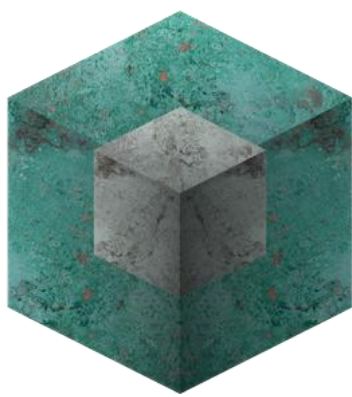


Cahier des charges commercial



METROPOLIS

Table des matières

I. ÉQUIPE DE PROJET.....	3
II. NOTE GÉNÉRALE.....	4
1) Équipe du projet.....	4
2) Architecte responsable.....	4
3) Études techniques.....	4
4) Impétrants.....	4
5) Permis d'urbanisme.....	4
6) PEB.....	4
III. DESCRIPTION DU PROJET.....	5
IV. TRAVAUX GÉNÉRAUX.....	6
1) Travaux de gros œuvre souterrains.....	6
2) Travaux de gros œuvre en surface.....	7
V. FINITION DES PARTIES COMMUNES.....	11
1) Finition du sol.....	11
2) Revêtement mural.....	11
3) Plafond.....	11
4) Menuiserie intérieure.....	11
5) Électricité.....	12
6) Ventilation.....	13
7) Sanitaires.....	13
8) Ascenseur.....	13
9) Aménagement extérieur.....	13
VI. FINITION DES PARTIES PRIVATIVES.....	14
1) Revêtement de sol.....	14
2) Revêtement mural.....	14
3) Plafond.....	15
4) Menuiserie intérieure.....	15
5) Électricité.....	16
6) Sanitaires.....	17
7) CC et production d'eau chaude.....	18
8) Ventilation.....	19
9) Cuisine.....	19
10) Terrasses / Jardins.....	19
11) Valeurs marchandes entre particuliers, hors TVA.....	20
12) Date de choix ultime de la finition.....	21
VII. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES.....	22

I. ÉQUIPE DE PROJET

DÉVELOPPEMENT PROJET	WILLEMEN REAL ESTATE Boerenkrijgstraat 133 2800 Malines
MAÎTRE D'OUVRAGE	WILLEMEN GENERAL CONTRACTOR nv Boerenkrijgstraat 133 2800 Malines
PROPRIÉTAIRE FONCIER	COBELFROI SA Ch. De Wavre 1703B 1160 Auderghem
ENTREPRENEUR PRINCIPAL	WILLEMEN GENERAL CONTRACTOR nv Boerenkrijgstraat 133 2800 Malines
ARCHITECTE	ADE Sprl. Chaussée de La Hulpe 181/6 1170 Bruxelles
STABILITÉ	SGI INGENIEURS Nv Av. Edmond Van Nieuwenhuyse 2 1160 Bruxelles
RAPPORT PEB	SGI INGENIEURS Nv Av. Edmond Van Nieuwenhuyse 2 1160 Bruxelles
TECHNIQUES	SGI INGENIEURS Nv Av. Edmond Van Nieuwenhuyse 2 1160 Bruxelles
ACOUSTIQUE	VENAC Rue des vétérinaires 45-49 B0203 1070 Bruxelles
COORD. DE LA SÉCURITÉ	B.C.H.D. Consult Rue Génistroit 132 1348 Louvain-La-Neuve
NOTAIRE	Notaire De Puydt, Raes & De Grave Boulevard du jubilé 92 1080 Bruxelles
VENTE	www.metropolis-brussels.be

II. NOTE GÉNÉRALE

1) Équipe du projet

Les membres de l'équipe du projet sont désignés au début du projet. Afin d'assurer le bon déroulement du projet, le maître d'ouvrage peut à tout moment modifier les membres de l'équipe du projet.

2) Architecte responsable

Les frais d'architecte sont compris dans le prix de vente, à l'exception des changements apportés aux plans originaux et l'aménagement d'intérieur demandés par l'acheteur. Pour ceux-ci, des honoraires seront facturés à l'acheteur. L'application des changements doit être autorisée par l'entrepreneur/promoteur.

Par ailleurs, ce cahier des charges utilise le terme architecte pour désigner l'architecte responsable.

3) Études techniques

Les honoraires des bureaux d'études sont compris dans le prix de vente, à l'exception des changements apportés aux plans originaux demandés par l'acheteur et accordés par l'entrepreneur/promoteur. Pour ceux-ci, des honoraires seront facturés à l'acheteur.

4) Impétrants

Les frais de raccordement, de connexion, de placement, de mise en service et d'abonnement des impétrants (eau, gaz, électricité, téléphone, égouttage, distribution TV/radio, Internet), le coût de coordination de l'entrepreneur et les services des sous-traitants nécessaires à la réalisation de ces raccordements ne sont pas compris dans le prix de vente et sont à charge des acheteurs. Le raccordement des impétrants sera demandé par le maître d'ouvrage pour le compte de l'acheteur avant la réception provisoire.

À première demande, les acheteurs régleront leur part des frais d'impétrants, soit à l'entrepreneur sur présentation d'une facture des sociétés d'utilité publique et des sous-traitants qui effectuent ces travaux, soit directement aux sociétés d'utilité publique en fonction de la situation et des usages des sociétés locales. Des frais de coordination de 10 % seront calculés sur les frais des sociétés d'utilité publique par l'entrepreneur pour la coordination de ces travaux.

5) Permis d'urbanisme

Le permis d'urbanisme pour cette résidence a été délivré par la Ville de Bruxelles le 07-06-2012, sous le numéro de dossier 31F/11-04-AFD/406733.

6) PEB

La réglementation en vigueur sur les performances énergétiques du bâtiment (PEB) est respectée. Chaque appartement obtient un niveau E distinct. Les niveaux E varient de E43 à E67 selon les précalculs. Le calcul définitif sera fait après exécution des travaux et ne dépassera pas la norme légale K40 et E70.

Le certificat définitif sera remis à l'acheteur lors de la livraison.

Les frais liés au rapport PEB sont compris dans le prix de vente, à l'exception des changements apportés aux plans originaux demandés par l'acheteur et accordés par l'entrepreneur/le promoteur. Pour ceux-ci, des honoraires seront facturés à l'acheteur.

III. DESCRIPTION DU PROJET

Le projet de nouvelle construction Metropolis à Bruxelles comporte 47 appartements, des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et des bureaux du premier au troisième étage compris. L'entrée située rue Froissart donne accès à deux étages de parking sous-terrain. Les accès aux espaces commerciaux se trouvent directement côté rue. L'entrée et la circulation verticale des bureaux sont séparées de l'entrée et de la circulation verticale des appartements. Chaque étage est accessible via deux cages d'escalier fermées. Une cage de secours supplémentaire se trouve entre les 9^e et 10^e étages. Le hall d'entrée comprend un ensemble de boîtes aux lettres et l'accès à un abri à chariots.

Les appartements sont répartis entre les 7 étages supérieurs. L'offre d'appartements est très diversifiée, elle va des studios aux logements comportant 3 chambres et leur superficie varie de 38 m² à 125 m². La majorité des appartements disposent d'une terrasse orientée au sud ou à l'ouest. Lorsqu'un appartement ne comporte pas de terrasse, cela est compensé par une belle orientation ou une belle luminosité. Côté Est, on trouve principalement des studios et des appartements une chambre. Les penthouses qui se trouvent du huitième au dixième étage disposent de grandes terrasses ensoleillées. Tous les appartements sont accessibles via deux ascenseurs reliés au parking sous-terrain.

Les façades se composent de différents matériaux. La façade avant se compose principalement de verre associé à des plaques de métal, de pierre naturelle de teinte claire et de pierre bleue. Le haut en saillie du bâtiment se compose de plaques métalliques de teinte verte et la façade est revêtue d'enduit à même l'isolation. Toutes les façades présentent les mêmes excellentes propriétés thermiquement isolantes. Toutes les menuiseries extérieures sont en aluminium avec un vitrage super isolant. Toutes les terrasses disposent soit d'une balustrade en verre, soit d'une balustrade sous la forme d'un dépassement de façade.

Tous les logements sont accessibles depuis le garage au moyen de l'ascenseur. Le garage abrite des places de parking et un abri à vélo commun. Les locaux de compteurs communs et le local à poubelles se trouvent également dans l'espace sous-terrain. La chaufferie commune se trouve au dixième étage.

Ce projet mixte se trouve au cœur du quartier européen à Bruxelles, à distance de marche du parc Léopold et du parc du Cinquantenaire, ainsi qu'à proximité des magasins, des lieux de restauration, des musées et des transports en commun.

IV. TRAVAUX GÉNÉRAUX

1) Travaux de gros œuvre souterrains

a. Fondations

L'indication des fondations sur les plans de l'architecte n'est qu'hypothétique et sera définitive après l'étude de l'ingénieur en stabilité qui se basera sur les résultats de l'analyse des sols et du calcul des charges du bâtiment. Par conséquent, l'ingénieur déterminera le type de fondations exact, les dimensions et la qualité du béton.

Les murs extérieurs de la cave et les constructions souterraines sont réalisés en béton afin d'obtenir une cuvette étanche. Le sol est poli et lisse. Il est possible que des fissures de retrait apparaissent dans ce sol, mais l'étanchéité à l'eau est garantie par l'entrepreneur.

b. Structure souterraine et maçonnerie

Tous les murs en béton, dalles, poutres et colonnes de la structure sont exécutés conformément aux directives du bureau d'ingénieurs. Les cages d'ascenseur et d'escaliers sont conçues en blocs de béton ou silicate.

Les cloisons de séparation entre les parties privatives et communes ainsi que les séparations entre les locaux du sous-sol sont réalisées en blocs de béton rejointoyés en montant.

c. Système d'égouts

L'ensemble du système d'égouts est réalisé selon les normes en vigueur en la matière. Tous les tuyaux et raccords pour les colonnes d'évacuation verticales sont en plastique, à l'instar de toutes les évacuations dans les appartements (agréés BENOR). Aux niveaux inférieurs, le système d'égouts est suspendu de manière visible afin de permettre un contrôle aisé à tout moment. La partie qui est enfouie est également réalisée en plastique. Le raccordement au collecteur s'effectue suivant les dispositions communales. Si des dispositions communales imposent le placement d'une citerne de pluie, d'un puits tampon ou autre, celui-ci sera réalisé en béton ou en plastique.

L'installation d'évacuation des eaux privées sera approuvée par un organisme de contrôle agréé.

d. Impétrants

D'après les prescriptions des services compétents, les passages nécessaires pour le raccordement des impétrants sont placés dans la cave et rendus étanches à l'eau si nécessaire, sous la responsabilité de l'entrepreneur.

e. Mesures contre l'humidité ascensionnelle

Des écrans pare-vapeur sont prévus là où c'est nécessaire.

2) Travaux de gros œuvre en surface

a. Structure portante

La structure portante est réalisée conformément à l'étude de stabilité. Tous les éléments de structure portants sont calculés par un ingénieur stabilité agréé. Les calculs s'effectuent d'après les normes et codes Euro en vigueur.

D'après les directives de l'ingénieur en stabilité, des éléments structurels en acier sont prévus aux endroits nécessaires.

Les éléments suivants sont prévus en béton (armé) :

- Toutes les dalles de sol et dalles pour toits plats sont réalisées avec des hourdis, des prédalles ou des dalles coulées sur place. Concernant les dalles de sol, il est tenu compte d'une charge d'utilisation de 2 kN/m².
- Les poutres, les parois, les colonnes et les escaliers nécessaires d'après les calculs de stabilité
- Les escaliers intérieurs et cages d'ascenseur, si nécessaire d'après les calculs de stabilité
- Les terrasses dépassantes des façades sont réalisées en béton architectonique. L'ancrage est interrompu thermiquement afin d'éviter les ponts thermiques.

Remarque : les indications sur les plans sont données à titre purement informatif : toutes les dimensions sont adaptées conformément au calcul de stabilité.

b. Maçonnerie

La maçonnerie portante en surface se compose essentiellement de brique de silicate (épaisseur selon le calcul de l'ingénieur stabilité et de l'ingénieur acoustique).

Les cloisons de séparation non portantes et les doublages des appartements sont essentiellement constitués de blocs de plâtre massifs à surface lisse – épaisseur de 10 cm, de blocs Ytong ou de béton cellulaire.

c. Façades

Les façades avant se composent du rez-de-chaussée au 7^e étage principalement d'un mur-rideau en verre transparent, entouré d'un revêtement de façade en pierre naturelle de teinte claire. Une bande de verre opaque se trouve à hauteur de chaque dalle. Des terrasses sont insérées dans le mur-rideau. Le rez-de-chaussée est exécuté en pierre bleue. Les quatre étages supérieurs situés à l'arrière sont principalement parachevés avec un revêtement de façade en zinc avec une soudure verticale.

Dans la rue Froissart se trouvent deux zones de façade en saillie, partant du 2^e étage jusqu'au 7^e et 8^e étages respectivement. Ces zones de façade en saillie sont encadrées de pierre naturelle de teinte claire et sont entrecoupées de bandes horizontales en plaques métalliques (de type Alucobond ou équivalent) à hauteur de la dalle. Les surfaces de façade situées à l'arrière sont réalisées en plaques de façade en métal gris (de type Alucobond ou équivalent). Les deux parties de façade sont dotées de panneaux coulissants en métal perforé, suivant les indications de l'architecte et du maître d'ouvrage.

Au coin de la rue Froissart et de la rue Belliard se trouve également une partie de façade en saillie, du 3^e au 7^e étage. Cette partie de façade est exécutée en plaques métalliques de teinte verte (de type Alucobond ou équivalent). Les baies de fenêtres sont dotées d'auvents, en forme de L inversé, dans le même matériau. À hauteur des deux étages supérieurs, le coin est doté d'une structure en croisillons en métal.

La façade arrière est quant à elle finie avec un crépi extérieur teint dans la masse et de zinc à l'étage supérieur situé en arrière.

d. Isolation thermique

Les façades seront dotées de l'isolation thermique nécessaire, de type PUR (12 cm) ou laine minérale (12 cm). Les murs mitoyens seront isolés avec 10 cm de laine minérale.

Les façades qui sont achevées avec du plafonnage sont pourvues d'une isolation EPS, épaisseur 12 cm.

Une isolation PUR de 14 cm d'épaisseur est également appliquée sur les toits plats.

e. Isolation acoustique

Afin d'assurer le confort acoustique normal selon les prescriptions « Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation » (NBN S 01-400-1), les cloisons de séparation entre deux appartements sont dédoublées et pourvues d'une isolation acoustique absorbante entre les deux.

Afin de minimiser les bruits de contact, le sol est réalisé de la manière suivante.

- Aux étages : une couche de remplissage en PUR de 6 cm et un matelas acoustique + plancher flottant (min. 6 cm) + revêtement de sol

Tout autour de la chape, un matelas acoustique sera plié contre les murs afin de dissocier complètement la chape des couches de finition.

L'acheteur ne peut en aucun cas apporter des modifications qui influenceraient la qualité acoustique, comme notamment percer les murs, placer des appareils bruyants, générer un contact entre la chape flottante et les autres parties de la construction.

f. Travaux en toiture

Les toits plats sont finis avec un revêtement de toit constitué d'une étanchéité à l'eau bitumeuse en plusieurs couches. Tous les toits au-dessus des locaux qui appartiennent à un volume protégé sont isolés thermiquement et les percées de toiture sont réalisées de manière étanche à l'eau.

- Les grandes terrasses de toit seront réalisées en dalles de béton de 50 x 50 cm posées sur des plots.
- Les petites terrasses de toit seront réalisées en dalles de béton de 20 x 20 cm posées sur des plots.
- Les toits plats non accessibles dont la surface minimale est de 20 m² seront finis avec une toiture végétale extensive, à l'exception des zones destinées aux installations techniques.

Les évacuations d'eau de pluie visibles sont réalisées en zinc prépatiné. Les conduites non visibles sont réalisées en plastique.

Les toitures plates sont pourvues de gargouilles empêchant un bouchage des évacuations d'eau de pluie en cas de surcharge. Cependant, une faible stagnation d'eau est autorisée.

Les bords de la toiture seront parachevés à l'aide d'un profilé en aluminium.

g. Menuiserie extérieure

Fenêtres et portes

Les fenêtres extérieures et les portes sont réalisées en profilés d'aluminium émaillé avec séparation thermique. La couleur est choisie par l'architecte et le maître d'ouvrage.

La quincaillerie (charnières, points de fermeture...) sera adaptée aux dimensions et au poids des éléments de porte et de fenêtre. La fixation de la menuiserie à la construction est prévue à intervalles réguliers et en nombre suffisant pour pouvoir résister sans déformation aux charges exercées.

L'ensemble de la fenêtre, une composition profilé/verre, a une valeur U_w qui est définie en fonction du calcul PEB. Le vitrage thermique est également réalisé dans un verre feuilleté si la norme l'exige (NBN S 23-002).

1. La porte d'entrée et éventuellement la porte du sas menant au hall d'entrée sont pourvues de verre feuilleté, d'un ferme-porte et d'un tirant. La porte du sas est protégée par une plaque de verrouillage électrique qui peut s'ouvrir depuis les appartements.

Les seuils d'accès sont réalisés en pierre bleue, tout comme les seuils de porte, les seuils situés au droit des fenêtres coulissantes et des fenêtres allant jusqu'au sol situées au rez-de-chaussée et au niveau des terrasses. À l'endroit des terrasses préfabriquées, aucun seuil de fenêtre n'est prévu. L'élément de terrasse est au niveau de la fenêtre. En cas de fenêtre ouvrante donnant accès à une terrasse préfabriquée, un seuil en aluminium peint dans la même couleur que les profilés est prévu. Les seuils des fenêtres sont réalisés en aluminium, peints dans la même couleur que les profilés.

Pare-soleil

Si l'étude PEB révèle qu'un pare-soleil est nécessaire, il est prévu à l'extérieur de la menuiserie extérieure correspondante. Type et couleur à définir par l'architecte ou le maître d'ouvrage.

Garde-corps sur les terrasses et séparations de terrasses

Toutes les balustrades de terrasse sont réalisées en aluminium en combinaison avec du verre et dimensionnées sur base des normes de sécurité en vigueur. Toutes les séparations de terrasses sont réalisées en aluminium en combinaison avec du verre opaque. Le type est déterminé par l'architecte et le maître d'ouvrage.

Les chapeaux de finition du mur sont en métal si le revêtement de façade ou le mur-rideau sont en métal ou en pierre naturelle si le revêtement de façade est en pierre naturelle.

Porte de garage

L'accès au garage souterrain est doté d'une porte avec télécommande via émetteur individuel (1 émetteur par emplacement de voiture ou box). Des grilles d'aération éventuelles du parking peuvent être prévues dans la porte.

Lors de l'ouverture de la porte de garage, l'éclairage du parking s'allume. La porte se ferme automatiquement après un délai paramétrable. Les feux de circulation sont reliés à la porte de garage et régulent le trafic de l'entrée. À la sortie du parking, la porte s'ouvre automatiquement par détection du véhicule ou par bouton-poussoir/contact à clé pour les cyclistes.

V. FINITION DES PARTIES COMMUNES

1) Finition du sol

Pour les halls d'entrée communs du rez-de-chaussée, un revêtement de sol en céramique est prévu avec les plinthes assorties. Du côté intérieur de la porte extérieure, un tapis de sol intégré est également prévu. Le couloir commun et les paliers d'ascenseur aux étages supérieurs sont réalisés en carrelage de sol en céramique.

Le sol sera choisi par l'architecte et le maître d'ouvrage, en harmonie avec les autres matériaux utilisés et en accord avec le caractère résidentiel du bâtiment.

L'escalier menant à la cave et les escaliers fermés en surface sont réalisés en béton préfabriqué avec nez antidérapant.

Le sol de l'étage du sous-sol (à savoir les parkings, les remises, les couloirs, etc.) est effectué en béton poli avec fragments de quartz. La pente est réalisée en béton nervuré, non poli.

2) Revêtement mural

Les murs du hall d'entrée secondaire du rez-de-chaussée et des halls d'ascenseur des étages supérieurs sont lissés ou plafonnés et finis avec une couche de peinture. Les murs du hall d'entrée primaire du rez-de-chaussée sont (partiellement) finis avec un carrelage mural céramique, selon les instructions du concepteur.

Les cages d'escalier fermées, en ce compris l'(les) étage(s) inférieur(s) et le hall d'ascenseur de l'(des) étage(s) souterrain(s) sont peints.

La couleur est choisie par l'architecte et le maître d'ouvrage.

Les murs du sous-sol ne sont pas parachevés, mais restent en béton apparent ou en maçonnerie.

3) Plafond

La face inférieure des dalles de sol de la cave ainsi que les paliers préfabriqués restent en béton avec des joints apparents sans finition supplémentaire.

Les plafonds des halls d'entrée en surface et les paliers d'ascenseur sont livrés lissés et peints.

Lorsque les cages d'escalier sont fermées, la face inférieure et le côté des escaliers en béton préfabriqué ont déjà une finition lisse et restent en béton apparent.

4) Menuiserie intérieure

Toutes les portes intérieures communes sont des portes à peindre planes, à âme tubulaire, peintes selon les instructions de l'architecte responsable et du maître d'ouvrage. Des portes-coupe-feu à fermeture automatique sont prévues là où c'est nécessaire, selon les prescriptions des pompiers en vigueur.

Les moulures de porte sont réalisées en bois et sont également peintes. Un plan de clés est établi pour pouvoir ouvrir un maximum de portes pourvues d'une serrure à barillet avec une seule et même clé.

Les rampes des cages d'escaliers fermées sont en aluminium ou en métal et revêtues d'une couche de peinture antirouille et d'une couche de finition. Les rampes des cages d'escaliers ouvertes sont en aluminium, selon l'esthétique choisie par l'architecte ou le maître d'ouvrage.

Un ensemble de boîtes aux lettres est placé dans le sas d'entrée de chaque bâtiment, en harmonie avec le reste du bâtiment.

5) Électricité

L'installation électrique répond aux prescriptions du gestionnaire de réseau et du RGIE.

Avant la mise en service du bâtiment, l'installation complète, tant dans les parties privatives que communes, sera contrôlée par un organisme de contrôle agréé par les autorités.

Pour toutes les parties communes, des luminaires adaptés sont choisis. Qu'il s'agisse du sous-sol ou pas, l'éclairage est raccordé à un temporisateur réglable et/ou un détecteur de mouvement. Dans les cages d'escaliers, les halls d'ascenseur et le garage souterrain, un éclairage de secours est prévu.

L'installation de la partie souterraine est réalisée en applique. Conformément au RGIE, une boucle de terre est placée sous les fondations.

L'éclairage extérieur (commandé via un interrupteur crépusculaire et/ou un programmeur) se compose de :

- L'éclairage à chaque entrée du bâtiment
- L'éclairage à l'entrée du parking souterrain et le long de la chaussée menant au parking souterrain.

Un tableau de sonnettes et un vidéophone intégrés dans l'ensemble des boîtes aux lettres sont installés dans chaque hall d'entrée. Le vidéophone comprend un bouton poussoir, une caméra, un haut-parleur et un micro.

Si la partie inclinée de l'entrée se trouve en dehors du bâtiment, une installation de dégel sera prévue.

La distribution d'électricité des parties communes se fait comme suit :

un compteur électrique auquel est raccordé l'éclairage du hall d'entrée, de la cage d'escalier, du hall d'ascenseur, de l'ascenseur, de la vidéophonie, etc. est placé dans chaque hall d'entrée

- un compteur séparé est placé pour le garage souterrain. Y sont raccordés : les prises électriques et l'éclairage des locaux de compteur et du garage, le détecteur de mouvements des remises (y compris la lampe et le luminaire), les pompes, la porte de garage, les feux de circulation, l'éclairage extérieur et toutes les autres installations électriques du parking commun et des installations extérieures.

6) Ventilation

Le garage souterrain et les caves sont ventilés mécaniquement dans le respect des instructions des pompiers.

7) Sanitaires

Tous les compteurs d'eau sont placés dans un local des compteurs commun d'après les prescriptions en vigueur. Des comptes individuels sont prévus par appartement, et un ou plusieurs compteurs pour les parties communes.

Un point d'eau est prévu dans chaque local d'entretien ainsi qu'un lavabo, soit dans la cave, soit au rez-de-chaussée. Une évacuation d'eau et un robinet sont prévus dans chaque local à poubelle. Si nécessaire, un robinet extérieur est prévu.

8) Ascenseur

Le bâtiment dispose d'ascenseurs modernes sans local des machines pour 8 personnes conformément à la directive européenne. La cabine d'ascenseur et les parois de la cabine sont finies en harmonie avec le hall d'ascenseur, le revêtement de sol du hall d'ascenseur se poursuit dans l'ascenseur. Au rez-de-chaussée, une indication numérique de l'étage avec des flèches est prévue ainsi qu'un seul bouton poussoir à chaque arrêt sur le palier.

Les choses suivantes sont prévues dans l'ascenseur :

- Boutons poussoirs pour les étages
- Indicateur d'étage et de direction numérique
- Boutons poussoirs pour la réouverture et la fermeture anticipée des portes
- Indication de surcharge avec bip sonore
- Interrupteur à clé
- Unité de télésurveillance
- Miroir et main courante

9) Aménagement extérieur

Le revêtement en dur et les plantations seront aménagés dans le respect des prescriptions urbanistiques selon un projet à déterminer plus en détail.

VI. FINITION DES PARTIES PRIVATIVES

1) Revêtement de sol

Le choix du parquet et du carrelage de sol doit se faire dans la salle d'exposition indiquée par le maître d'ouvrage. Les sols seront placés dans les règles de l'art et selon les directives du CSTC. Les joints auront une largeur uniforme en fonction du type de sol retenu.

Les jonctions entre les différents revêtements de sol seront dotées d'un profilé de séparation en inox. Un seuil en pierre bleue ou équivalent sera placé sous la porte d'entrée.

Sols carrelés

Le prix de base inclut la livraison et la pose d'un carrelage de sol prévu pour le couloir, la cuisine, la salle de bains, les toilettes et le débarras, d'après l'indication au plan de vente. Ce carrelage est disponible en au moins 5 teintes contemporaines.

Les carrelages de sol sont collés sur la chape de ciment. Les plinthes assorties seront prévues.

Dans le cas de schémas de pose ou de formats impliquant exceptionnellement beaucoup de découpes et de pertes en raison des exigences de pose ou si le carrelage choisi s'écarte des formats allant de 30x30 à 45x45 cm, une compensation sera également calculée pour le prix de la pose.

Les budgets pour la livraison des carrelages et des plinthes figurent au chapitre 11 Valeurs marchandes entre particuliers.

Parquet semi-massif monobande

Dans le séjour, les chambres à coucher et le cas échéant dans le hall de nuit, un parquet semi-massif monobande est prévu, livré et placé, avec les plinthes assorties. Le parquet est placé sur une sous-couche douce.

L'épaisseur de la couche supérieure massive est de minimum 3 mm, l'épaisseur totale d'au moins 12 mm. La largeur des bandes est d'au moins 12 cm.

Les budgets pour le parquet et les plinthes figurent au chapitre 11 Valeurs marchandes entre particuliers.

2) Revêtement mural

L'exécution se fera dans les règles de l'art et selon les directives du CSTC.

Tous les murs de l'appartement sont livrés pour être tapissés au moyen de :

- Une couche de ragréage sur les murs en béton
- Une couche de film sur les blocs de plâtre
- Enduit à projeter sur les murs en brique de silicate

Remarque : Les préparatifs aux travaux de peinture des murs, le colmatage des petites imperfections, fissures et le mastic ne font pas partie de ce cahier des charges.

Il est recommandé de ne pas peindre ou tapisser immédiatement en raison de l'humidité du plâtre.

Si des travaux de peinture sont souhaités, cela peut être demandé à l'entrepreneur moyennant compensation.

Le maître d'ouvrage décline toute responsabilité pour les petites fissures qui pourraient apparaître suite au retrait et séchage de la nouvelle construction.

Carrelages muraux

Dans la salle de bains et la salle de douche, les murs sont garnis de carrelages jusqu'au plafond. Les profilés d'arrêt nécessaire et les travaux de mastic sont également prévus ainsi que l'étanchéité à l'eau derrière les carrelages au niveau de la douche.

Dans le cas de schémas de pose ou de formats impliquant exceptionnellement beaucoup de découpes et de pertes en raison des exigences de pose ou si le carrelage choisi s'écarte des formats allant de 10/10 à 35/35 cm, une compensation sera également calculée pour le prix de la pose.

Les budgets pour la livraison des carrelages muraux figurent au chapitre 11 Valeurs marchandes entre particuliers.

3) Plafond

Si nécessaire, les plafonds en béton des appartements seront pourvus d'une couche de ragréage (enduit de finition).

Des plaques de placoplâtre seront utilisées aux endroits nécessaires et utilisées selon l'indication au plan de vente comme faux plafond ou coffrage pour occulter les conduites. Dans le débarras, les conduites seront bien laissées apparentes.

4) Menuiserie intérieure

Portes

Les portes d'entrée des appartements sont des portes antieffraction offrant une résistance au feu de 30 minutes (EI 30), entourées d'un encadrement métallique et pourvues d'une serrure à plusieurs points (minimum 5 points ; classe 3 selon ENV 1627), d'un judas et de garnitures de sécurité. Le vantail de porte est peint côté extérieur et sur son chant selon une couleur à déterminer. La porte est pourvue d'une poignée à l'intérieur et d'un bouton fixe à l'extérieur, tous deux en inox.

Les portes intérieures des appartements sont des portes peintes fournies avec une couche d'apprêt, entourées d'un encadrement en bois et pourvues d'une poignée en inox. Les penthouses sont équipés de portes d'intérieurs laqués. Au bas de la porte, une ouverture de +/- 1 cm est prévue pour laisser circuler l'air. Les parois coulissantes dans les studios sont optionnels et peuvent être ajoutés moyennant compensation.

Les portes des remises privatives du sous-sol sont des portes à peindre planes à âme creuse, entourées d'un encadrement en bois et pourvues d'une serrure à barillet et d'une poignée. Une fente d'aération est prévue en bas et en haut. Ces portes sont peintes dans une couleur à déterminer.

Caisson de rideaux

Aucun caisson de rideaux n'est prévu dans l'équipement de base.

Trappes de visite

Si nécessaire, une trappe de visite sera placée dans le mur du puits technique.

Tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtre à l'intérieur seront en pierre naturelle.

5) Électricité

Chaque appartement dispose d'un compteur séparé, avec tarif de jour et de nuit, qui est placé dans un local de compteurs commun.

Les tableaux de distribution individuels se trouvent dans le débarras de l'appartement. Chaque tableau est pourvu de fusibles automatiques et d'un différentiel (300 et 30 mA).

Les interrupteurs et prises sont encastrés et de marque NIKO ou équivalent.

L'installation de vidéophonie du rez-de-chaussée dessert tous les appartements et est combinée à l'ouvre-porte automatique de la porte du sas du hall d'entrée. Le bouton poussoir de la sonnette de la porte d'entrée du bâtiment donne un signal sonore différent du bouton poussoir de la porte d'entrée de l'appartement.

L'installation ne comprend pas de luminaires, ni de lampes dans les parties privatives, à l'exception de l'éclairage des terrasses et de l'éclairage de la remise de la cave.

Le tableau électrique de chaque appartement est doté d'une connexion satellite en attente. Via des tuyaux d'attente, il est possible de prévoir une connexion satellite dans le séjour et dans la grande chambre à coucher. En option, le câble du satellite peut être prévu moyennant compensation.

L'installation électrique dans les appartements est prévue comme décrit ci-dessous.

Remarque : Sauf achat anticipé et décision de l'acheteur, la pose d'un système domotique est possible moyennant supplément.

Les points lumineux et prises suivants sont prévus :

- chambre 1 : 1 point lumineux, 2 commandes, 2 prises simples et 2 doubles, point de connexion data (Internet/tél.) + point de connexion TV
- chambre 2 : 1 point lumineux, 1 commande, 1 prise simple et 2 doubles, point de connexion data (Internet/tél.) + point de connexion TV + tuyau d'attente satellite
- chambre 3 : 1 point lumineux, 1 commande, 1 prise simple et 2 doubles, point de connexion data (Internet/tél.) + point de connexion TV
- hall : 2 points lumineux, 3 commandes
- hall de nuit : (si d'application) 1 point lumineux, 2 commandes
- salle de bains : 1 point lumineux, 1 commande, 2 prises, 1 alimentation pour le meuble de salle de bain (commandé séparément à l'aide d'un interrupteur situé près du meuble de salle de bain), 2 prises pour la machine à laver et le séchoir (sauf si elles sont prévues sur plan dans le débarras)
- WC : 1 point lumineux, 1 commande
- débarras : 1 point lumineux, 1 commande, 2 prises pour la machine à laver et le séchoir (sauf si elles sont prévues sur plan dans la salle de bains), 1 pour le boîtier de ventilateur, 1 pour la chaudière murale au gaz, 2 pour la connexion TV- modem, et 2 prises supplémentaires + connexion d'attente satellite
- séjour : 2 points lumineux avec chacun 2 commandes, 2 prises simples et 3 doubles point de connexion tél. + TV + data + connexion d'attente satellite
- cuisine : 1 point lumineux, 1 commande, 2 prises doubles, alimentation de point lumineux, raccordement four, taque de cuisson, frigo, hotte et lave-vaisselle + 2 prises pour la machine à laver et le séchoir (sauf si c'est prévu autrement sur plan)
- chaque terrasse : 1 point lumineux avec un luminaire, 1 commande
- remise de la cave : 1 point lumineux avec luminaire et détection intégrée
- box de garage : 1 point lumineux avec luminaire et détection intégrée

Exceptions : si le hall de nuit est plus grand que le hall, les points lumineux et commandes prévus peuvent être intervertis.

6) Sanitaires

L'installation sanitaire est calculée et exécutée conformément aux normes et prescriptions de la compagnie des eaux et aux normes et réglementations en vigueur. Les diamètres des conduites d'évacuation et d'aménée sont dimensionnés sur base du nombre d'appareils sanitaires figurant aux plans de vente et sur base de la robinetterie standard.

Toutes les conduites principales et de distribution sont réalisées dans un tuyau de plastique PE-ALU-PE à plusieurs couches. Les conduites d'évacuation sont réalisées dans des tuyaux de plastique résistant aux hautes températures.

Chaque appartement dispose d'un compteur séparé qui est placé dans un local de compteurs commun. La conduite d'arrivée entre le compteur et l'appartement affiche un diamètre approprié. Chaque appartement est pourvu d'une vanne, d'un clapet antiretour et d'un collecteur auquel est raccordé chaque point de prélèvement indiqué aux plans de vente.

Le prix de vente de base de l'appartement inclut donc : fourniture et pose des appareils sanitaires de base tels qu'indiqués aux plans de vente. Une disposition de base est réalisée par la salle d'exposition pour chaque appartement.

Si des modifications sont souhaitées à la disposition de base ou si des appareils sanitaires supplémentaires doivent être placés, il faudra également tenir compte d'éventuels frais supplémentaires liés aux travaux de pose et à la modification de la plomberie. Un nouveau calcul sera établi par l'entrepreneur/maître d'ouvrage.

Remarque : Exception : un bain est toujours dessiné sur les plans de vente de la salle de bains, mais les travaux de plomberie peuvent être effectués gratuitement – en cas d'achat anticipé et de choix personnel – pour pouvoir placer une douche.

Les budgets pour la livraison des appareils sanitaires figurent au chapitre 11 Valeurs marchandes entre particuliers.

7) CC et production d'eau chaude

Le chauffage central et la préparation de l'eau chaude sont communs et au gaz. Chaque appartement dispose d'un compteur de gaz séparé qui est placé dans un local de compteurs commun.

La conception générale peut être décrite comme suit :

Une installation de chauffage commune est placée dans le local technique du 10^e étage et assure tant le chauffage que la production d'eau chaude.

La chaudière de chauffage assure la production d'eau chaude à raison de 13,6 l/min à une température de 55 °C. Les collecteurs solaires thermiques contribuent à la production d'eau chaude. Tous les appartements disposent du chauffage par le sol.

L'unité complète est pilotée au moyen d'un thermostat horaire qui se trouve dans le séjour et qui est pourvu d'une horloge numérique avec programmation hebdomadaire de manière à assurer un fonctionnement économique.

Lors de la conception du chauffage, il a été tenu compte des températures suivantes (pour une température extérieure de -10 degrés C).

Séjour/cuisine	22°C
Chambre 1 (parents)	18°C
Autres chambres	20°C
Salle de bains/douche	24°C

Nous ne prévoyons pas de chauffage par le sol dans le WC, débarras et le hall.

8) Ventilation

Un système de ventilation de type D avec récupération de chaleur, approuvé par le certificat EN308, a été retenu. Une arrivée d'air mécanique est prévue dans la salle de séjour et les chambres à coucher et une extraction d'air mécanique dans les locaux humides tels que la cuisine, la salle de bains, les toilettes et la buanderie/le débarras.

L'unité de ventilation individuelle est située dans le débarras, sauf mention contraire dans les plans de vente. L'unité de ventilation récupère la chaleur de l'air évacué et la restitue dans l'appartement via l'air amené. La ventilation est modulable individuellement.

Aucune évacuation n'est prévue pour le séchoir. L'acheteur peut utiliser un séchoir à condensation.

La cuisine est pourvue d'une hotte avec filtre à charbon.

9) Cuisine

Le prix de vente de l'appartement inclut une cuisine avec mobilier, évier en inox et appareils électriques (frigo, four, lave-vaisselle, hotte à recirculation, plaque de cuisson électrique).

Une implantation de base est proposée par type d'appartement, les couleurs des faces de la cuisine et des poignées pouvant être choisies.

Si des modifications sont souhaitées à l'implantation de base, il faudra également tenir compte d'éventuels frais supplémentaires liés aux travaux de pose et à la modification de la plomberie.

Les budgets pour les cuisines figurent au chapitre 11 Valeurs marchandes entre particuliers.

10) Terrasses / Jardins

Les terrasses, en débordement des façades, sont réalisées en béton architectonique préfabriqué lessivé et ne bénéficient d'aucune autre finition.

Les terrasses à l'intérieur du bâtiment et les grandes terrasses de toit sont revêtues de dalles de béton lisses (50 x 50 cm) sur plots. Les petites terrasses de toit sont revêtues de dalles de béton lisses (20 x 20 cm) sur plots.

11) Valeurs marchandes entre particuliers, hors TVA

Livraison	
Sols carrelés	Carrelage : 45 €/m ² Plinthes assorties : 12 €/m ²
Carrelages muraux	Carrelages : 35 €/m ²
Appareils sanitaires	3.500 € pour un appartement à une seule salle de bains 7.000 € pour un appartement deux chambres (+bureau) avec salle de bains et douche séparée 7.500 € pour un appartement trois chambres (+bureau) avec salle de bains et douche séparée 8.000 € pour un penthouse avec 2 chambres 9.000 € pour un penthouse avec 3 chambres
Livraison + placement	
Parquet	Parquet : 80 €/m ² Plinthes : 12 €/m ²
Cuisine	5.000 € / studio 7.000 € / studio (option 1 chambre à coucher) + 1 chambre à coucher 9.000 € / 2 chambres à coucher (+ bureau) 11.000 € / 3 chambres à coucher 9.000 € / penthouse avec 1 chambre à coucher 13.000 € / penthouse avec 2 chambres à coucher 15.000 € / penthouse avec 3 chambres à coucher

12) Date de choix ultime de la finition

Descriptif	Date de choix ultime
1) Murs de séparation	Encore à déterminer ou .././20..
2) Cuisine	Encore à déterminer ou .././20..
3) Sanitaires	Encore à déterminer ou .././20..
4) Chauffage	Encore à déterminer ou .././20..
5) Électricité	Encore à déterminer ou .././20..
6) Revêtement de sol et de mur	Encore à déterminer ou .././20..
7) Portes intérieures	Encore à déterminer ou .././20..

S'il se décide tôt, l'acheteur pourra effectuer un choix lui-même auprès des fournisseurs, désignés par le maître d'ouvrage, conformément aux budgets convenus.

VII. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES

- a. La qualité et le concept sont en principe fixes. Le maître d'ouvrage est autorisé à modifier à tout moment les matériaux et/ou installations décrits ci-dessus ou leur mise en œuvre sans en affecter la qualité.
- b. Les plans de vente qui sont remis à l'acheteur servent de base au contrat de vente. Les plans sont rédigés en toute bonne foi par l'architecte, après mesure du terrain. Les différences qui pourraient exister, soit en plus, soit en moins, seront considérées comme des exceptions acceptables qui ne pourront en aucun cas modifier le contrat d'une quelconque manière. Les cotes inscrites aux plans doivent également être considérées comme des cotes « approximatives ». Les adaptations nécessaires pour des raisons constructives, esthétiques, de stabilité, acoustiques et/ou techniques d'intérêt général sont autorisées sans accord préalable des acheteurs. La surface est mentionnée en m² bruts.
- c. Le cahier des charges commercial utilise la mention de « valeurs marchandes entre particuliers » pour la livraison et le placement. Comprenez par là le prix de vente au particulier au moment de l'exécution des travaux, hors TVA, d'un fournisseur et/ou monteur désigné par le maître d'ouvrage.
- d. Les coûts des sociétés d'utilité publique, droits d'enregistrement, frais de notaires pour l'acte de vente, coûts des statuts, TVA sur la valeur de la construction et l'acte notarié ainsi que les taxes de construction et impôts ne sont pas inclus dans le prix de vente.
- e. Si l'acheteur souhaite apporter des modifications à ce cahier des charges, aux plans ou aux décisions standard (la finition ou la disposition de son appartement) pour une raison quelconque, il doit introduire une demande écrite et ne pourra le faire que dans la mesure où l'entrepreneur/promoteur donnera son accord écrit sur ce point. Il n'est pas exclu que des frais de pose supplémentaires soient réclamés pour le choix d'une certaine finition qui ne correspond pas à la valeur marchande prévue. Pour le choix des finitions à plus haute valeur marchande, une compensation sera calculée. Certaines modifications de finition peuvent donner lieu à la prolongation des délais avant réception provisoire. Les modifications qui affectent l'aspect du bâtiment sont exclues.
- f. Si un acheteur souhaite commander certains matériaux auprès d'un autre fournisseur que celui prévu par l'entrepreneur/promoteur, ce dernier devra toujours donner préalablement son accord écrit. (Voir également le point h à ce propos.)

- g. Il n'est pas permis à l'acheteur d'effectuer lui-même, ou via des tiers, des travaux sur le chantier (comprenez avant la réception provisoire). Si l'acheteur ne souhaite pas faire exécuter une partie de la finition prévue par l'entrepreneur/promoteur pour une quelconque raison (l'acheteur est tenu de le demander à temps et cela ne doit poser aucun problème en termes de commandes déjà passées, d'exécution ou, plus généralement, de planning du chantier) et si l'entrepreneur/promoteur l'autorise, l'acheteur pourra récupérer au maximum 70% du budget indiqué. Il en va de même pour le choix des matériaux ayant une valeur marchande inférieure à celle du budget proposé. Ce montant sera porté en déduction de la dernière tranche de paiement. Ces aspects ne pourront être retirés du contrat qu'après accord écrit entre l'acheteur et l'entrepreneur/promoteur. Si l'acheteur retire une commande de l'entreprise pour la faire exécuter par un tiers, il doit alors assumer la coordination des travaux après la réception provisoire de l'appartement ainsi que les finitions nécessaires que cela entraînerait.
- h. Si l'acheteur effectue lui-même ou via des tiers des travaux au bien à l'insu de l'entrepreneur/promoteur, cela vaut pour acceptation de la réception provisoire de ses parties privatives. Dans ce cas, l'entrepreneur/promoteur est alors déchargé de toute responsabilité et garantie à l'égard des acheteurs en ce qui concerne son travail. Néanmoins, l'accès au bien par les acheteurs restera interdit jusqu'au règlement du solde de toutes les factures.
- i. L'entrée en service vaut également pour acceptation de la réception provisoire.
- j. Les éventuelles modifications ne peuvent être effectuées qu'après accord écrit des acheteurs en ce qui concerne le prix coûtant de ces modifications. Il est possible que certaines modifications soient refusées par l'entrepreneur/promoteur. Les modifications doivent toujours être convenues à temps, en fonction du planning du chantier. Les prix coûtants des modifications demandées seront calculés par le promoteur, l'entrepreneur principal ou éventuellement le sous-traitant d'un lot particulier. Les promesses verbales n'ont aucune valeur tant qu'elles ne sont pas confirmées par écrit.
- k. Ce cahier des charges mentionne clairement toutes les finitions. L'acheteur déclare avoir acheté l'appartement avec la finition décrite dans le présent cahier des charges sans autres exceptions, sauf notification expresse dans le cahier des charges et signature de l'entrepreneur/promoteur.
- l. L'acheteur met l'entrepreneur/promoteur dans la possibilité de satisfaire à son engagement. Il est dès lors tenu de répondre personnellement ou via un représentant à toute requête de l'entrepreneur/du promoteur qui lui serait adressée en rapport avec la réalisation du lot acheté par ses soins dans les huit jours. En l'absence de réponse dans ce délai, l'acheteur est supposé être d'accord avec les propositions de l'entrepreneur/du promoteur ou que l'acheteur laisse le loisir à l'entrepreneur/au promoteur de choisir les matériaux, coloris, etc.

- m. L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne étrangère à l'exécution des travaux, sauf si cette personne dispose d'une autorisation écrite préalable ou est accompagnée de l'entrepreneur/du promoteur, du vendeur ou de l'architecte et ce, exclusivement pendant les heures de travail. L'acheteur a droit à deux visites. Pendant le week-end et les congés du secteur de la construction, le chantier n'est pas accessible. Les visiteurs doivent se plier au règlement du chantier dans tous les cas. L'entrepreneur/promoteur décline toute responsabilité en cas d'accidents pouvant survenir sur le chantier.
- n. L'attention des acheteurs est attirée sur le fait que le bâtiment est neuf et qu'il peut se produire un léger tassement général ou partiel, ainsi qu'une dilatation éventuelle provoquée par les variations de température. Si de légères fissures dues au mouvement normal du bâtiment ou à la dilatation des matériaux ou par conséquence de déshydratation apparaissent dans les murs et plafonds après la réception provisoire, aucun défaut de conception ni d'exécution ne pourra être imputé au promoteur, à l'entrepreneur, à l'ingénieur ou à l'architecte. La réparation de ces fissures devra être prise en charge par l'acheteur.
- o. Le contrat de vente, ce cahier des charges et les plans de vente se complètent. En cas de contradictions, les documents sont valables dans l'ordre mentionné ci-dessus. Les travaux qui ne sont pas mentionnés explicitement dans la description suivante ne sont pas inclus dans le prix de vente. Il s'agit notamment du mobilier repris à titre d'illustration aux plans de vente, ainsi que les habillages des appareils et/ou conduites techniques.
- p. Les photos d'ambiance utilisées à titre d'illustration sont des impressions du futur bâtiment. Ils ne sont pas contractuels; les plans signés font toujours foi.