondre aux exigences légales et aux exigences posées par la Poste. Elles sont dotées de plaquettes nominatives nécessaires.

4.6 Délimitation et lettrage du sol de parking

Les éléments suivants sont prévus :

- délimitation des places de parking
- numérotation des places de parking
- pictogrammes demandés par la loi
- le numéro de cave
- le numéro de l'appartement
- pictogrammes différents locaux (local poubelle, entretien, vélos, ...)

5. Clauses administratives



5. Clauses administratives

5.1. Honoraires

Les honoraires de l'architecte et les ingénieurs, qui ont été désignés par l'entrepreneur/promoteur, sont compris dans le prix de vente.

Chaque client qui souhaiterait des modifications et upgrades supplémentaires par rapport au cahier de charges établi devra payer ces modifications et upgrades en suppléments. Les honoraires d'aménagements d'intérieur de l'architecte et des ingénieurs pour les modifications et upgrades seront pris en charge par l'acquéreur.

L'architecte sera seul juge de la possibilité d'exécuter les modifications demandées par l'acquéreur.

5.2. Equipements d'utilité publique

Les frais suivants, avec les obligations imposées par les compagnies de distribution, sont intégrés dans le programme des travaux mais ne sont pas compris dans le prix:

- Eau: les frais de raccordement, frais de compteurs et d'ouverture.
- Electricité: les frais de raccordement, frais de compteurs et d'ouverture.
- Gaz: les frais de raccordement, frais de compteurs et d'ouverture.
- Téléphone: les frais de raccordement et d'ouverture.
- Télédistribution: les frais de raccordement et d'ouverture.

Les frais d'abonnements de ces différents équipements sont à charge de l'acquéreur, à partir de la réception provisoire de l'appartement.

5.3. Matériaux, valeur commerciale et indication de marques

Le Maître de l'Ouvrage a le droit de modifier les plans et d'utiliser d'autres matériaux de qualité équivalente que ceux qui figurent dans le cahier des charges, dans la mesure où ces modifications sont exigées par l'architecte, l'ingénieur, les autorités compétentes, les compagnies d'assurance, les sociétés de distribution d'eau, d'électricité et analogues, ou dans la mesure où ces modifications sont nécessaires en raison des techniques de l'art de la construction, ou parce que le Maître de l'Ouvrage est d'avis que ces modifications devraient améliorer les parties communes et/ou privatives ou leur utilité ou encore dans la mesure où le Maître de l'Ouvrage, dans le cours des travaux de construction, est d'avis que ces modifications sont nécessaires ou utiles pour les mettre en conformité avec l'utilisation de nouveaux matériaux, en raison de l'absence sur le marché des matériaux prévus, d'une moins-value de la qualité, de retards incompatibles des livraisons et de la faillite des fournisseurs ou sous-traitants, etc...

Si le cahier des charges fait mention de la dénomination « valeur marchande », il faut entendre par là: le prix de vente au particulier, matériaux livrés sur le chantier, TVA non comprise. Ex. Si l'on devait acheter un lavabo auprès d'un grossiste, la « valeur marchande » signifie alors : le prix de vente que ce grossiste facture au particulier.

Il peut arriver, dans le cahier des charges, qu'un nom de marque soit mentionné, cette indication n'est toutefois que purement informative. Elle doit être lue comme « ... ou équivalent ».

5.4. Accès au chantier

Pour des raisons de sécurité, l'acquéreur ou son représentant peut se rendre sur le chantier uniquement s'il est accompagné d'un représentant du vendeur et/ou du chef de chantier. Les visites ont toujours lieu aux risques et périls de l'acquéreur.



5.5. Réception provisoire, responsabilité et garantie

Il est interdit à l'acquéreur de procéder à des modifications ou d'exécuter des travaux à l'appartement (ceci étant compris comme précédant la réception provisoire), que ce soit par l'intermédiaire du promoteur, que ce soit par ses propres soins ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Toute forme d'occupation vaut également acceptation de la réception provisoire.

Les fissures de retrait ou de tassement causées par des fluctuations de température ou par le tassement du bâtiment ne sont pas de la responsabilité du maître de l'ouvrage, de l'architecte et de l'ingénieur stabilité : elles ne sont pas un motif de report des paiements. Il s'agit, en effet, de phénomènes inhérents à la nature du bâtiment. L'acquéreur doit se rendre compte qu'il s'agit d'une transformation d'un bâtiment existant et qu'une grande partie de la structure existante sera maintenue. Dans ce cas, les tolérances sur plusieurs paramètres comme les fissures de retrait ou de tassement, la planéité, la flèche...) sont des éléments plus importants que dans des nouvelles constructions.

Les travaux seront réalisés par des entreprises agréées.

Pour les travaux de cloisonnement, de sanitaire, de chauffage, d'électricité, de parachèvement et de ventilation, il est fait appel à des entreprises agréées et de renom.

La garantie décennale du constructeur prend cours à partir de la réception provisoire de l'immeuble.

La durée de la garantie pour vices cachés, octroyée par le constructeur, est de dix ans sur les travaux de stabilité et de l'étanchéité, d'un an sur les travaux de plomberie, chauffage et électricité. Durant la garantie, sous couvert de preuve de bon entretien, l'entreprise procèdera au remplacement des matériaux défectueux, main-d'oeuvre comprise, aucune autre forme de dédommagement n'est prévue.

Conformément aux normes en vigueur, des attestations de garantie spécifiques seront fournies à l'acquéreur lors de la réception provisoire.

Les garanties obtenues par les installateurs sur leurs fournitures, seront également transmises en faveur de l'acquéreur (par ex. la garantie d'usine sur la chaudière).

L'entrepreneur doit exécuter les travaux suivants avant la réception provisoire :

- Récupération de tous les sols avec un produit de récupération approprié qui ne peut pas être agressif pour le revêtement.
- Elimination de toutes les souillures et voiles de ciment.
- Le revêtement de sol est nettoyé de manière à être prêt pour l'occupation.
- Nettoyage et élimination de toute la crasse présente dans les gaines, débarras et espaces techniques.
- Nettoyage des carreaux de revêtement. Elimination des voiles de ciment et des projections.
- Nettoyage de la totalité de l'acier de construction.
- Nettoyage de tous les vitrages (intérieur et extérieur) et appareils, toutes les armoires, enlèvement de toutes les étiquettes et autocollants.

5.6. Acte de base

EN ANNEXE



6. Documents graphiques



6. Documents graphiques

Les plans de vente de l'appartement qui sont transmis à l'acquéreur servent de base pour l'établissement du compromis de vente. En ce qui concerne la finition des appartements, les indications sur les plans doivent être considérées comme purement indicatives. La description du présent cahier des charges a donc toujours priorité sur les plans. Des modifications dimensionnelles des plans sont toujours possibles pour des raisons de stabilité ou techniques. Les plans ont été établis de bonne foi par l'architecte après le mesurage du géomètre. Une tolérance de 1/20^e est autorisée en tant que différence de surface brute entre les plans et l'exécution, sans aucun dédommagement. Si la différence entre la surface brute programmée et la surface brute exécutée excède 1/20^e, ceci ne peut jamais servir de prétexte pour une demande de résolution, mais entraînera une adaptation de prix selon la règle de trois.

Les dimensions éventuelles sur les plans doivent donc être considérées comme « approximatives ». Les adaptations nécessaires pour des raisons d'ordre constructif ou esthétique d'intérêt général sont autorisées sans obtenir l'accord préalable des acquéreurs.

6.1. Plans des appartements, de la cave et éventuellement de l'emplacement parking.

En conclusion, le présent cahier des charges a été établi pour être annexé au compromis de vente. Cette description limite la vente par son énoncé. L'acquéreur déclare avoir pris dûment connaissance de ce qui est mentionné dans le présent cahier des charges. Les passages, qui ne sont pas clairs, seront expliqués à l'acquéreur à sa demande. L'acquéreur déclare que l'appartement a été vendu avec la finition intérieure telle que celle-ci est décrite dans le présent cahier des charges, sans autres exceptions, ni accords verbaux, sauf mention explicitée et signature par le vendeur.

Date de la signature :

L'acquéreur

Le vendeur



[Signature]
AUTORISATION DE LA VENTE
1900
1900
1900

