
ALLE GRIA

CAHIER DE CHARGES COMMERCIAL

Chaussée de Wavre 1720 – Chaussée de Tervueren 2-8
1160 Auderghem | Version du 08.10.2025

Table des matières

1. Données générales	3	4.1 Démolition et terrassements	17
1.1 L'équipe	3	4.2 Fondations et sous-sols	17
1.2 Situation	4	4.3 Éléments porteurs	17
1.3 Description	4	4.4 Complexe de plancher	17
1.4 Aménagements	4	4.5 Maçonnerie	17
1.5 Planning	5	4.6 Façades	18
2. Finition et équipement techniques des parties privatives	7	4.7 Menuiseries extérieures	18
2.1 Cuisines	7	4.8 Complexe de toiture	18
2.2 Sanitaires	7	4.9 Gaines techniques	19
2.3 Revêtements de sol et de murs	8	4.10 Terrasses	19
2.4 Menuiserie intérieures	9	4.11 Isolation thermique	19
2.5 Finition des plafonds	9	4.12 Isolation acoustique	19
2.6 Travaux de décoration	9	4.13 Conduites techniques	20
2.7 Installation électrique	10	5. Livraison de l'appartement	21
2.8 Contrôle d'accès	11	5.1 Généralités	21
2.9 Panneaux solaires	11	5.2 Principe de réception	21
2.10 Chauffage central et production d'eau chaude	12	5.3 Délais d'exécution	22
2.11 Ventilation	12	6. Conditions générales	25
2.12 Caves individuelles	12	6.1 Exécution des travaux	25
2.13 Jardins privatifs et terrasses	12	6.2 Mesurages et indications sur plan	25
3. Finition et équipement techniques des parties communes	15	6.3 Rendus 3D et brochure commerciale	26
3.1 Hall de l'immeuble	15	6.4 Prerogatives du Maitre d'ouvrage et de l'Architecte	26
3.2 Cage d'escaliers et halls communs	15	6.5 Visites du chantier	26
3.3 Locaux vélos	15	6.6 Assurance & risques	26
3.4 Menuiserie intérieure	15	6.7 Responsabilité décennale	26
3.5 Sécurité incendie	15	6.8 Demande de modifications	26
3.6 Installation électrique	16	6.9 Frais respectifs	27
3.7 Sanitaires	16		
3.8 Chauffage	16		
4. Description générale des travaux	17		

ALLEGRIA

Chaussée de Tervueren 2-8, Chaussée de Wavre 1720
1160 Auderghem

1. Données générales

1.1 L'équipe

Maitre d'ouvrage	Green Horizons srl Avenue Herman Debroux 54 1160 Auderghem
Architecte	Ėpikur srl Place du Rinsdelle, 38 1040 Bruxelles
Bureau d'étude en stabilité et en techniques spéciales	ABEL srl Rue de la Roche 3B 7061 Thieusies
Paysagiste	CLD Studio Chaussée de Bruxelles, 94b 1410 Waterloo
Conseiller PEB	Sabine de Halleux Avenue Paul Vanden Thoren 9 1160 Auderghem
Coordinateur sécurité - santé	Mommaerts Safety Rue de l'Eglise, 13 1315 Incourt
Entreprise Générale	ABGREN Rue de Chastre Corroy 68, 1325 Chaumont-Gistoux

1.2 Situation

Le projet « Allegria » est situé à l'intersection entre la Chaussée de Wavre et la Chaussée de Tervuren, dans l'élégante commune d'Auderghem. Son emplacement à proximité immédiate de la principale artère commerciale et en bordure de la forêt de Soignes permet de jouir de toutes les commodités tout en bénéficiant de l'espace et de la verdure aux alentours. Les commerces, les services, les loisirs, les transports en commun et tout ce dont vous avez besoin au quotidien est accessible à vélo ou à pied.

1.3 Description

Le présent cahier des charges porte sur la création de 9 appartements et studios en lieu et place d'un alignement de 4 habitations devenues obsolètes. Le volume est constitué d'un rez-de-chaussée plus 3 étages hors-sols ainsi que de caves et de locaux communs. Un local vélo est prévu à cheval sur le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâtiment.

La gamme de logements proposés se compose de studios ainsi que d'appartements d'une, deux, trois ou quatre chambres. A l'exception d'un studio, chaque logement dispose d'un confortable espace extérieur privatif, sous forme de jardin pour le rez-de-chaussée ou de terrasses pour les étages.

Le projet est conçu par le bureau d'architecture Epikur, spécialisé dans les projets de promotion de petite taille avec un cachet et une identité particulière. Le projet est pensé en façade avant comme un ensemble longitudinal animant le paysage urbain. Du côté arrière, il se tourne vers des espaces verts imaginés comme des jardins cocon.

Ce cahier de charge a pour objectif de décrire aussi précisément que possible le projet en cours de réalisation. Il fournit les informations nécessaires au client relativement à la finition des unités d'habitation ainsi que de l'immeuble dans lequel elles se trouvent. Pour toutes informations précises de côtes, d'emplacement des techniques et autres, les plans d'architecture font foi.

1.4 Aménagements

Le projet « Allegria » se compose comme suit :

- Au rez-de-chaussée, trois logements dont :
 - deux appartements 2 chambres et ;
 - un appartement 4 chambres en duplex.
- Au premier étage, trois logements dont :
 - deux studios et ;
 - un appartement 2 chambres.
- Au deuxième et troisième étage, trois logements dont :
 - un appartement 1 chambre en duplex ;
 - un appartement 2 chambres et ;
 - un appartement 3 chambres en duplex.

Le bâtiment dispose de deux entrées distinctes. Au numéro 8 de la Chaussée de Tervueren, se trouve l'entrée principale du bâtiment qui donne accès au hall et à la cage d'escalier commune desservant 8 logements ainsi que les locaux vélo et les caves.

ALLEGRIA
Chaussée de Tervueren 2-8, Chaussée de Wavre 1720
1160 Auderghem

Au numéro 1720 de la Chaussée de Wavre se trouve le duplex de 4 chambres avec jardin. Cet appartement se présente donc comme une habitation avec sa propre porte d'entrée à rue.

1.5 Planning

Le permis du projet Allegria a été délivré le 11 juin 2024. La date de démarrage et la durée du chantier en jours – excluant les jours d'intempérie et les cas de force majeur – sont reprises dans les contrats de vente. Tous les travaux qui pourront avoir lieu avant cette date de démarrage n'auront pas pour conséquence de d'avancer cette date de démarrage ou de réduire la durée des travaux.

2. Finition et équipement techniques des parties privatives

2.1 Cuisines

La conception et l'agencement de la cuisine sont indiqués à titre informatif sur le plan de vente. La réalisation ultérieure et personnalisée de l'aménagement de la cuisine sera effectuée à une étape ultérieure du processus de construction, sous la supervision d'un représentant expert du fournisseur de cuisines désigné par le Vendeur.

Les cuisines sont équipées de façon standard et possèdent les appareils suivants :

- Un mitigeur en inox avec douchette extractible
- Un évier en inox sous-encasté
- une hotte télescopique (uniquement avec filtre à charbon) ou une taque-hotte pour les appartements 3.2 et 3.3.
- Une taque de cuisson à induction 4 zones
- Un four conventionnel à air pulsé
- Un réfrigérateur
- Un lave-vaisselle
- Un micro-ondes pour les appartements 2, 3 et 4 chambres

Tous les appareils sont de la marque SIEMENS ou équivalente.

La valeur commerciale prévue des cuisines est la suivante :

- Pour les appartements 1.2, 2.2, 2.3 et 3.1, un budget de 10.300 euros HTVA est prévu
- Pour les appartements 1.1, 1.3, 2.1 et 3.2, un budget de 11.300 euros HTVA est prévu
- Pour l'appartement 3.3, un budget de 12.800 euros HTVA est prévu

2.2 Sanitaires

2.2.1 Général

L'installation sanitaire est calculée et réalisée conformément aux normes et règlements du fournisseur d'eau local ainsi qu'aux normes et réglementations applicables.

Chaque appartement dispose de son propre compteur d'eau dans la salle des compteurs centraux (dans la plupart des cas au sous-sol). La production d'eau chaude est réalisée directement par la chaudière dans l'appartement. Le sèche-linge doit être de type à condensation. Aucun conduit d'aération n'est prévu pour le sèche-linge.

2.2.2 Canalisations

Tous les tuyaux d'évacuation sont en PEHD.

La conduite d'approvisionnement entre le compteur et l'appartement possède un diamètre adapté. Chaque appartement est équipé d'une vanne d'arrêt générale, d'un clapet anti-retour et d'un collecteur auquel chaque appareil sanitaire est raccordé via une tuyauterie de type Alpex. Concernant les conduites d'évacuation, d'eau froide et d'eau chaude, nous prévoyons la même disposition que celle indiquée sur le plan de vente.

2.2.3 Équipements sanitaires dans la salle de bains et les toilettes

La disposition de la salle de bains et / ou de douche est indiquée sur le plan de vente et est conforme à la description ci-dessous.

Les équipements sanitaires suivants sont prévus et inclus dans le prix d'achat (lorsque repris sur le plan de vente) :

- un meuble-lavabo composé d'une armoire basse avec 1 ou 2 vasques et des robinets pour l'eau chaude et l'eau froide ;
- un miroir avec éclairage adapté à la largeur du meuble-lavabo ;
- un bain et/ou une douche;
- un receveur de douche extra-plat, équipée d'un mitigeur thermostatique et d'un pommeau de douche fixé à une barre de douche ;
- une toilette suspendue avec réservoir encastré, chasse d'eau économique, porcelaine émaillée blanche avec planche et abattant blanc ;
- lave-mains en céramique blanche avec robinet d'eau froide ;
- Un radiateur sèche-serviette électrique.

La valeur commerciale prévue pour les appareils sanitaires Van Marck est fixée comme suit :

- Pour les studios, appartements 1CH et 2CH, un budget situé entre 5.300 et 5.700 euros HTVA est prévu ;
- Pour les appartements 3CH et 4CH, un budget de respectivement 8.300 et 8.900 euros HTVA est prévu.

2.3 Revêtements de sol et de murs

2.3.1 Revêtements de sol

Dans le séjour et les chambres à coucher, un parquet semi-massif est prévu avec une couche d'usure minimale de 4 mm (valeur commerciale incluant la fourniture et la pose : 90 €/m² hors TVA). Une autre finition est possible moyennant un décompte à établir par le vendeur.

Dans la cuisine, la salle de bains, les toilettes, le débarras et les espaces communs, un carrelage en grès céramique 60x60 au choix de l'architecte est prévu. Les joints seront réalisés de façon standard avec un mortier de ciment.

Les revêtements de sol seront posés conformément aux règles de l'art et suivant les indications des plans de vente. Le sol sera doté d'une couche de nivellement isolante avec une sous-couche acoustique aux étages. Ensuite, le revêtement de sol sera collé sur la chape en ciment (à l'exception du stratifié, qui sera posé flottant). Des plinthes en MDF prélaqués seront prévues.

Sous les portes où le revêtement de sol est différent des deux côtés (par exemple : carrelage / stratifié), un profilé de transition couleur aluminium sera prévu en standard.

2.3.2 Revêtements de mur

Les murs sont plafonnés partout à l'exception des salles de bains/douches où les murs reçoivent un cimentage. Tous les murs sont livrés peints avec une couche de primer et deux couches de finition dans les tons blancs.

Des carrelages sont prévus sur les murs au-dessus du bac de douche ou, en l'absence de douche, au-dessus de la baignoire et ce jusqu'au plafond de la salle de bain/douche.

Les carrelages muraux, inclus dans l'achat de l'appartement, ont des dimensions de 60/60 cm et sont identiques aux carrelages prévus pour le sols. Les profils d'arrêt nécessaires et les nattes d'étanchéité sont également prévus.

2.3.3 Tablettes de fenêtre

Toutes les fenêtres qui ne descendent pas jusqu'au niveau du sol sont pourvues d'une tablette de fenêtre en MDF peinte ou pierre reconstituée de 20mm.

2.4 Menuiserie intérieures

2.4.1 Portes intérieures

Les portes intérieures sont du type portes en aggloméré peintes d'usine. L'ouverture est telle qu'indiquée sur le plan de vente de l'appartement. Le panneau de porte, l'encadrement de porte, les ferrures et la pose sont inclus.

2.4.2 Porte d'entrée de l'appartement

Les portes d'entrée des appartements ont une résistance au feu de ½ heure, conformément aux réglementations pompiers. La porte d'entrée est composée d'une feuille de porte renforcée et d'un cadre de porte. Elle est équipée d'une serrure à 3 points, d'un cylindre de sécurité, d'une poignée de porte et de rosaces.

2.4.3 Porte vitrée intermédiaire

Les appartements 1.1, 1.2 et 1.3 sont équipés d'une porte pivotante toute hauteur en verre entre le hall d'entrée et le living. Cette porte se compose de la feuille de porte (respectant les normes de sécurité en vigueur), d'un cadre périphérique, des pivots au sol et plafond, et des quincailleries et huisseries.

2.5 Finition des plafonds

Des faux plafonds en plaques de plâtre ou équivalent sont prévus lorsque cela est nécessaire pour des raisons esthétiques (par exemple, pour dissimuler les conduits de ventilation, etc. et donc pas dans le local de stockage) ou pour des raisons de résistance au feu.

Tous les plafonds en plaques de plâtre ou plafonnés sont peints avec une couche de primer et deux couches de finition ton blanc.

2.6 Travaux de décoration

Aucune décoration privative n'est prévue. Par décoration privative, on entend l'ameublement, les rideaux, les tringles à rideaux, les luminaires, etc. L'Acquéreur peut aménager son appartement à sa guise. Ces travaux de décoration doivent être effectués après la réception provisoire de l'appartement.

2.7 Installation électrique

Les prises de courants et les interrupteurs sont encastrés dans les murs et les points lumineux ou des spots sont prévus aux plafonds. Chaque appartement dispose d'un tableau de distribution individuel avec fusibles pour une installation 230V et 40A.

Les interrupteurs et les prises de courant sont de marque Niko ou équivalent.

Les luminaires extérieurs des terrasses et dans les espaces communs sont inclus et choisis par le Maître d'Ouvrage et de l'Architecte.

Tous les spots en plafond et les appliques murales sont également inclus et choisis par le Maître d'Ouvrage et de l'Architecte.

Quand un point lumineux est prévu au plafond, il est livré avec un soquet et une ampoule.

L'installation sera réalisée conformément aux normes belges, au Règlement Général sur les Installations Électriques (RGIE) et aux règlements du fournisseur d'électricité local. L'installation sera inspectée par un organisme agréé.

A la demande de l'Acquéreur, le vendeur fournira un plan électrique indiquant la configuration prévue des prises de courant et des points lumineux. Suivant l'avancement du chantier au moment de l'acquisition, l'Acquéreur peut modifier l'emplacement des points indiqués ou en ajouter. Des prises de courant ou des points lumineux supplémentaires seront facturés en supplément.

Les points électriques suivants sont d'office prévus dans un appartement (dans la mesure où ils sont présents sur le plan de vente) :

2.7.1 Séjour

- Éclairage via un réseau de spots disposé en quadrillage
- Un détecteur de fumée
- Une double prise de courant
- Une prise RJ45 et une prise de courant pour la TV
- Un thermostat
- Un système de vidéo-parlophone et sonnerie avec un bouton poussoir à l'extérieur placé à côté de la porte d'entrée de l'appartement (excepté pour l'appartement 1.3)

2.7.2 Cuisine

- Éclairage via une rangée de spots et un point lumineux central et leur interrupteur
- Une prise de courant simple pour la hotte
- Une prise de courant simple pour le frigo
- Une prise de courant pour le lave-vaisselle
- Une prise de courant pour la taque de cuisson
- Une prise de courant pour le four
- Une prise de courant pour le micro-ondes
- Une, deux ou trois, prise(s) de courant double(s) au niveau du plan de travail
- En cas de présence de meubles hauts, sont installés un, deux ou trois points lumineux avec interrupteur intégré sous les meubles

2.7.3 Chambre principale

- Un point lumineux central et son interrupteur
- Deux prises de courant simples à côté du lit
- Une prise de courant simple sous l'interrupteur
- Une prise RJ45 et une prise de courant pour la TV

2.7.4 Chambre simple

- Un point lumineux central et son interrupteur
- Deux prises de courant simples à côté du lit
- Une prise de courant simple sous l'interrupteur

2.7.5 Salle de bain et salle de douche

- Éclairage via une rangée de spots et un point lumineux mural au-dessus du miroir
- Une ou deux prises simples suivant le nombre de lavabos
- Les prises de courant, les spots et l'applique murale sont conformes à la réglementation en matière de locaux humides.

2.7.6 Buanderie

- Une double prise de courant pour la machine à laver et le sèche-linge
- Un tableau divisionnaire (avec une gaine en PVC fermée) monté en apparent.

2.7.7 WC

- Un spot central avec un interrupteur

2.7.8 Cave

- Un point lumineux avec un son interrupteur

2.7.9 Jardin et terrasse

- Un, deux ou trois points lumineux avec un interrupteur installé dans l'espace intérieur
- Une prise hermétique extérieure

2.8 Contrôle d'accès

Un dispositif d'appel sera installé le long de la boîte aux lettres de l'immeuble d'appartements. Le poste intérieur de la vidéophonie sera installé dans le living de chaque appartement afin de contrôler la porte d'entrée via une serrure électrique.

Une sonnette sera également prévue sur la porte d'entrée de chaque appartement.

Les portes d'accès aux appartements et aux caves sont équipées d'une serrure individuelle à cylindre.

2.9 Panneaux solaires

Des panneaux photovoltaïques seront placés en toiture. Chaque appartement est connecté individuellement à une série de panneaux photovoltaïques afin de couvrir les besoins de la PEB et de réduire la consommation électrique.

2.10 Chauffage central et production d'eau chaude

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont individuels et sont assurés par une chaudière individuelle situé dans la buanderie des appartements.

La puissance calorifique est assurée par des radiateurs à panneaux plats de type Radson Ramo ou similaire. Ils sont présents dans les séjours, cuisines et chambres. Les salles de bain et les salles de douche seront équipées d'un sèche-serviette.

Le dimensionnement des radiateurs est réalisé par l'Entreprise générale. L'installation est conçue pour garantir les températures suivantes, à une température extérieure de -8°C et en cas d'utilisation correcte de l'installation : cuisine et séjour +20°C, chambre +18°C et salle de bains +24°C.

Un thermostat d'ambiance sera prévu dans le séjour.

2.11 Ventilation

2.11.1 Système C

Tous les appartements sont équipés d'un système C+ de type Renson Healthbox 3.0 prévoyant uniquement l'extraction de l'air vicié dans les pièces humides. L'apport d'air frais est réalisé grâce à la présence d'invisivents dans les châssis de fenêtres.

2.11.2 Hotte et séchoir

Les appartements sont équipés d'une hotte de cuisine motorisée à recirculation, de type charbon actif. Celle-ci est totalement indépendante du système de ventilation.

Dans le cas de l'usage d'un séchoir à linge, l'installation d'un appareil de type « à condensation » est obligatoire. Il est interdit de brancher un séchoir équipé d'une buse de type « à évaporation » directement sur l'extraction mécanique du local.

2.12 Caves individuelles

Les caves sont livrés en béton brut apparent au mur et au sol. Elles sont conçues pour pouvoir être verrouillées individuellement et pour garantir un stockage sécurisé du matériel. Cependant, il convient de noter que ces espaces de rangement ne conviennent pas pour stocker des matériaux sensibles à l'humidité. Lorsque la réglementation en matière de sécurité incendie le permet, les cloisons intermédiaires et / ou les portes d'accès ne sont pas réalisées sur toute la hauteur de l'étage afin d'assurer une meilleure ventilation des espaces de rangement.

2.13 Jardins privatifs et terrasses

Les logements 1.1, 1.2, 1.3 et 2.1 disposent d'un jardin privatif extérieur aménagé et planté avec une végétation adaptée au climat et à l'orientation. L'entretien de ces jardins est à la charge des occupants.

Un citerne d'eau de pluie de 1,5m³ est installé dans le jardin des logements 1.1, 1.2 et 1.3. Elle est munie d'un système de pompage et de filtration de l'eau de pluie qui assure un réutilisation de l'eau pour les WC et le robinet extérieur de ces logements.

ALLEGRIA

Chaussée de Tervueren 2-8, Chaussée de Wavre 1720
1160 Auderghem

Les logements 2.3, 3.1, 3.2 et 3.3 disposent d'une terrasse. L'intimité de ces terrasses est parfois garantie par des bacs à plantes dont les essences sont laissées au choix de l'architecte paysagiste. Ces bacs à plantes doivent être entretenus par les occupants des appartements concernés.

ALLEGRIA

Chaussée de Tervueren 2-8, Chaussée de Wavre 1720
1160 Auderghem

3. Finition et équipement techniques des parties communes

3.1 Hall de l'immeuble

Les deux portes d'entrée des immeubles sont en bois plein anti-effraction, anti-dégondage, serrure à 5 points de fermeture, cylindre de sécurité, tirant extérieur et poignée intérieure, étanche à l'air et avec déverrouillage par gâche électrique.

La porte d'entrée peut être ouverte avec une clé.

Les boîtes aux lettres sont intégrées dans la porte d'entrée de l'immeuble. Le poste extérieur du vidéophone est prévu sur la façade à rue.

Le sol est revêtu d'un carrelage en grès cérame rectifié, avec plinthes assorties, et d'un paillason encastré.

Les murs et plafonds sont plafonnés et recouverts d'une peinture de finition. L'éclairage sera commandé par un système de détection de mouvement.

3.2 Cage d'escaliers et halls communs

Les escaliers sont réalisés en béton coulé en place recouvert d'un carrelage identique à celui du hall. Les marches sont munies de nez antidérapant. La rampe est réalisée en bois massif vernis.

Les halls communs aux étages disposent de la même finition que la hall d'entrée de l'immeuble.

3.3 Locaux vélos

Le projet prévoit 2 locaux vélos à destination des occupants.

- Au rez-de-chaussée côté, le local est dimensionné pour 6 emplacements vélo.
- En cave, le local est accessible via un escalier en béton muni d'un rail de guidage permettant de descendre facilement son vélo. Ce local est dimensionné pour 12 emplacements vélo.

Les locaux à vélos seront équipés de supports en acier galvanisé, fixés au sol ou à l'aide d'un système alternatif avec des crochets pour vélos.

3.4 Menuiserie intérieure

Toutes les portes intérieures des parties communes seront des portes planes. Selon la réglementation prévue en matière de normes incendie, des portes coupe-feu à fermeture automatique seront fournies, comme indiqué sur les plans d'architecture. Tous les encadrements de porte seront en bois ou matériau équivalent. Toute la menuiserie intérieure des parties communes sera peinte.

3.5 Sécurité incendie

En ce qui concerne la sécurité incendie, toutes les réglementations légales seront respectées, telles que la résistance au feu des constructions, l'installation de portes coupe-feu, de protections retardatrices de flamme, de robinets d'incendie armés et / ou d'extincteurs, l'éclairage de secours, les coupoles d'évacuation de fumée, les pictogrammes, etc. L'exécution sera conforme aux réglementations en vigueur au moment de l'octroi du permis par l'autorité compétente.

3.6 Installation électrique

Les luminaires des parties communes sont au choix de l'Architecte. Ils sont contrôlés par un détecteur de mouvement. L'éclairage de secours est conforme aux réglementations en vigueur.

Le hall d'entrée est pourvu d'une prise de courant pour l'entretien et est relié sur le compteur des parties communes.

L'alimentation électrique nécessaire pour les parties communes est connectée à un compteur séparé situé dans le local des compteurs central situé en sous-sol. Dans les sous-sols, les conduits et le matériel électriques seront installés en apparent.

3.7 Sanitaires

La conduite principale d'arrivée d'eau est installée par la société de distribution dans le local des compteurs d'eau en sous-sol. En plus des compteurs individuels par appartement, un compteur d'eau est également prévu pour les parties communes. Dans le but de nettoyer les espaces communs, un robinet est prévu au-dessus du sterfput dans le local poubelles.

3.8 Chauffage

Il n'y a pas d'installation de chauffage prévue dans les parties communes.

4. Description générale des travaux

4.1 Démolition et terrassements

Les bâtiments actuels seront transformés en un immeuble de 9 logements. La démolition et la reconstruction se feront de manière progressive et à intermittence afin de préserver au maximum les structures existantes. Cette opération se fera conformément à la réglementation environnementale en vigueur en matière de tri et de nuisances acoustiques.

Les travaux de terrassement comprennent toutes les excavations conformément aux plans pour réaliser le nouvel égouttage et les jardins. Les terres provenant des excavations seront évacuées. Si nécessaire, des remblais de terre seront ajoutés pour élever le terrain au niveau souhaité.

4.2 Fondations et sous-sols

Le projet prévoit la conservation des fondations et des sous-sols existants. Le sol et les murs de la cave sont actuellement en briques de terre cuite.

4.3 Éléments porteurs

Les plans architecturaux sont réalisés à titre indicatif. Les nouveaux planchers et les poutres sont intégrés et réalisés selon les directives du bureau d'études en stabilité.

Toutes les épaisseurs et hauteurs sont déterminées en fonction des calculs de stabilité. Toutes les structures en béton armé sont conformes aux normes belges en vigueur.

4.4 Complexe de plancher

La dalle de sol entre les appartements est construite comme suit :

- Finition du sol en parquet ou carrelage ;
- Une chape armée flottante ;
- Une couche d'isolation acoustique ;
- Structure portante ;
- Enduit sur plafond ou faux-plafond.

4.5 Maçonnerie

4.5.1 Maçonnerie des caves

Les murs intérieurs des caves sont réalisés en maçonnerie de blocs de béton, de type « maçonnerie industrielle apparente », selon les dimensions indiquées sur les plans, pleins ou creux en fonction de l'étude de stabilité. La maçonnerie apparente est jointée à la main.

4.5.2 Maçonnerie porteuse

Les travaux de maçonnerie, en combinaison avec la structure en béton, sont réalisés selon les méthodes de construction traditionnelles. Les murs porteurs sont réalisés en briques à haute résistance, blocs de béton, blocs de silicate ou parois en béton, selon l'épaisseur indiquée sur les plans. Les dimensions sont conformes aux normes en vigueur et sont déterminées en concertation avec le bureau d'études en stabilité.

4.5.3 Murs mitoyens

Les murs entre deux unités d'habitation et les murs entre un appartement et un espace commun sont réalisés en double paroi (avec isolation acoustique et une paroi de doublage plus légère).

4.5.4 Cloisons internes non porteuses

Les cloisons internes non porteuses sont réalisées en maçonnerie traditionnelle en briques ou en blocs de plâtre, selon l'épaisseur indiquée sur les plans. Il est possible que des cloisons légères soient réalisées en plaques de plâtre.

4.6 Façades

La façade arrière de l'immeuble est habillée d'une épaisseur d'isolant en polystyrène expansé de ton gris à l'arrière.

La façade avant est isolée par l'intérieur du bâtiment via une épaisseur de polyuréthane recouverte d'un enduit de plâtre. L'extérieur est habillé d'un enduit à base de mortier de ton blanc.

Le bas des murs est habillé d'une pierre naturelle de parement.

Les matériaux de façade seront toujours fixés sur une sous-structure stable selon les règles de l'art.

4.7 Menuiseries extérieures

Tous les châssis des fenêtres de l'immeuble sont en aluminium thermolaqué à rupture thermique et double vitrage au coefficient d'isolation thermique très performant. Le recours à du triple vitrage aura lieu si les calculs de performance énergétique des bâtiments applicable en région bruxelloise l'exigent.

La teinte et la finition seront choisies par l'Architecte. Le projet comprend tant des fenêtres fixes que battantes, oscillo-battantes et coulissantes.

Les profilés utilisés sont de haute qualité et répondent aux exigences applicables en matière d'étanchéité à l'air et à l'eau.

Les ouvrants suivent les indications reprises sur les plans d'architecture.

Les portes d'entrée sont réalisées en bois plein.

4.8 Complexe de toiture

Le complexe de toiture se compose des éléments suivants :

- Toitures à double pans inclinés recouvertes d'ardoise artificielle ;
- Étanchéité conforme au certificat d'homologation ATG ;
- Isolant thermique selon les exigences du rapport PEB ;
- Pare-vapeur ;
- Structure portante ;
- Faux-plafond en plaque de plâtre.

4.9 Gaines techniques

Les gaines techniques contiennent tous les câbles, les canaux, les conduits d'approvisionnement et d'évacuation. Leur emplacement et leurs dimensions ont été prévus en fonction de l'espace nécessaire pour réaliser ces conduits, canaux, et conduits d'approvisionnement et d'évacuation de manière efficace. Les gaines techniques sont indiquées de manière schématique sur les plans et doivent être considérées comme des éléments fixes. Les dimensions de ces gaines sont fournies à titre informatif et seront définitivement déterminées par le bureau d'études techniques. L'agrandissement, la réduction, la suppression, le déplacement de gaines existantes ou l'ajout de gaines supplémentaires pour des raisons de construction, ne donnera pas lieu à une modification du prix de vente.

4.10 Terrasses

Les terrasses sont réalisées en bois. Quand elles se situent en hauteur, elles sont pourvues d'un balcon en fer forgé. Pour des raisons structurelles et de construction, il est possible qu'une marche soit nécessaire depuis l'intérieur pour accéder à la terrasse.

Le choix de la finition des terrasses est uniforme pour tout le bâtiment et est déterminé par le Concepteur. Le Client ne peut pas faire de choix différent.

Un système efficace de drainage des terrasses est prévu.

4.11 Isolation thermique

Conformément à la réglementation PEB en vigueur au moment d'introduction de la demande du permis de construire, les bâtiments seront pourvus de l'isolation thermique nécessaire pour répondre a minima aux exigences en vigueur. Toutes les parties du « volume protégé » (murs extérieurs, planchers et toits) sont isolées avec une valeur d'isolation et une épaisseur conformes aux calculs PEB.

4.12 Isolation acoustique

Pour répondre aux exigences acoustiques de « confort acoustique normal », conformément à la norme belge NBN S01-400-1, différentes mesures sont prises en matière d'isolation phonique pour les bruits aériens, les bruits de contact et l'isolation acoustique des façades. Aucune exigence acoustique n'est imposée entre les différentes pièces au sein d'un même appartement, mais des exigences acoustiques

sont applicables entre les appartements les uns par rapport aux autres et entre un appartement et les espaces communs.

4.13 Conduites techniques

4.13.1 Alimentation et évacuation d'eau

Les conduites d'eau partent des locaux techniques en sous-sol, passent par les trémies techniques verticales communes et sont incorporées dans la chape de l'appartement. Les canalisations d'eaux usées passent dans la chape de l'appartement, dans la trémie technique verticale commune, jusqu'au raccordement aux égouts.

Les descentes d'eaux pluviales sont dimensionnées et implantées par l'Architecte et l'Ingénieur en techniques spéciales. Elles sont équipées d'un piège à feuilles. Elles passent soit dans les trémies techniques, soit devant ou derrière le revêtement de façade.

4.13.2 Raccordement à l'égout

Le raccordement au réseau d'égouttage est effectué conformément à la réglementation. La position des égouts est indiquée sur le plan de construction à titre indicatif. Les emplacements et sections exacts seront déterminés sur la base d'une étude technique spéciale, en concertation avec l'Architecte et Vivaqua.

5. Livraison de l'appartement

5.1 Généralités

L'appartement sera livré propre et balayé. Le nettoyage complet des vitres, des sols, des appareils sanitaires, etc. est à la charge de l'acquéreur.

Les documents de garantie, les manuels d'instruction, les fiches techniques, les clés, et le DIU (dossier d'intervention ultérieur) sont remis à la réception provisoire.

Pour le contrôle des raccordements et pour en faciliter la gestion, tous les compteurs d'électricité, de gaz et d'eau seront ouverts au nom du Maître d'ouvrage. Pour chaque raccordement, le Maître d'ouvrage désignera une seule société de distribution. Le transfert des compteurs aura lieu lors de la réception provisoire.

5.2 Principe de réception

La réception provisoire se fait en deux étapes, les parties communes et les parties privatives.

5.2.1 Réception provisoire des parties communes

La réception des parties communes (halls d'entrée, sous-sol, salles communes, toiture, façades, etc.) se fait en présence de l'entrepreneur, de l'association des copropriétaires et (un représentant du ou) le maître d'ouvrage.

Le but de la réception provisoire est, entre autres, de constater l'état des parties communes en vue de la réception provisoire des parties privatives. Cela permet de limiter la responsabilité de l'entrepreneur en cas de dommages aux parties communes lors du déménagement des acquéreurs.

5.2.2 Réception provisoire des parties privatives

La réception des parties privatives (appartements, jardins, terrasses et caves) a lieu en présence de l'entrepreneur, l'Acquéreur et (un représentant du ou) le maître d'ouvrage.

La réception provisoire de l'appartement confirme que les travaux ont été réalisés dans leur intégralité - sous réserve de quelques observations mineures qui peuvent être résolues dans un **délai de 60 jours** ouvrables et sous réserve de délais de livraison exceptionnels pour certains matériaux.

Il est à noter qu'un procès-verbal de réception provisoire peut contenir certaines remarques, pour autant qu'elles ne nuisent pas à l'utilisation du bien, conformément à sa destination.

Cette livraison provisoire officialise la prise de possession du bien par l'Acquéreur. Ce jour-là :

- il se verra remettre les clés de son appartement ;
- l'Acquéreur devra régler le solde intégral du prix de son appartement (ainsi que les suppléments pour les modifications éventuelles et le raccordement des compteurs).

Cette acceptation provisoire exclut tout recours :

- de la part de l'Acquéreur sur les ouvrages livrés pour son compte ;
- de la part de l'Acquéreur pour les vices apparents.

La période de garantie de toutes les installations techniques commence à la réception provisoire et dure un an. À partir de la réception provisoire, le syndic, nommé par l'association des copropriétaires,

est responsable de la gestion des résidences et l'entretien doit être effectué par une société d'entretien désignée par le syndic.

Si l'Acquéreur - ou une entreprise désignée par l'Acquéreur - effectue des travaux ou installe des appareils ou du mobilier sans l'accord écrit du Maître d'Ouvrage, cela sera considéré comme une occupation de l'appartement et vaudra réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans restrictions.

Si de petites fissures apparaissent dans les murs et les plafonds après la réception provisoire, fissures qui sont la conséquence normale du tassement du bâtiment ou de la dilatation des matériaux et qui ne sont donc pas dues à un défaut de conception ou de construction, la réparation de ces fissures est à la charge de l'Acquéreur.

5.2.3 Réception définitive

La réception définitive des parties communes et des parties privatives doit avoir lieu au moins 1 an après la réception provisoire. L'objectif de cette réception définitive est de vérifier que :

- aucun vice caché n'est apparu dans la période d'un an après la réception provisoire et, s'il y en a eu, qu'il y a été remédié ;
- toutes les remarques de la réception provisoire ont correctement été levées.

5.3 Délais d'exécution

Le délai d'exécution des travaux de construction est exprimé en « jours ouvrables » comme à l'accoutumée dans le secteur de la construction. Les jours suivants ne seront donc pas considérés comme des jours ouvrables : samedis, dimanches, jours fériés légaux, jours de congé compensatoires dans le secteur de la construction, tous les jours de vacances reconnus et payés dans le secteur de la construction, ou tout jour où il est impossible de travailler pendant au moins 2 heures en raison des conditions météorologiques défavorables (« jours d'intempéries reconnus »).

Le transfert des risques conformément aux articles 1788 et 1789 du Code Civil aura lieu lors de la réception provisoire des parties communes de la résidence ou lors de la réception provisoire des parties privatives de la résidence si cette dernière réception, pour quelque raison que ce soit, a lieu plus tôt.

Toute circonstance qui constitue un obstacle insurmontable pour l'exécution normale de l'obligation du Maître d'Ouvrage ou qui l'oblige à suspendre temporairement ou définitivement le travail est considérée comme un cas de force majeure (par exemple, guerres, accidents et leurs conséquences, interruptions d'approvisionnement en matériaux, grèves générales ou partielles, émeutes, lock-out, troubles, panne de machine, incendie, pénurie de moyens de transport et/ou de matières premières, manque de force motrice, maladies contagieuses, conditions météorologiques telles que gel et périodes de pluies exceptionnelles, inondations, sécheresse importante, pénurie générale de main-d'œuvre qualifiée, et en général toute cause susceptible de suspendre le cours normal des travaux ou des livraisons, hausses de prix exceptionnelles). La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnisation une prolongation des délais d'exécution initialement fixés. Cette prolongation est égale à la durée de la suspension, augmentée du temps nécessaire pour remettre le travail en marche sur le chantier. Si l'Acquéreur empêche l'exécution des travaux de construction, le Maître d'Ouvrage a, dans tous les cas, droit au paiement immédiat de la

ALLEGRIA

Chaussée de Tervueren 2-8, Chaussée de Wavre 1720
1160 Auderghem

valeur des travaux exécutés. Le Vendeur a également droit à une indemnisation supplémentaire si des motifs existent.

6. Conditions générales

6.1 Exécution des travaux

Les travaux décrits seront exécutés par l'entrepreneur en bâtiment et les sous-traitants choisis et désignés par le Maître d'ouvrage. Les travaux seront exécutés avec les matériaux tels que décrits dans le cahier des charges. L'acquéreur ne peut effectuer des travaux dans son appartement ni personnellement ni par l'intermédiaire de tiers avant la réception provisoire.

6.2 Mesurages et indications sur plan

Les plans ont été établis de bonne foi par l'architecte et les ingénieurs-conseils. Les dimensions communiquées sont les dimensions théoriques du "gros œuvre", sans finition (= la distance entre les murs avant plafonnage).

Les surfaces brutes des appartements figurant sur les plans sont calculées selon le code de mesure suivant :

- murs extérieurs inclus ;
- murs communs entre les appartements et entre les appartements et les parties communes à moitié inclus ;
- gaines techniques incluses.

Les meubles et armoires sont dessinés sur les plans à titre illustratif et représentent un aménagement possible des pièces. Ils ne sont pas inclus à la vente.

Les luminaires non plus ne sont pas inclus à la vente. Exceptionnellement, des luminaires sont prévus pour les terrasses et les jardins, pour les parties communes hors sol et en sous-sol de l'immeuble et pour les caves individuelles. Toutefois, chaque point lumineux des parties privatives sera pourvu d'un soquet avec une ampoule afin de vérifier le fonctionnement de l'installation électrique et de permettre ainsi la réception provisoire du bâtiment.

En ce qui concerne le mobilier de cuisine, un plan d'aménagement détaillé sera établi séparément. Ce plan d'aménagement prévaudra alors sur le plan de la cuisine tel que dessiné sur le plan de vente.

En cas de contradictions entre les différents documents de référence, la liste ci-dessous permet de déterminer l'ordre de priorité :

1. Le descriptif technique actuel ;
2. Le plan d'aménagement de la cuisine ;
3. Le plan de vente au moment de la signature du contrat de vente (sauf pour la disposition des meubles de cuisine, voir ci-dessus) ;
4. Le plan technique uniquement pour l'emplacement et le nombre d'installations techniques et pour les radiateurs dans la salle de bains ou la salle d'eau.

Les documents autres que ceux mentionnés ci-dessus sur lesquels l'Acquéreur se baserait ne peuvent pas être pris en considération car ils ne sont pas contractuels.

Les différences éventuelles entre les documents contractuels susmentionnés et les documents repris dans l'acte de base ou le dossier technique sont supposées être acceptées et approuvées par l'Acquéreur.

Ces différences n'affecteront néanmoins pas la qualité des matériaux utilisés ni les performances des installations.

6.3 Rendus 3D et brochure commerciale

Les images extérieures et intérieures fournies par le Maître d'Ouvrage ou en son nom ne sont pas contractuelles. Bien que le Vendeur s'efforce de les réaliser de manière fidèle, elles ne doivent pas être considérées comme une représentation exacte de ce qui est proposé.

6.4 Prérogatives du Maître d'ouvrage et de l'Architecte

Le Maître d'ouvrage se réserve le droit, en concertation avec l'Architectes et les bureaux d'études le cas échéant, d'apporter sans préavis des modifications de détail au présent descriptif, pour des raisons techniques, logistiques, juridiques, esthétiques et économiques ou pour améliorer le confort des futurs acquéreurs. Ces modifications peuvent concerner tout produit, matériel, accessoire ou marque figurant dans le présent document à titre d'information.

Dans tous les cas, il est du devoir des architectes et des ingénieurs-conseils de contrôler la qualité des matériaux et des installations de remplacement.

Toutefois, ces modifications ne devraient jamais entraîner une baisse de la qualité et, le cas échéant, il ne sera pas possible d'exiger une modification du prix.

6.5 Visites du chantier

Pendant la phase de finition (après la construction du gros œuvre fermé), le chantier peut être visité (maximum une visite par client) après avoir pris rendez-vous avec le maître d'ouvrage, pendant les heures d'ouverture du chantier et à condition que les mesures de sécurité soient respectées.

Les visites non accompagnées ou imprévues sont strictement interdites.

6.6 Assurance & risques

Le Maître d'Ouvrage souscrit (directement ou par l'intermédiaire de l'Entrepreneur Général) une police d'assurance TRC (« Tous Risques Chantier ») qui court jusqu'à la réception provisoire. Après la réception provisoire, cette police d'assurance TRC est remplacée par une police globale. Cette police globale sera souscrite par le syndic et les coûts liés à cette police seront répercutés aux Acquéreurs au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

6.7 Responsabilité décennale

Conformément aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, la responsabilité décennale commence à la date de la réception provisoire de la résidence dans son ensemble ou de chacune des parties, si ces parties sont réceptionnées à des moments différents.

6.8 Demande de modifications

- Tous les travaux inclus dans le cahier des charges qui ne sont pas exécutés à la demande expresse et écrite de l'Acquéreur seront crédités sur la base du prix de revient à régler par le vendeur, après déduction d'une indemnité de 30 % du prix de revient [annulations].

- Les travaux supplémentaires effectués à la demande explicite et écrite de l'Acquéreur seront facturés à l'Acquéreur [travaux en plus].
- Si l'Acquéreur choisit une finition dont la valeur commerciale est inférieure à la valeur commerciale reprise dans le présent document ou au coût basé sur le marché de la finition en question, tel que déterminé par le Maître d'Ouvrage, la différence ne sera pas remboursée à l'Acquéreur [travaux en moins].
- Si l'Acquéreur souhaite modifier les parties privatives ou s'il a besoin de matériaux autres que ceux décrits dans le cahier des charges qui leur a été remis, ils doivent en informer le Vendeur en temps utile et par écrit afin de ne pas perturber le calendrier des travaux.
- Aucune modification des murs porteurs ne sera acceptée.
- Chaque acquéreur ne peut demander des modifications qu'une seule fois au Maître d'ouvrage. Que ce soit pour les finitions, les cuisines ou les équipements technique, une demande de modification unique sera analysée par le Maître d'ouvrage et les bureaux d'étude.
- Le Maître d'ouvrage et ses conseillers étudieront la faisabilité de la demande. Le devis pour ces prestations supplémentaires doit être approuvé par l'Acquéreur avant que le vendeur ne confie la mission au Concepteur et/ou au bureau d'études. Ces coûts seront facturés quoi qu'il arrive, que les travaux concernés par l'étude soient effectués ou non.
- Si la modification est techniquement réalisable, le Maître d'ouvrage demandera à l'architecte de préparer une esquisse afin de déterminer le coût et le calendrier. Le coût de la modification, y compris les honoraires des consultants, sera soumis à l'approbation de l'Acquéreur avant l'exécution.
- L'Acquéreur dispose de 10 jours pour donner son accord par écrit.
- Si l'Acquéreur commande des travaux supplémentaires, le vendeur a le droit de prolonger le délai d'exécution initialement fixé proportionnellement au coût supplémentaire demandé ou en fonction du temps nécessaire à la commande et à son exécution (par rapport au planning du chantier).
- En fonction de l'ordre de grandeur du prix des travaux, un acompte peut être demandé et le solde sera facturé en fonction de l'évolution des travaux.
- Il va de soi que le Maître d'ouvrage a le droit de refuser la demande si la modification n'est pas réalisable ou si elle est d'une ampleur telle qu'elle met en péril le planning du chantier et désavantagerait donc d'autres Acquéreurs.

6.9 Frais respectifs

Les frais suivants sont inclus dans le prix de vente indiqué :

1. la taxe communale sur les constructions ;
2. les honoraires de l'architecte, auteur des plans de construction de l'appartement vendu ;
3. les honoraires des bureaux d'études consultés par le vendeur pour la stabilité, la structure et les techniques spéciales ;
4. les frais de balayage de chantier lors de la réception provisoire.

L'acquéreur prendra à sa charge et payera les frais suivants :

1. les frais et droits liés au contrat de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente;
2. les droits d'enregistrement sur l'appartement à bâtir ;
3. les frais de raccordement à l'électricité, au gaz et à l'eau ;

ALLEGRIA

Chaussée de Tervueren 2-8, Chaussée de Wavre 1720
1160 Auderghem

4. les frais de raccordement, d'abonnement et de location de la télédistribution et du téléphone ;
5. l'assurance habitation à partir de la réception provisoire ;
6. les impôts et taxes perçus par la commune, la région, l'Etat ou toute autre Administration publique sur l'immeuble à partir de la passation de l'acte authentique ;
7. les honoraires de géomètre pour établir les quotités en vue de réaliser l'acte de base ;
8. les frais liés à la préparation par le notaire du règlement de copropriété et des actes de base ;
9. la fourniture du matériel de nettoyage et container poubelles aux frais de la copropriété;
10. tout ce qui n'est pas immeuble par nature ;
11. tous les frais de modifications demandées par l'acquéreur ;
12. tous les frais résultant d'éventuelles adaptations des documents tels que les plans, le cahier des charges, l'acte de base... (cette liste n'est pas limitative), qui ont été nécessaires pour les adaptations souhaitées par l'Acquéreur ;
13. tous les frais liés aux nouvelles règles fiscales qui n'étaient pas encore d'application au moment de la signature du contrat de vente.

Le présent document est rédigé en deux exemplaires et signé par l'Acquéreur et par le Maître d'Ouvrage. Chaque partie déclare en avoir reçu un exemplaire signé. Par la présente, l'Acquéreur déclare avoir pris connaissance de tous les détails du contenu du présent cahier des charges.

Date suivi de la mention « Lu et approuvé »

Pour l'Acquéreur

Pour le Maître d'Ouvrage