

Descriptif commercial : APPARTEMENTS

Introduction

1- Maître d'ouvrage :

Le Sorinia S.A., Représentée par Mr. Thomas De Witte, Administrateur, Rue de la Croix 45 à 1050 Ixelles

2- Projet :

Rénovation et extension d'un immeuble de bureaux en usage mixte Rue Colonel Bourg 135/139 à 1140 Evere

3- Cadastre :

2ième Division, Section C, n° 112F10

4- Contexte Urbain :

Selon le PRAS, le bien se situe en zone administrative (bureaux).

Le bien est situé dans un pôle de développement prioritaire (REYERS), où le parti choisi se concentre sur 2 composantes majeures :

Restructuration des fronts bâtis le long des Espaces Ouverts Structurants.

Reconversion du stock de bureaux.

Le bien est également situé le long du tronçon de l'autoroute E40 où sera implémenté le **projet Parkway E40** visant la **création d'un axe vert** longeant l'arrière des parcelles où se trouvent des immeubles bureaux sur la Rue Colonel Bourg.

Le Plan Particulier d'Aménagement du Sol a été abrogé pour la zone concernée.

Historique :

ref. 9482 : autorisé le 30/08/1988 pour la construction d'un immeuble pour entreprises à caractère urbain avec entrepôt et atelier

ref. 9836 : autorisé le 13/01/1992 pour l'aménagement et la transformation d'une partie du sous-sol

ref. 2003-3 : autorisé le 04/02/2003 pour la transformation de l'accès piétonnier

5- Objet de la demande :

Le projet prévoit la rénovation et reconversion d'un immeuble de bureaux en habitation.

L'aile sud-ouest se compose d'appartements de 1, 2 et 3 chambres. La partie nord-est son miroir.

L'aile centrale du projet est reconvertie en Appartement-hôtel.

Le côté rue Colonel Bourg est dédié au flat-hôtel tandis que **le côté Parkway est consacré aux habitants qui profitent de la partie plus verdoyante.**

Au rez-de-chaussée, côté Rue Colonel Bourg, est bordé de deux bureaux (respectivement avec une surface nette de 165.8m²), d'un commerce de proximité dans ce quartier résidentiel (surface nette de 207.9m²).

Au niveau -1, qui est de plein pied avec la partie arrière de la parcelle, une grande salle de conférence pour les utilisateurs de l'Appart-hôtel. Cet espace offre un lieu d'interaction avec le quartier et offre une escale à la promenade supersurface.

A cet effet, le mur de séparation entre la parcelle privée et la supersurface est retravaillé en talus et un passage piéton est aménagé afin de créer une connexion entre la supersurface et le quartier. La pente du talus changera, de sorte qu'elle sera plus douce. Un nouveau mur de soutènement permettra de soutenir les arbres existants et de modeler une scénographie paysagère.

Ce remodelage du talus se fera en deux phases. La première phase consiste en la formation d'un talus. Dans un deuxième temps, la végétation pourra être agrémentée et le sentier installé afin de correspondre avec le nouvelle promenade.

Pour l'instant le demandeur a l'accord de ADT pour le changement du talus, mais nous attendons l'accord de Bruxelles Mobilité. Pour l'instant nous n'avons pas l'annexe 2 signée pour Bruxelles Mobilité, donc après la présentation du projet à Bruxelles Mobilité nous devons soumettre l'Annexe 2 signé au Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

6- Programme :

Le répartition des fonctions se fait comme suit :

	Appartement				
	1/2	2/3	3/4	commerce	bureau
R+0	3 (dont 1 PMR)	1		x	x
R+1		6			
R+2		6			
R+3		6			
R+4		6			
R+5			4		
total	3	25	4		
	32				

* Chambre/n° de personnes

Commerces :

Il y a donc deux surfaces commerciales, chacun avec leur propre entrée. Chaque commerce a une surface nette de 165.8m². Les véhicules de livraisons profiteront de la rampe d'accès pour décharger à l'arrière du bâtiment.

Appart-hôtel :

Par flat-hôtel nous entendons des appartements-hôtel tel qu'à AXL Appart-hôtel Continental Stay SA et Wellington Hotel.

La clientèle se module sur trois types de profils :

- 25% de la clientèle est constitué d'utilisateur long terme, c'est-à-dire plus d'un an. Ce type d'utilisateurs a les mêmes besoins qu'un locataire. Par défaut il est pourvu d'une cave et peut faire usage d'un emplacement de parking s'il le souhaite.
- 50% de la clientèle se compose d'utilisateur moyen terme, c'est-à-dire plus ou moins un mois.
Ce type d'utilisateur est plus difficile de définir, cela peut être quelqu'un qui vient pour des vacances prolongées, pour faire études ou qui cherche une location temporaire,.. Habituellement, ce type d'utilisateurs ont fréquemment besoin d'un emplacement de parking.
- 25% de la clientèle se compose d'utilisateur court terme, c'est-à-dire qui restent en moyenne 2 jours.

Habituellement ce type d'utilisateur ne reste pas souvent dans l'Appart-hôtel, sauf s'ils viennent à l'occasion d'une conférence.

7- Parking – Aménagement sous-sol et abords :

La situation existante comporte 182 emplacements voitures, dont 137 à intérieur et 45 à l'extérieur. Afin d'optimiser les abords et d'augmenter la surface (semi)-perméable du site, les emplacements extérieurs ont été supprimés.

Le niveau -1 est organisé selon les nécessités du nouveau programme (caves individuelles, local poubelle) et prévoit une zone de 71 emplacements de vélos. Il y a 32 emplacements voitures.

À l'extérieur il est prévu un emplacement de bus qui peut déposer et prendre des groupes d'occupants de l'Appart-hôtel.

La configuration du parking ne change pas, hormis la suppression d'un accès qui est remplacé par un local vélo. Le nombre de places de parking est diminué à l'avantage de la mobilité douce qui sera accessible tant par la promenade que par la rue offrant une certaine porosité au quartier. La largeur de l'entrée du garage est de 4,5 mètres ce qui ne permet pas un accès double sens par un système de feux « rouge/vert ».

La circulation des voitures est réorganisée de façon à n'utiliser que la rampe sud-ouest. Cela permet de laisser une libre appropriation de l'espace par les activités au niveau de la salle de conférence. La deuxième rampe reste accessible aux pompiers.

Le niveau -2 est principalement dédié au parking pour les voitures (il y aurait une diminution de 114 à 90 emplacements). Une buanderie et des caves individuelles y sont ajoutées.

Pour l'instant la rue Colonel Bourg n'a pas beaucoup des transports publics. Mais dans le futur avec le master plan 'Reyers' la situation changera. Donc pour l'Appart-hôtel on a pensé 1 emplacement parking pour chaque utilisateur à long terme, 1 emplacement pour chaque utilisateur à moyen terme et ½ emplacement pour chaque utilisateur à court terme.

Au final nous obtenons 105 emplacements voitures, dont :

34 pour les appartements

1 pour les commerces.

2 pour le personnel du l'appart-hôtel

64 pour l'appart-hôtel

2 pour les bureaux

Au final, nous obtenons **77 emplacements vélos**, dont : 65 emplacements de vélos à l'intérieur au Niveau -1. 12 emplacements de vélos à l'extérieur.

8- Système de désenfumage :

Au sujet du parking, le site ne comprend actuellement pas de désenfumage. Le projet prévoit de mettre en place un système de désenfumage en cas d'incendie.

Deux nouveaux extracteurs seront placés au niveau -1 et rejettent dans la zone de recul au milieu d'une zone plantée où les piétons ne peuvent pas approcher à moins de 3 mètres. Le groupe électrogène est lié au désenfumage qui se situe dans la zone de recul dans un édicule ad hoc.

9- PEB :

La déclaration PEB a été déposée pour le technicien responsable pour l'étude PEB. Stefan de Vilder, Devisa BVBA, Zangvogellaan 41, B-9041 Oostakker, tel 0486841829, info@devisa.be

10- Matériaux – Façades :

En vue de l'optimisation énergétique et la prise de lumière dans les habitations, le projet prévoit de ravalier le bâtiment jusqu'à la structure portante. Cette nouvelle façade isolée sur l'entièreté du bâtiment rend l'intégration des extensions plus facile dans la volumétrie de l'ensemble.

La façade est en sont soubassement constitué **carrelage imitation pierre bleue** (R-1 et R0). Du premier jusqu'au quatrième étage, la façade sera habillée de **plaquettes minérales de ton gris clair**. L'extension au cinquième étage sera revêtue de **simili zinc**. Les balcons seront **métalliques de couleur grise** et les **menuiseries seront en Aluminium de couleur noire**.

Architecte de conception et d'exécution :

A2D architecture 2 design, Paardenmarktstraat 11, 3080 Tervuren.

Bureau d'ingénieur en stabilité :

Studiebureau RIESSAUW bvba, Oudenaardsesteenweg 42 – B-9000 GENT

Tel : +32 (0)9 222 74 45 Fax: +32 (0)9 222 16 95

Coordinateur sécurité :

A&S Jacky Michaux – Elodie Mazy GSM 0486/024815

Rue Remy 33, 7141 Carnière

Généralités

Ces prescriptions générales servent à préciser les différents points qui n'auraient pas été définis dans les plans. En cas de contradiction, les indications des prescriptions techniques priment sur les documents graphiques. Les entreprises seront soumises aux règles de l'art définies notamment dans les différentes normes et prescriptions des organismes belges (CSTC-S.T.S.). Les normes de construction auxquelles devront répondre les bâtiments sont définies par les "Conditions générales d'Isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à construire destinés au logement" (cf. dernier Arrêté du Gouvernement Régional Wallon publié au Moniteur Belge).

Le but du présent cahier des charges est de décrire l'exécution et la finition du logement vendu ainsi que celles de l'immeuble dans lequel il se trouve. En concertation avec l'acquéreur, le promoteur jugera de la possibilité et de la faisabilité d'apporter une modification au présent descriptif. En fonction de l'état d'avancement des travaux, certaines options sont impossibles à mettre en œuvre. Toute dérogation aux stipulations du cahier des charges doit faire l'objet d'un accord écrit entre les parties. Le promoteur précisera l'incidence éventuelle sur le prix et les délais supplémentaires que certains choix pourraient engendrer. Toute modification devra permettre le respect des règles de l'art et il ne sera permis aucune modification perturbatrice au bon déroulement du chantier.

Si l'état d'avancement des travaux le permet, certains choix, comme les revêtements de sols et de murs ou les menuiseries intérieures peuvent être effectués par l'acquéreur dans la gamme présentée dans la salle d'exposition renseignée.

Le promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent cahier des charges pour des raisons techniques apparaissant en cours de réalisation pour autant que les matériaux proposés soient de qualité équivalente à ceux décrits ci-après. Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel des matériaux mis en œuvre.

Charges et obligations

A charge du promoteur :

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété, le contrat d'assurance souscrit par le Promoteur est à reprendre obligatoirement par la copropriété.
- Les frais de nettoyage final des parties communes avant la réception (le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à chaque acquéreur)

A charge des acquéreurs :

- L'impôt foncier à partir de l'acte notarié
- Les frais d'ouverture des compteurs individuels (eau, électricité, chauffage)

- En cas de changements demandés par l'acquéreur et accordés et confirmés par écrit par le promoteur dans une partie privative, les taxes, frais et honoraires relatif à la demande de permis d'urbanisme.

A charge de la Communauté des Copropriétaires sous le régime de la Copropriété à partir de la première réception ou de l'occupation du premier appartement :

- Toutes les taxes (taxes communales et autres)
 - Les primes d'assurance
 - Les frais d'ouverture des compteurs communs (gaz, ...)
 - Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien,)
 - Les frais communs pour chauffage, eau, électricité
 - Les frais d'entretien des extérieurs (plantations, chemins, luminaires, etc....)
- Calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriété.

Travaux préalables

Sont prévus tous les travaux préalables et toutes les formalités nécessaires pour le commencement des travaux.

Raccordements :

Les travaux de raccordement général à l'extérieur de l'immeuble (eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphone, égouttage,) sont prévus et réalisés suivant les directives imposées par les distributeurs. Le prix s'élève à 4200 Eur. par appartement hors TVA.

Télédistribution et téléphonie :

Le promoteur fait raccorder l'immeuble au réseau de télédistribution et de téléphonie jusqu'à la boîte de dispersion située dans le local technique des compteurs. Ce raccordement (abonnement annuel et taxes) est à charge des acquéreurs. Les tubages avec câbles sont prévus jusqu'à chaque appartement. La première prise est placée par la société distributrice, à charge de l'acquéreur. Les autres prises sont placées par le promoteur (suivant listing précisé plus bas).

Electricité :

Les compteurs d'électricité sont regroupés dans le local technique des compteurs afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir déranger les occupants. Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ces compteurs sont à charge de l'acquéreur. Un tableau divisionnaire est placé dans chaque appartement et est relié au compteur. Un compteur commun est prévu pour l'ensemble des parties communes. Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ce compteur sont à charge de la copropriété.

Gaz :

Les compteurs individuels de gaz est placé dans un local technique prévu à cet effet. La reprise du compteur général se fera par la copropriété dès l'occupation du 1^{er} appartement. Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ce compteur sont à charge des acquéreurs.

Eau :

Les compteurs d'eau sont placés dans un local technique prévu à cet effet, afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir déranger les occupants. Un compteur pour les espaces en commun est prévu. La reprise du compteur commun se fera par la copropriété dès l'occupation du 1^{er} appartement.

Chauffage :

La location de ce compteur et les taxes sont à charge de l'acquéreur via le syndic d'immeuble. Pour le circuit chauffage avec système centralisé, les frais de location et de gestion du compteur individuel en lui-même est à charge de l'acquéreur, via le gestionnaire de la copropriété.

Maçonnerie portante en élévation

Les murs portants sont exécutés en blocs béton et béton. Les maçonneries intérieures des pièces habitables sont destinées à être enduites ; les autres pièces sont rejointoyées en montant. Les parements intérieurs éventuels sont indiqués aux plans. Afin d'assurer une bonne isolation acoustique, les murs de séparation entre deux appartements sont réalisés en blocs silicocalcaires doublés d'une autre maçonnerie ou d'un carreau ou d'une cloison de plâtre.

Maçonnerie non portante

Les cloisons sont soit exécutées avec les mêmes matériaux que la maçonnerie portante, soit exécutées en blocs Ytong soit en plaques de plâtre. Les épaisseurs approximatives sont renseignées aux plans. Les maçonneries non portantes sont désolidarisées des éléments structurels.

Parement extérieur

Les sous-bassements de la façade sont revêtus de pierre bleue ou carrelage ou équivalent (R-1 et R0). Du premier jusqu'au quatrième étage, la façade sera en briques gris beige ou plaquettes minérales ou équivalent.

Seuils

En pierre naturelle ou artificielle.

Charpente

La charpente est exécutée en bois résineux, massif et/ou lamellé collé. Les sections des différents éléments composant la charpente sont définies en fonction du type et du poids de la couverture.

Menuiserie pour toiture

Ce poste comprend éventuellement les sous débordements de toiture, les planches de rive, les corniches, les fenêtres de versant de toiture, les lucarnes et les revêtements divers repris aux plans. Le matériel choisi est en bois résineux à défaut d'autres indications reprises aux plans ou au descriptif. Si le PVC est utilisé, il est antistatique;

Un exutoire de fumée est placé au sommet des cages d'escalier conformément au règlement d'incendie. Il est équipé d'un système d'ouverture à distance.

Isolation

Les épaisseurs d'isolation des toitures sont fixées en fonction des normes en vigueur.

Couverture

L'exécution est prévue en zinc et/ou Renolit.

Les accessoires sont assortis aux types de matériaux retenus. La pose tient compte des prescriptions du fabricant ou distributeur.

Evacuation des eaux de toiture

Ce poste comprend les chenaux d'évacuation, les gouttières, tuyaux de descente avec tous leurs accessoires.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont exécutées en profils aluminium laqué de couleur noire
Le type et le sens des ouvertures sont définis.

Le dimensionnement des profilés suit les prescriptions des spécifications STS. En cas de maçonneries apparentes une finition péri métrique est prévue. Les mécanismes d'ouverture sont encastrés dans les profils des fenêtres et sont traités contre l'oxydation. Les poignées de manœuvre sont en aluminium anodisé ou laqué. Les châssis sont à triple frappe ou à double frappe avec joint de néoprène pour l'étanchéité. Les battées des fenêtres sont prévues pour recevoir **des triples vitrages**. Les joints entre la menuiserie et la maçonnerie sont réalisés par un joint compressible qui est lui-même recouvert par un joint de mastic souple. Le tout complété par une bande souple d'étanchéité à l'air. En cas d'utilisation pour les profilés de fenêtres de PVC ou d'aluminium, la couleur et le type de profilé seront précisés.

La seconde porte d'entrée est équipée d'une gâche électrique reliée au système de **vidéophonie**, un ferme porte automatique. L'ensemble boîtes aux lettres / sonnettes / vidéophone est aménagé dans le hall d'entrée commun aux appartements.

Vitrerie

Les vitrages des châssis extérieurs des pièces chauffées **sont prévus en triple vitrage** Valeur Ug de tous les vitrages est 1.

Volets

Les baies ne sont pas pourvues de volets.

Enduits intérieurs

Des enduits à base de plâtre sont prévus sur les murs et les plafonds rugueux. Dans les parties privées. Ils sont réalisés avec une épaisseur suffisante pour obtenir l'égalisation des surfaces. Toutes les surfaces sont parfaitement lisses et aptes à recevoir les finitions prévues (enduisage pelliculaire, ponçage, dépoussiérage et peinture non prévus). Tous les retours non pourvus de chambranles sont également enduits.

Les murs et plafonds des parties communes du RDC et des étages (couloirs, escaliers, hall) sont également plafonnés. (peinture non prévus).

Plafond sous charpente

Les plafonds sont réalisés en plaques de plâtre rejointoyées et prêtes pour le peintre, moyennant les travaux préparatifs d'usage.

Tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtres sont définies aux plans en fonction de la finition des locaux. Elles sont réalisées en pierre naturelle, épaisseur 20 mm, face vue polie ou aluminium.

Carrelages

Un carrelage est posé au sol aux endroits suivants :

- parties communes au rez-de-chaussée
- dans les appartements : hall, cuisine, séjour, chambres, salle de bain, buanderie et toilette.

Type : Grès cérame, 60/60 dans les parties communes et 60/60 dans les appartements, plinthe assortie, pose droite ou style parquet chêne.

Valeur commerciale prix public HTVA : 30 EUR/M2

Des faïences murales sont posées aux murs suivants dans les appartements :

Salle de bain : sur une hauteur de +/- 1,4 M autour des baignoires et +/- 2 M autour des douches.

Il n'est pas prévu de pose de faïences dans les cuisines

Au sol des pièces d'eau : Grès cérame, idem autres pièces

Valeur commerciale prix public HTVA : 30 EUR/M2

Les carrelages sont posés sur une chape. Pose droite. Le jointoiement est réalisé par coulage des joints.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner au même endroit. Un décompte sera opéré sur base des prix publics (hors remise et promotion).

Revêtements de sol divers

Dans les appartements, les pièces habitables reçoivent du carrelage (chambres, ...), d'une valeur commerciale de 30 EUR HTVA, prix public.

Moyennant supplément, l'acquéreur peut demander un revêtement en parquet. Les sols en plancher stratifié flottants ne sont pas autorisés. Pour éviter des nuisances acoustiques, les planchers stratifiés doivent être collés.

Tout choix d'un parquet massif, semi massif et stratifié augmentera la date de livraison de l'appartement/ logement d'au moins 50 jours travail.

Menuiseries intérieures

Portes intérieures des appartements :

Fourniture et pose des portes intérieures, dont les feuilles sont en âme tubulaire, porte à peindre (peinture à la charge de l'acquéreur). La quincaillerie comprend une béquille en aluminium anodisé et une serrure à clef ordinaire. Pour la circulation de l'air, les portes sont posées de façon à obtenir un jour de 8 à 15 mm en partie inférieure, suivant nécessité.

Portes d'accès aux appartements :

Elles sont pleines et résistantes au feu ½ H. Pose par un placeur. Revêtement de porte à peindre (peinture à la charge de l'acquéreur). Serrure à cylindre.

Portes des caves :

La structure des portes des caves est en métal. La porte du couloir menant aux caves sera blindée.

Equipement fixe

Le mobilier ne fait pas partie du contrat.

Tuyauteries sanitaires

Ce poste comprend toutes les tuyauteries de distribution, de décharge et de ventilations en rapport avec les appareils choisis. L'installation se fait entièrement suivant les prescriptions de la société de distribution d'eau.

Installation complète en aval du compteur d'eau général posé par la société distributrice. Elle comprend :

les colonnes d'alimentation sanitaire

les compteurs individuels de consommation

les tuyauteries d'alimentation des appareils sanitaire

les décharges en P.V.C. qualité " sanitaire " pour ces appareils ainsi que tous les accessoires nécessaires pour une installation complète (vannes d'arrêts, purgeurs, siphons ...).

la fourniture et la pose des appareils définis aux plans ou accompagnant le compromis de vente

La production d'eau chaude est réalisée par des mini-city, installés dans les buanderies des appartements. Son emplacement est repris aux plans. Une ventilation primaire assure la ventilation du réseau sanitaire. Dans la mesure où la pression d'eau de la distribution serait trop élevée, un réducteur de pression est placé en aval du compteur d'eau.

Si l'alimentation en eau doit faire l'objet d'un traitement particulier (adoucisseur, ...), les travaux complémentaires sont à charge de l'acquéreur.

Appareils sanitaires

Il est prévu un budget de 2500 EUR hors TVA.

Description de la salle de bain standard voir offre fournisseur.

Cuisine

Confié à une entreprise spécialisée, l'aménagement de chaque cuisine comportera la livraison et l'installation d'une **cuisine équipée**, d'appareils électroménagers, d'un évier en inox et d'un mélangeur chromé.

Il est prévu un budget de

- 10000 EUR hors TVA. Pour les appartements 3 chambres
- 8000 EUR hors TVA. Pour les appartements 2 chambres
- 6000 EUR hors TVA. Pour les appartements 1 chambres

La réception provisoire de la cuisine, se fera en dehors de la réception de l'appartement.

Installation de gaz

La distribution de gaz est limitée aux chaufferies. Les cuisinières seront de type électrique. L'installation est exécutée suivant les normes en vigueur. Les tuyaux de gaz apparents sont peints en jaune. Des détecteurs de fuite de gaz sont prévus dans le local compteur et dans les chaufferies.

Chauffage

L'installation est existante et doit pouvoir assurer les températures intérieures normalisées. Elle est exécutée suivant les normes en vigueur. Le calcul des déperditions doit s'effectuer suivant les normes en vigueur pour obtenir les températures suivantes tenant compte d'une température extérieure de -10°C :

- salle de bain + 22 C°
- séjour et bureau + 22 C°
- cuisine + 20 C°
- chambres + 18 C°
- hall + 16 C°

Les radiateurs en acier à panneaux prétraités sont peints en usine et équipés d'une vanne thermostatique permettant un réglage indépendant. Radiateurs classiques, blancs cassés, dimensionnés en conséquence. Il est prévu, pour chaque appartement, **un thermostat d'ambiance à programmation journalière.**

Système de chauffage retenu :

- **Chauffage par chaudière centralisée** existante avec système de décompte entre appartements

Pour le circuit chauffage avec système centralisé, les frais de location et de gestion du **compteur individuel** en lui-même est à charge de l'acquéreur, via le gestionnaire de la copropriété.

Le type d'énergie retenu est :

- **le gaz**

Tuyauteries : installation complète en aval de la chaudière comprenant les colonnes de chauffage, les tuyauteries d'alimentation des collecteurs, les collecteurs de départ et de retour de chauffage positionnés dans les appartements, les tuyauteries d'alimentation des radiateurs.

L'installation est apparente dans les caves, chaufferies, buanderie, locaux techniques et locaux non plafonnés et est encastrée dans les autres locaux.

Ventilation

La ventilation de chaque appartement est une **ventilation mécanique contrôlée double flux** (V.M.C.). Un groupe moteur pour chaque bloc sera placé en toiture au-dessus des escaliers .
Remarque : les hottes de cuisine ne seront pas reprises dans la ventilation mécanique et seront de type à recyclage. Les séchoirs seront obligatoirement à système de condensation car il n'y a pas d'extraction prévue. En aucun cas il ne sera accepté de brancher un séchoir ou une hotte sur le système d'extraction mécanique.

Electricité

L'installation est réalisée suivant les prescriptions du règlement en vigueur et des normes belges. L'éclairage des communs, parkings et accès est assuré. Les différentes entrées sont éclairées.

Les compteurs de la régie de distribution d'électricité sont placés dans une pièce commune définie aux plans.

L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Elle est apparente et sous tube dans les locaux du sous-sol (caves, garages, chaufferie, ...) et dans les locaux non plafonnés.

Le fournisseur d'énergie est choisi par le promoteur. Il appartient à la copropriété, à l'extinction du contrat de confirmer ou non le fournisseur initial.

Dans les communs :

L'ensemble des parties communes, y compris les abords extérieurs, est équipé de luminaires dont le nombre et le type sont définis par l'architecte. Des détecteurs de présence commandent l'allumage des points lumineux, l'extinction est assurée par une temporisation automatique. Les points lumineux extérieurs sont commandés par des interrupteurs crépusculaires ou des détecteurs de présence.

Dans les appartements :

Fourniture et pose d'un tableau général du type armoire en matière isolante suffisant pour 10 circuits, la protection de ces circuits est réalisée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et par deux disjoncteurs différentiels.

Les interrupteurs du type à bascule sont placés en général à +/- 1 m du sol. Les prises, avec sécurité, sont de même type que les interrupteurs.

La télédistribution desservira l'immeuble.

La fourniture et la pose des luminaires sont à la charge de l'acheteur.

Parlophonie / vidéophonie :

Le système de parlophonie est avec caméra intégrée (vidéophonie) Il est composé d'un poste intérieur avec commande de l'ouverture de la porte d'entrée secondaire et d'un bouton poussoir dans le hall d'entrée avec porte étiquette. Un poste vidéo intérieur est connecté à la caméra prévue dans le hall d'entrée principal.

L'équipement minimum des appartements, sauf spécification contraire, est, en général, le suivant :

- Salle à manger/salon : 4 prises + 1 tél + 1 TV + vidéophone	2 point lumineux
- terrasse :	1 point lumineux
- Cuisine : 8 prises	1 point lumineux
- Chambre principale : 3 prises + 1 téléphone + 1 TV	1 point lumineux
- Chambre : 2 prises	1 point lumineux
- salle de bain 1 prises	2 points lumineux
- WC :	1 point lumineux
- Entrée :	1 point lumineux
- Hall :	1 point lumineux
- Débarras : 1 prise + 2 prises 16A ML, SL + alimentation mini-city	1 point lumineux

Peinture

Les travaux de peinture et pose de papier peint dans les parties privées ne font pas partie de ce contrat. Les murs et plafonds sont prêts pour le peintre. Les travaux préparatifs et peinture sont donc à charge de l'acquéreur.

Dans les parties communes :

Non compris

Le mobilier

Non compris

Facultativement le promoteur fera une proposition.

Les abords et la végétation

Rien n'est prévu.

Modifications éventuelles

Chaque acquéreur peut choisir pour son lot privatif d'autres matériaux de finition en remplacement de ceux prévus dans la présente note descriptive et apporter des changements à l'intérieur de son appartement dans les limites des possibilités techniques et sous réserve que ces changements n'affectent en rien la structure portante et l'aspect extérieur du bâtiment.

Dans tout cas, chaque acquéreur d'un lot privatif désirant procéder à des modifications devra en avertir par écrit le promoteur et devra obtenir l'accord préalable de ce dernier et de l'architecte. Ils dresseront un devis des travaux de modification à exécuter. Les travaux ne pourront être exécutés qu'à partir du moment où ce devis aura été signé « pour accord » par l'acquéreur ayant demandé les modifications. L'acquéreur doit supporter tous les frais supplémentaires qui découleraient de ces changements y compris les frais d'étude à réaliser par l'architecte et éventuellement par les ingénieurs techniques ou statiques.

Aucune réception ni remise de clef ne pourra avoir lieu avant le paiement par le client de tous les frais y compris les frais supplémentaires pour les modifications demandées par lui. Afin que l'exécution et le timing des travaux ne soient pas perturbés ou retardés, toute demande de changement doit être présentée par écrit en temps utile et l'accord de l'acquéreur devra intervenir dans les délais fixés à ce moment par l'architecte ou par le promoteur étant donné que les travaux ne seront exécutés qu'à partir du moment où l'acquéreur aura signé le devis « pour accord ». Pour tous travaux de modification commandés par l'acquéreur, le promoteur ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dans la finition de l'appartement. Tous les travaux supplémentaires ou les modifications exécutées avant la réception de l'appartement doivent obligatoirement être exécutés par la firme et corps de métier contractés par le promoteur. L'acquéreur s'engage à attendre la prononciation de la réception provisoire des travaux avant exécution de toute installation complémentaire par des corps de métiers et artisans étrangers à ceux mandatés ou contractés par le promoteur (p.ex. installation des cuisines, placards,). Le non-respect de cette clause libère le promoteur de sa responsabilité pour les dégâts causés par des tiers à l'acquéreur.

Toutes modifications apportées aux parties privatives sur l'initiative des acquéreurs entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes.

Responsabilités

Les cotes et mesures inscrites dans les plans sont des cotes de la maçonnerie brute non-enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement. Des fissures dues au retrait normal ou dilatations des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu à des contestations ni à des dommages-intérêts ou retardements des paiements de la part du client.

Les délais de livraison et les modalités de réception des appartements et communs sont précisés dans la convention de vente ou de réservation.

S'il y avait contradiction entre plans et descriptif, c'est le descriptif qui l'emporte. Ce qui n'est pas mentionné dans le descriptif ne peut être exigé du promoteur.

Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détail suivant nécessités techniques et conditions d'avancement des travaux.

Fait à le

L'acquéreur :

Le promoteur :

Clauses administratives

Art. 1.1 général

Les travaux seront exécutés selon le cahier de charges, selon les règles de l'art et avec des matériaux de bonne qualité. Les plans et le cahier de charges se complètent (les plans détaillés priment sur les plans généraux). Au cas où les plans et le cahier de charges se contredisent, c'est le cahier de charges qui l'emporte.

Le promoteur, l'architecte et l'ingénieur peuvent apporter aux constructions des modifications ou changements jugés nécessaires pour des raisons esthétiques, administratives, réglementaires ou techniques.

Art. 1.2. Visite chantier

L'acheteur aura que accès à son bien (appartement/maison/garage/caves/...) après la réception provisoire et après le paiement total de la somme d'achat + le paiement à 100% des suppléments demandés.

En attendant l'acheteur doit toujours être accompagné par la personne de contact de l'entrepreneur. Ces visites de chantier se font sur rendez-vous pendant les heures de bureau, sous la seule et unique responsabilité de l'acquéreur qui couvrira sa responsabilité civile auprès d'une compagnie d'assurance. Les visites sont limitées à maximum 3 pendant la période chantier, sauf sur demande expresse de l'entrepreneur.

Il est interdit de prendre contact avec les différents entrepreneurs et hommes sur chantier qui travaillent sur le site. Pour assurer le bon travail dans les délais respecter, tout le contact se passe par une personne de contact de l'entrepreneur.

Art. 1.3. Occupation des biens

La réception provisoire des travaux du bien s'effectuera toujours avant l'occupation de l'acquéreur ou du représentant de ce dernier.

Celui-ci ne pourra aménager l'appartement/logement ou effectuer de quelconques travaux avant la réception provisoire, avant l'acte et avant paiement de toutes les factures.

S'il en était autrement et que le candidat acquéreur prenait possession de l'appartement/logement (de force), commencerait des travaux ou déménagerait des meubles e. a, les conséquences qui en découleraient sont les suivantes :

La réception provisoire sera considérée comme acquise

Même si le solde du paiement n'a pas encore été versé

L'appartement/logement sera considéré comme en parfait état, accepté, agréé, et aucune réclamation ne pourra plus être introduite quant à des dommages ou vices quelconques.

Art. 1.4. Contestation

Tous contestation de toutes genre, qui ne peut pas être solutionné à l'amiable, sera confiée à un expert, attribuer par le tribunal ou arbitrage de Bruxelles.

Art. 1.5. Impôts de construction et raccordement

Les impôts et les frais de raccordements du bâtiment ou égouts, électricité, eau, téléphone, gaz, télévision, ... ne sont pas compris dans le prix et sont à charge de l'acheteur.

Art.1.6. Prix de vente

Sont à charge de l'acheteur :

Droit d'enregistrement

TVA

Frais de notaire

Les impôts dus à partir de la réception provisoire et à venir (communale, provinciale et de l'état)

Ne sont pas compris dans le prix : luminaires, peinture privatif, installation téléphone, stores, meubles encastré ou pas encastré et autre décoration.

Art. 1.7.

Les clauses actuelles sont déterminantes pour la vente.

Art. 1.8. Réception provisoire et définitive

A l'exception des points décrits dans l'Art. 1.3. 'Occupation des biens', la réception provisoire fera objet d'un procès-verbal écrit.

La réception définitive interviendra automatiquement un an et un jour après la réception provisoire.

La garantie décennale commence à la date de la réception provisoire.

Les modalités de réception provisoire des travaux sont les suivantes :

Etablissement du procès-verbal écrit de réception provisoire entre l'entrepreneur et l'acquéreur, assisté s'il le juge opportun d'un conseiller, et signé par les parties.

Règlement du solde du prix de la construction à l'entrepreneur.

Transfert des compteurs d'électricité et eau au nom de l'acquéreur.

La remise des clés de l'immeuble se fera après paiement intégral du prix, accessoires e travaux complémentaires commandés (les suppléments, paiement achat de l'appartement/logement,) et donc pas à la réception provisoire. Le bien sera réceptionné, brossé et tous déchets enlevés.

La réception provisoire aura lieu maximum 15 jours après l'invitation du promoteur. Cette invitation se fera par email ou courrier simple.

Le promoteur décide le moment au quelle le bien est prêt pour la réception provisoire. Le bien est prêt pour la réception provisoire au moment où il est habitable néanmoins quelques petits travaux encore à terminer.

1.9 Suppression d'un poste

Aucun ouvrage ne pourra être retiré de l'entreprise générale pour être confiée à une autre entreprise que celles désignées par le promoteur sauf convention contraire signée entre parties. Si un budget doit être rétribué à un client (de commun accord avec le promoteur), ce budget sera décompté au prix entrepreneur et non au prix particulier (prix particulier -30% à -40%).

1.10 Frais raccordement

Les frais de raccordements (eau, électricité, égouts) privatifs des appartements/logements sont avancés par l'entrepreneur et remboursés par l'acquéreur à concurrence de 4200 € HTVA.

1.11 Frais de préchauffage

Frais de préchauffage : avant la fin complète des travaux de finition dans les parties privatives, pour des nécessités d'essais, de travail ou pour des impératifs climatiques, le promoteur mettra en route l'installation de chauffage central, ceci avant ou après la réception provisoire. Les frais relatifs à ce préchauffage seront à charge des différents propriétaires. Les propriétaires seront tenus au courant avant la mise en route.

1.12 séchage de matériaux

Lors de l'occupation de l'appartement/ logement par son nouveau propriétaire, les matériaux employés durant le chantier n'auront pas effectué encore complètement leur retrait, leur séchage ou leur stabilisation définitive.

De plus, la fin d'un chantier est accompagnée de périodes de séchage accéléré soit naturel par ventilation des locaux soit artificiel par mise en fonctionnement du chauffage central.

Il est donc déconseillé aux nouveaux propriétaires de s'engager dans des travaux de finitions, peintures, décorations ou autres, durant une période d'un an.

Le constructeur interviendra durant cette période à ses frais pour les réparations des menus défauts mais pas sur les travaux de peintures finitions et/ou décorations.

1.13 responsabilité acheteur

L'acheteur est responsable des entretiens réguliers du logement (Silicone, Fenêtre, etc.). L'acheteur entretiendra son logement comme un bon père de famille pour assurer le maintien de toutes les garanties.