



## everis

Cahier général des charges de vente

Chaussée de Louvain 887-889, 1140 Evère

ACQUEREUR :

APPARTEMENT :



# LES INTERVENANTS

## Maître de l'ouvrage

DAWO GROUP - JATIMMO SPRL

Quai Fernand Demets 23 - 1070 Anderlecht

+32 (0)2 522 51 06 | +32 (0)483 38 62 70 (WhatsApp)

info@dawogroup.com - www.dawogroup.com

## Entrepreneur

G. VAN DER PERREN BVBA

Denderhoutembaan 327 - 9400 Ninove

+32 (0)5 424 00 40 | +32 (0)495 86 42 02

gvanderperren@telenet.be

Image illustrative, ne reflète pas l'exactitude de la réalité.



## Architecte

### Slautsky Architects

Chaussée de Waterloo 1093, 1180 Bruxelles

+32 (0)2 529 58 65

info@slautsky-architects.be - www.slautsky-architects.be

## Bureau d'étude stabilité

### Stabilis Ingenieursbureau bv.

Stationstraat 68, 9450 Haaltert

+32 (0)5 346 03 93

ingenieursbureau@stabilis.be - www.stabilis.be

## Bureau d'étude techniques spéciales

### Smartgreen

Chaussée de Charleroi 2, 1420 Braine-l'Alleud

+32 (0)2 385 43 81

info@smartgreen.be - www.smartgreen.be

## PEB et Coordination Sécurité Santé

### Smartgreen

Chaussée de Charleroi 2, 1420 Braine-l'Alleud

+32 (0)2 385 43 81

info@smartgreen.be - www.smartgreen.be

# TABLES DES MATIERES

<b>1.</b>	<b>Travaux préliminaires</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Terrassements, fondations et égouttages</b>	<b>6</b>
2.1.	Terrassements et fondations	6
2.2.	Egouttage	6
2.3.	Dispositifs contre l'humidité ascensionnelle	6
<b>3.</b>	<b>Gros oeuvre - Structure</b>	<b>6</b>
3.1.	Béton armé	6
3.2.	Maçonnerie	7
3.3.	Façades	7
3.4.	Isolation thermique	7
3.4.	Isolation acoustique	7
3.6.	Conduits d'évacuation des fumées et de ventilation	7
3.7.	Travaux de toiture	8
3.8.	Menuiseries extérieures	8
3.9.	Seuils extérieurs	8
<b>4.</b>	<b>Installations techniques</b>	<b>9</b>
4.1.	Electricité	9
4.2.	Installation sanitaire	12
4.3.	Installation de chauffage et production d'eau chaude	15
4.4.	Ventilation	16
4.5.	Cuisine	16
<b>5.</b>	<b>Finitions</b>	<b>17</b>
5.1.	Sols	17
5.2.	Finition des murs	18
5.3.	Finition des plafonds	19
5.4.	Menuiseries intérieures	19
<b>6.</b>	<b>Généralités</b>	<b>19</b>
6.1.	Plans	19
6.2.	Contrôle des travaux et études techniques	19
6.3.	Réseaux publics	19
6.4.	Matériaux, valeur marchande et mention de marque	20
6.5.	Modifications apportées	20
6.6.	Clôtures et accès au chantier	20
6.7.	Réceptions	21
6.8.	Divers	21







## 1. Travaux préliminaires

Les raccordements à l'eau et à l'électricité seront réalisés avant la construction. L'implantation et la hauteur du sol fini seront définies par l'entrepreneur et un géomètre, puis vérifiées par l'architecte et la municipalité.

## 2. Terrassements, fondations et égouttages

### 2.1. Terrassements et fondations

Les travaux incluent l'excavation et les fondations, réalisées selon les études de stabilité et de sol. Une partie du sol excavé sera évacuée, l'autre stockée pour le remblayage, conformément aux directives des études et de l'IBGE.

### 2.2. Egouttage

Le système d'égouttage en PVC, conforme aux plans et normes, prévoit des canalisations souterraines suspendues pour un contrôle facile. Les chambres de visite et tuyaux provisoires sont installés selon les directives des sociétés de distribution.

### 2.3. Dispositifs contre l'humidité ascensionnelle

La cave est réalisée en parois et dalles de béton coulé sur place. Tous les murs en maçonnerie seront protégés contre l'humidité si nécessaire.

## 3. Gros oeuvre - Structure

### 3.1. Béton armé

Tous les éléments en béton et leurs armatures respecteront les normes belges.

Seront réalisés en béton armé :

- les dalles de sol et de toiture (toits plats),
- les poutres, murs et colonnes nécessaires à une construction solide, selon les instructions du bureau d'ingénieurs en stabilité.

Des prédalles en béton seront utilisées pour les dalles portantes, conformément aux spécifications de l'ingénieur en stabilité.



### **3.2. Maçonnerie**

Les murs intérieurs et extérieurs, ainsi que les murs porteurs, sont réalisés en blocs de terre cuite.

Les murs intérieurs des habitations seront également construits en blocs de terre cuite.

### **3.3. Façades**

Les façades seront construites en briques de parement avec différents dressages de maçonnerie et couleurs de joints, exécutés selon le choix de l'Architecte.

### **3.4. Isolation thermique**

Les appartements respectent la législation PEB en vigueur. L'épaisseur des isolants est définie par l'ingénieur PEB. Le certificat final sera délivré après achèvement, avec une classe A prévue selon l'orientation et la disposition.

### **3.4. Isolation acoustique**

**Isolation horizontale** : Chape flottante avec pré-chape isolante, matelas acoustique et chape de finition dans tous les logements.

**Isolation verticale** : Matelas acoustique dans les murs entre appartements, conforme aux normes acoustiques en vigueur.

### **3.6. Conduits d'évacuation des fumées et de ventilation**

Les dimensions des conduits sont indicatives et ajustables. La ventilation, conforme aux normes belges, est assurée par une VMC double flux avec récupération de chaleur (NBN D50-001, PEB). L'air neuf est diffusé dans les pièces de vie et l'air vicié évacué des locaux sanitaires.

### **3.7. Travaux de toiture**

#### **Toitures plates**

Les toitures comprennent une dalle en béton, une chape de pente, un pare-vapeur, une isolation et une étanchéité en EPDM. Les surfaces libres sont végétalisées selon les normes de Bruxelles-Capitale et le plan de l'architecte.

#### **Descentes d'eau pluviale et gouttières**

Gouttières et descentes en zinc ou équivalent, selon les plans, avec gargouilles et crapaudines.

### **3.8. Menuiseries extérieures**

#### **Menuiseries extérieures en aluminium**

Les menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué, choisies par l'architecte, sont équipées de quincaillerie adaptée et de joints d'étanchéité. Les châssis sont installés avec des joints comprimés et du mastic élastique pour une étanchéité optimale.

#### **Portes d'entrée des appartements**

Les portes d'entrée sont des portes blindées RF-1/2h avec serrure de sécurité 3 points, conformes aux normes incendie en vigueur.

#### **Vitrages**

Toutes les fenêtres sont équipées de triple vitrage clair ou sablé selon les besoins, avec un coefficient U de 1,00 W/m<sup>2</sup>K minimum, respectant les normes d'isolation thermique.

### **3.9. Seuils extérieurs**

Les seuils de porte et de terrasse donnant accès à l'extérieur sont en pierre bleue. Les parties prolongées par la menuiserie extérieure sont en aluminium.



## 4. Installations techniques

### 4.1. Electricité

#### Généralités

L'installation électrique est conforme aux prescriptions du fournisseur d'électricité et au RGIE. Elle sera certifiée par un organisme agréé avant la mise en service de l'appartement.

#### Parties communes

L'éclairage des parties communes, avec capteurs de mouvement et de lumière, est choisi par l'architecte pour maximiser les économies d'énergie.

#### Appartements

Chaque appartement a un compteur électrique individuel dans un local dédié. Les frais de mise en service (électricité, téléphone, télédistribution, gaz, eau) sont à la charge de l'acquéreur.

Les tableaux de distribution, situés dans le débarras, comportent fusibles et disjoncteurs (300 et 30 mA). Interrupteurs et prises encastrées sont de type Niko Original ou équivalent.

Chaque appartement dispose d'une vidéophonie reliée à la porte d'entrée principale avec ouvre-porte automatique et bouton de sonnette distinct. Les câbles pour les points lumineux sont prévus, sauf pour les terrasses où un éclairage est installé.

Toute modification ou ajout d'interrupteurs entraîne des frais supplémentaires selon l'avancement des travaux.

Les points d'éclairage et de commande suivants et les prises de contact suivantes sont prévues (Certains points peuvent être modifiés pendant la construction) :

Voici un exemple de configuration d'un appartement. En fonction de l'appartement, la configuration peut varier légèrement.

## EXEMPLE APPARTEMENT 1.1

**A l'extérieur de la porte d'entrée** 1 sonette

**Hall d'entrée**  
 3 points alimentation lumineux au plafond  
 3 interrupteurs pour l'éclairage  
 1 vidéophone  
 1 prise de courant

**WC**  
 1 point alimentation lumineux au plafond  
 1 interrupteur pour l'éclairage des WC

**Buanderie**  
 1 point alimentation lumineux au plafond  
 1 interrupteur pour l'éclairage  
 1 prise de courant  
 Le tableau électrique selon le plan  
 1 prise de courant pour la Machine à laver  
 1 prise de courant pour le sèche-linge  
 1 prise de courant pour la pompe à chaleur

**Salle de douche**  
 1 point alimentation lumineux au plafond  
 1 point alimentation lumineux murale  
 1 interrupteur pour l'éclairage au plafond et murale  
 2 prises de courant

**Chambre 1**  
 1 point alimentation lumineux au plafond  
 2 interrupteurs pour l'éclairage au plafond  
 4 prises de courant  
 1 alimentation COAX (TELENET)

**Chambre 2**  
 2 points alimentation lumineux au plafond  
 2 interrupteurs pour l'éclairage au plafond  
 3 prises de courant



<b>Cuisine</b>	1 point alimentation lumineux au plafond 1 interrupteur pour l'éclairage au plafond cuisine 1 interrupteur pour l'éclairage au plafond salle à manger 1 interrupteur pour l'éclairage au plafond du salon 9 prises de courant selon plan de cuisine
<b>Salon</b>	1 point alimentation lumineux au plafond 6 prises de courant 1 prise RJ45 (ethernet) 1 alimentation COAX 1 prise TV
<b>Salle à manger</b>	1 point alimentation lumineux au plafond 1 interrupteur pour l'éclairage au plafond cuisine 1 interrupteur pour l'éclairage au plafond salle à manger 1 interrupteur pour l'éclairage au plafond du salon 2 prises de courant 1 interrupteur pour l'éclairage de la terrasse
<b>Terrasse</b>	1 alimentation en attente dans une boite de dérivation

## 4.2. Installation sanitaire

L'installation respecte les prescriptions de la société de distribution d'eau (robinets d'arrêt, clapets anti-retours, etc.). Les implantations indiquées sur les plans peuvent être ajustées sur site pour des raisons techniques ou d'optimisation.

Des conduites pour machines à laver sont prévues dans les locaux techniques. La production d'eau chaude est détaillée dans la section dédiée.

Les équipements sanitaires sont inclus dans le prix de base. En cas d'indisponibilité, des modèles équivalents seront proposés. Toute modification ou ajout entraînera des frais supplémentaires selon l'avancement des travaux.

### WC



Villeroy & Boch - Siège Saval  
WC Suspendu blanc brillant



**FIMS - Villeroy & bosch**  
**Lave mains** - Rectangle céramique blanc



Plaque de commande E200  
VI Connect Blanc



**Robinet - lave main**  
**Bauloop Grohe**



## Salle de douche



Image illustrative, ne reflète pas l'exactitude de la réal-

**Bac douche : DINO Duravit, Acrylique blanc**  
**Douche à main Tempesta 110, 2 jets (Rain, Jet)**  
**Mitigeur Grohe Eurosmart - Chrome**

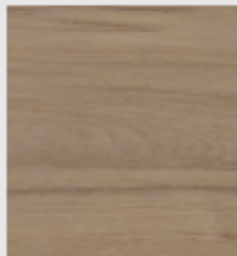
Paroi fixe en verre transparent : Ecran de bain fixe A16

## Mobilier de salle de bains - douches

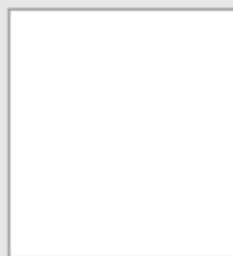
Meuble complet simple ou double vasque : Meuble Tolbiac.



Coloris meuble



Chêne



Blanc Brillant



Gris Mat

### 4.3. Installation de chauffage et production d'eau chaude

Chaque appartement sera équipé d'un système de pompe à chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude.

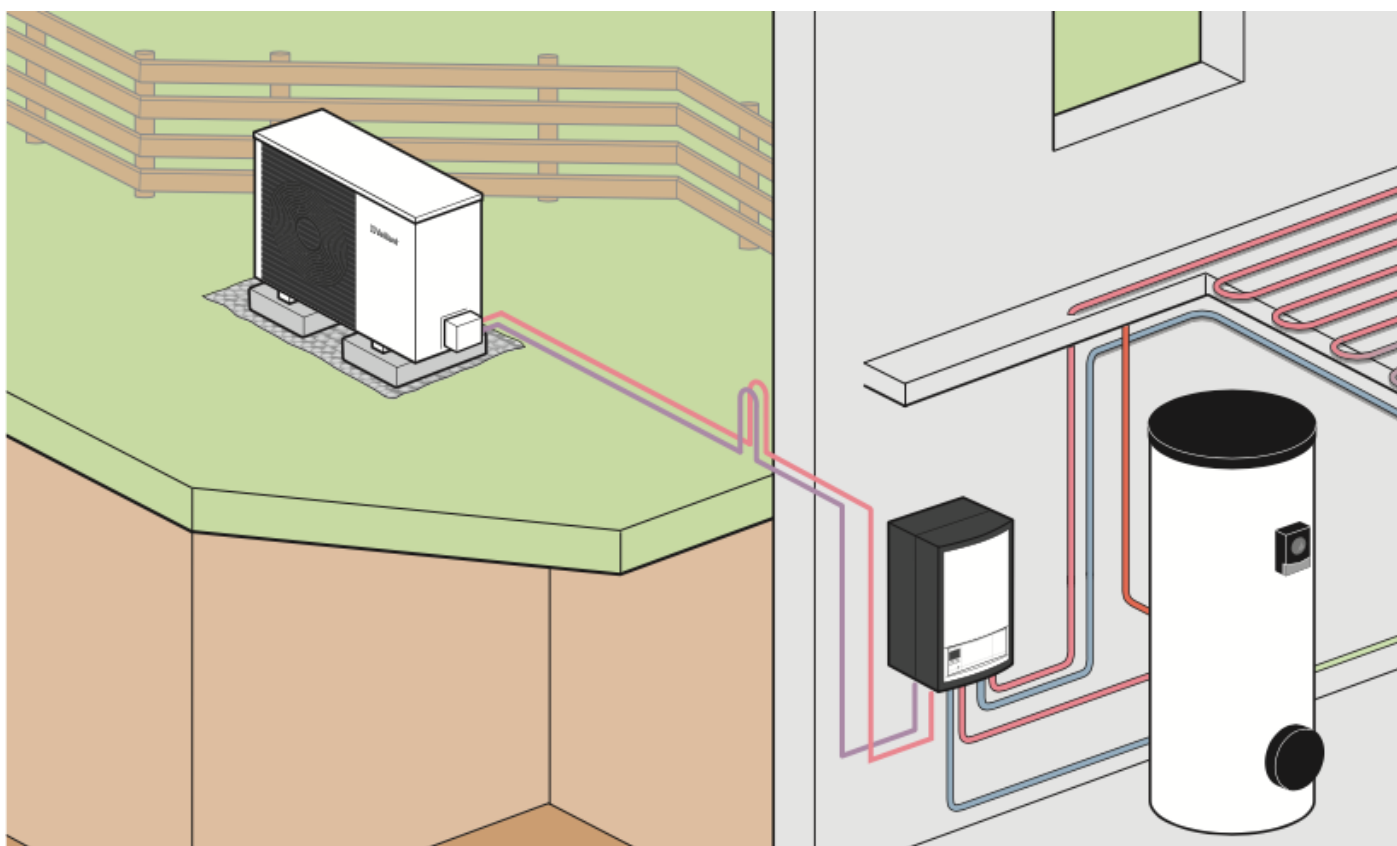
Les modèles suivants sont prévus :

Unité intérieure : installée dans le local technique/ buanderie

- Pompe à chaleur : Vaillant Arotherm Split 55/5 230VS2 (4,41W)
- Boiler : FluoSTOR VWW 150/5 - 180 litres pour la production et le stockage d'eau chaude.

Unité extérieure : installée sur la toiture afin de réduire les nuisances sonores

- Vaillant VWL IS 57/5 sur un support anti-vibration



**Image illustrative, non représentative de la réalité.**

Un chauffage par le sol sera installé dans toutes les pièces de chaque étage.

**Des vannes mécaniques ON/OFF permettront de couper l'alimentation en chaleur.**



L'ensemble du système est commandé par un thermostat d'ambiance digital

**Vaillant sensoCOMFORT VRC 720/2** ou équivalent selon le stock.



Tous les accessoires hydrauliques (pompes, vannes, collecteurs) sont installés en buanderie. En cas d'indisponibilité, un modèle équivalent sera proposé. La prestation inclut pose, livraison, raccordement, et mise en service par Vaillant.

#### 4.4. Ventilation

La ventilation double flux (type D) avec récupération de chaleur (NBN D 50-001) extrait l'air vicié des pièces humides et introduit de l'air neuf dans les pièces de vie, récupérant plus de 95 % de la chaleur. L'air neuf est filtré, et un bypass rafraîchit l'appartement en contournant l'échangeur. Les condensats sont évacués aux égouts. Le groupe de ventilation, installé dans le local technique, est raccordé via des conduits en acier galvanisé et PVC.

#### 4.5. Cuisine

Le prix de base inclut une cuisine équipée de qualité allemande, avec meubles et électroménagers. Toute modification ou ajout entraînera des frais supplémentaires,



Vous serez invités au showroom situé au Quai Fernand Demets 23, 1070 Anderlecht dans les bureaux de DAWO group où vous pourrez customiser votre cuisine de vos rêves.

Vous pourrez choisir la couleur de la cuisine, le plan de travail et les poignées.  
Un conseiller vous indiquera quelle gamme est prévue dans le budget et laquelle est en supplément.

## Appareils électrique à encastrer

Nous proposons une gamme d'électroménagers de la marque AEG (ou équivalent selon la disponibilité), incluse dans le set promoteur. Les références précises seront communiquées en fonction des stocks disponibles lors de votre visite dans notre showroom pour le choix des matériaux.

### 5. Finitions

#### 5.1. Sols

##### Hall, buanderie, séjour, cuisine et salle de bain/douche

Est prévu :

- **Carrelage Contract 60x60x1** ou équivalent avec plinthes PVC blanc.

Les livraisons de carrelage doit se faire par le biais du fournisseur désigné par le Maître d'ouvrage.



## Les chambres

Est prévu :

- **Parquet flottant en stratifié laminé - EXTREME T** ou équivalent avec plinthes PVC blanc.

Les livraisons de stratifiés doit se faire par le biais du fournisseur désigné par le Maître



### 5.2. Finition des murs

Les murs des caves et du parking seront rejointoyés, et les paliers peints en blanc mat. Les murs des appartements seront prêts à peindre.

Les fissures dues au tassement de l'immeuble sont normales et ne constituent pas un vice caché. Les frais de réparation, peinture ou tapisserie sont à charge de l'Acquéreur. Il est conseillé d'attendre un cycle de 4 saisons avant de peindre.

De la faïence est prévue à l'intérieur de la salle de bain/douche :

- carrelage mural céramique, couleur blanc mat modèle **SPECTRA 30X60X0,8**  
surface prévue : au-dessus de la baignoire d'une hauteur de 2mètres en dessous du plafond /du tube de douche jusqu'au plafond



### 5.3. Finition des plafonds

Les plafonds du parking et des remises en sous-sol sont en prédalles de béton lisse apparent, non peint. Tous les plafonds des appartements sont préparés et prêts à être peints.

### 5.4. Menuiseries intérieures

#### Portes

Les portes intérieures sont à âme tubulaire, prêtes à peindre, et équipées de poignées en aluminium ou en inox.

## 6. Généralités

### 6.1. Plans

Le Maître d'ouvrage peut modifier installations ou matériaux, en accord avec l'architecte, tout en maintenant la qualité. Les plans servent de base au contrat, mais les finitions sont indicatives et les descriptions du cahier des charges priment. Les écarts de plans sont tolérés. Des ajustements peuvent être faits pour des raisons techniques ou esthétiques sans l'accord préalable de l'Acquéreur.

### 6.2. Contrôle des travaux et études techniques

Le contrôle des travaux est effectué par l'architecte et un représentant du Maître d'ouvrage. Les honoraires sont inclus dans le prix de vente. Des frais supplémentaires peuvent s'appliquer pour toute modification demandée par l'Acquéreur, sous réserve d'autorisation.

### 6.3. Réseaux publics

Tous les frais de raccordement aux réseaux publics (eau, gaz, électricité, etc.) sont à la charge de l'acquéreur : 4.000 € (HTVA) par appartement, y compris la mise en service.



#### 6.4. Matériaux, valeur marchande et mention de marque

L'Acquéreur doit répondre sous 8 jours aux demandes du Maître d'ouvrage sur le matériel choisi. Sans réponse, il accepte les propositions de l'entrepreneur ou le choix de matériaux standards.

La "valeur marchande" désigne le prix des matériaux hors TVA. Les frais de placement sont inclus uniquement si précisé.

#### 6.5. Modifications apportées

##### Modifications apportées par le maître d'ouvrage

Le Maître d'ouvrage peut, avec les architectes, modifier les plans ou le cahier des charges pour des raisons techniques, de confort, ou pour se conformer aux nouvelles normes.

En cas de problème d'approvisionnement ou pour respecter les normes, les matériaux prévus peuvent être remplacés par des équivalents avec l'accord de l'Architecte.

##### Modifications apportées par l'Acquéreur

Toute modification des plans, finitions ou équipements doit être approuvée par écrit. Des frais et des délais supplémentaires peuvent s'appliquer. Les changements affectant l'apparence extérieure ne sont pas autorisés.

L'Acquéreur ne peut pas effectuer de travaux avant la réception provisoire. Tout travail non autorisé vaut acceptation de la réception provisoire et décharge le Maître d'ouvrage de toute responsabilité.

Les modifications sont réalisées après accord écrit sur le coût dans les 15 jours. Sans accord, le Maître d'ouvrage suivra le plan initial. Certaines modifications peuvent être refusées.

L'Acquéreur accepte les finitions décrites dans le cahier des charges. Pour les revêtements sensibles à l'humidité, l'installation n'est possible qu'après séchage complet, sinon le Maître d'ouvrage est dégagé de toute responsabilité.

#### 6.6. Clôtures et accès au chantier

L'accès au chantier est interdit sans autorisation écrite ou accompagnement, et

## 6.7. Réceptions

### Prévision des réceptions

Le délai de réception est basé sur le nombre de jours ouvrables hors intempéries, tel que défini dans le contrat de vente. Des dates prévisionnelles peuvent être fournies au cours des travaux, mais restent soumises aux retards dus aux intempéries.

### Réception provisoire

Une fois l'appartement terminé, l'Acquéreur est invité à l'inspecter avec le Maître d'ouvrage, et éventuellement un expert professionnel, pour la réception provisoire. Une liste des travaux restants est établie si nécessaire. Les observations mineures n'affectant pas l'habitabilité ne justifient pas un refus de la réception.

La remise des clés a lieu après la réception provisoire et le paiement complet de l'appartement.

### Réception définitive

La réception définitive a lieu un an après la réception provisoire. Les observations notées doivent être résolues durant l'année écoulée.

Si l'Acquéreur ne communique aucune observation écrite dans les 8 jours suivant la réception provisoire, la réception est considérée comme tacitement acceptée.

## 6.8. Divers

Après la réception provisoire, le propriétaire doit se comporter en bon père de famille. Aucun dédommagement n'est possible en cas de négligence. Les travaux sur d'autres biens peuvent continuer et causer des nuisances sans droit à compensation.

L'architecte et le Maître d'ouvrage définissent les finitions selon le planning. L'Acquéreur peut soumettre ses choix avant cette décision, qu'il devra ensuite accepter.

Le Maître d'ouvrage informe l'Acquéreur de l'avancement sur demande écrite. La description des finitions prévaut sur les plans.

Ne sont pas compris dans le prix de vente :

- la TVA, frais d'enregistrement et de notaire,
- les frais d'activation des abonnements (eau, électricité, téléphone, télédistribution),
- les frais d'acte de base,
- les frais de raccordements (voir plus haut).

Le présent document a été établi en deux exemplaires et signé par l'Acquéreur et Maître d'ouvrage.

Chaque partie déclare en avoir reçu un exemplaire signé. L'Acquéreur déclare avoir pris amplement connaissance du contenu du présent cahier général des charges dans les délais prescrit par la loi et le reconnaît comme seul et unique. L'Acquéreur et le maître d'ouvrage déclarent en outre n'avoir conclu aucune convention autre que celles contenues dans le présent document.

Fait à : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

Maître de l'Ouvrage

L'Acquéreur