

SPRING GARDENS



Descriptif commercial

Rue du Printemps 47-55, Ixelles

Février 2025

EQUIPE DE PROJET

Maître de l’Ouvrage

Printemps Développement SA

Avenue Edmond Parmentier 38, 1150 Woluwe-Saint-Pierre
info@crownestates.be

Project Management

Bopro SA

Boulevard Brandt Whitlock 87, 1200 Woluwe-Saint-Lambert
christian.brodbeck@bopro.be

Architecte

MDW Architecture SRL

Avenue de l’Armée 82A, 1040 Etterbeek
mdw@mdwarchitecture.be

Stabilité

Bureau d’Etude Matriche SRL

Grand’Place 5, 1440 Braine-le-Château
info@matriche.net

Techniques spéciales / PEB

Bureau d’Etude Pluricité SRL

Boulevard du Souverain 205/3, 1160 Auderghem
tg@pluricite.com

Acoustique

ATS SRL

Rue des Sept Collines 1, 4052 Beaufays
info@ats-acoustique.be

Coordinateur Sécurité Santé

Global Safe SRL

Rue de l’Eglise 13, 1315 Incourt
mommaerts@mommaerts-safety.be

Bureau de contrôle

BuildTIS SRL

Drève Richelle 161/57, 1410 Waterloo
info@buildtis.com

Entrepreneur général

Thomas & Piron Bâtiment SA

Rue du Fort d’Andoy 5, 5100 Wierde
infotpbat@thomas-piron.eu

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I : GENERALITES	4
1. LE PROJET.....	4
1.1 SITUATION ET PRESENTATION DU PROJET.....	4
1.2 CONSTRUCTION DURABLE	5
1.3 NORMES ET PRESCRIPTIONS	6
CHAPITRE II : DISPOSITIONS TECHNIQUES	7
1. GROS-ŒUVRE.....	7
1.1 STRUCTURE	7
2. FACADES.....	7
2.1 REVETEMENT DE FACADES.....	7
2.2 TERRASSES ET BALCONS.....	8
2.3 MENUISERIE EXTERIEURE.....	9
3. TOITURES	9
3.1 REVETEMENT DE TOITURES.....	9
3.2 CONDUITES D'EVACUATION DES EAUX PLUVIALES.....	9
3.3 RESEAU D'EGOUTS.....	9
4. MACONNERIE INTERIEURE	10
4.1 PAROIS DES LOCAUX AU SOUS-SOL.....	10
4.2 CLOISONS INTERIEURES	10
4.3 DALLES HORIZONTALES INTERIEURES	10
5. ISOLATION ACOUSTIQUE ET THERMIQUE.....	10
5.1 ISOLATION ACOUSTIQUE.....	10
5.2 ISOLATION THERMIQUE	10
6. PARACHEVEMENTS DES PARTIES PRIVATIVES	11
6.1 GENERALITES.....	11
6.2 REVETEMENTS SOLS	11
6.3 REVETEMENTS MURAUX.....	12
6.4 MENUISERIE INTERIEURE	12
6.5 EQUIPEMENTS DES CUISINES	13
6.6 EQUIPEMENTS SANITAIRES	14
6.7 EQUIPEMENT DES BUANDERIES	14
7. INSTALLATION DE CHAUFFAGE / REFROIDISSEMENT	14
8. SYSTEME DE VENTILATION	15
9. INSTALLATION ELECTRIQUE.....	15

9.1	GENERALITES	15
9.2	INSTALLATION TELEPHONE	17
9.3	INSTALLATION TELEDISTRIBUTION	17
9.4	INSTALLATION VIDEO-PARLOPHONIE	17
9.5	DÉTECTION ET PROTECTION INCENDIE	17
10.	INSTALLATION SANITAIRE	18
11.	PARACHEVEMENTS DES PARTIES COMMUNES	18
11.1	GENERALITES	18
11.2	PORTES EXTERIEURES ET SAS D'ENTREE	18
11.3	REVETEMENTS DES SOLS	18
11.4	REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS	19
11.5	EQUIPEMENT DES ASCENSEURS	19
11.6	PERSONNES A MOBILITE REDUITE	19
11.7	PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES	19
12.	AMÉNAGEMENT DES JARDINS	19
CHAPITRE III : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES		21
1.	TRAVAUX DE CONSTRUCTION, MATERIAUX ET VALEURS COMMERCIALES	21
2.	DELAIS	21
3.	ACCES AU CHANTIER	21
4.	COÛTS DIVERS	22
5.	MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LES ACQUEREURS	22
6.	MESURES ET AUTRES INDICATIONS SUR LES PLANS	23
7.	RECEPTIONS PROVISOIRES ET DEFINITIVES	24
7.1	RECEPTION PROVISOIRE	24
7.2	RECEPTION DEFINITIVE	25
8.	RESPONSABILITE DU MAITRE DE L'OUVRAGE	25
9.	DIVERS	26

CHAPITRE I : GENERALITES

1. LE PROJET

L'objet du présent cahier des charges est de donner à l'acquéreur une description des finitions extérieures et intérieures des biens vendus et de leurs qualités.

1.1 SITUATION ET PRESENTATION DU PROJET

Le projet « Spring Gardens », situé rue du Printemps 47-55 à Ixelles, comprend un immeuble à appartements (rez + 3 étages) comptant 15 logements « *nearly zero energy* », 20 emplacements de parking en sous-sol et un espace couvert commun pour vélos, sur une parcelle d'une surface de 1.659 m². Les appartements de standing bénéficient tous d'une belle terrasse avec vue sur le grand jardin collectif aménagé et orienté vers le sud en intérieur d'îlot.

La collaboration avec le bureau d'architectes MDW a abouti à un projet alliant l'harmonie historique des lieux, l'élégance et la modernité.



Idéalement situé dans le Quartier Universitaire, proche du cimetière d'Ixelles, entre l'ULB / VUB et l'Abbaye de la Cambre, proche des transports, du nouvel hôpital CHIREC et des commerces, le projet répond à de nombreux critères de qualité tant par sa situation que le design et le standing conçu par des équipes de professionnels.

« Spring Gardens » bénéficie d'une excellente accessibilité que ce soit en voiture, par tous les grands axes avoisinants, ou par les transports en commun (trains, trams, bus) qui desservent copieusement le périmètre.

On trouve à proximité tous les ingrédients d'un mode de vie en adéquation avec le standing du projet ; depuis les académies de sports et de bien-être, aux écoles et universités parmi les plus renommées du pays, en passant par les centres commerciaux ou les épiceries fines jusqu'aux centres culturels ou encore les bars et restaurants du quartier.

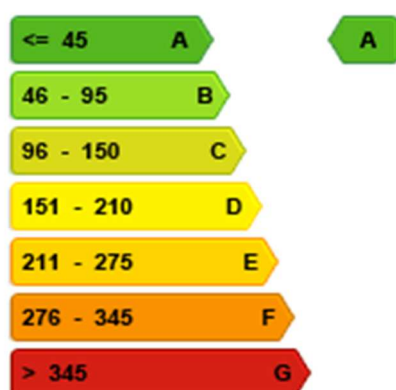
1.2 CONSTRUCTION DURABLE

Le maître de l'ouvrage porte un intérêt particulier à la construction durable du bâtiment. Sa conception découle notamment des objectifs d'une construction durable et répond aux meilleurs standards actuels de performance énergétique.

Le projet s'inscrit dans une démarche générale dont l'objectif est de supprimer les énergies fossiles tel le gaz pour chauffer et rafraîchir le bâtiment. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont assurées par une pompe-à-chaleur associée à des pieux géothermiques localisée dans le jardin. La géothermie permet également un refroidissement des appartements en été.

En outre, une installation commune de panneaux photovoltaïques est prévue en toiture.

Les appartements sont réalisés conformément à la législation en vigueur pour la PEB (Performance Énergétique des Bâtiments). Le certificat PEB définitif ne pourra cependant être obtenu qu'après l'achèvement des travaux et sera délivré par Bruxelles-Environnement. Les calculs suivant la législation en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme indiquent que les appartements devraient être de classe A.



L'objectif est d'assurer un confort thermique tout en minimisant la consommation de chauffage. La ventilation mécanique, l'isolation performante et les techniques de production de chaleur efficaces y contribueront pour une grande part.

Un soin particulier est apporté, également, à l'étanchéité à l'air des appartements (principale source d'économie d'énergie avec l'isolation thermique).

1.3 NORMES ET PRESCRIPTIONS

L'exécution des travaux sera conforme aux conditions reprises dans les permis d'urbanisme et permis d'environnement ainsi qu'aux prescriptions et normes suivantes :

- Les prescriptions des gestionnaires des réseaux de distribution (eau, gaz, électricité, téléphone et TV distribution) ;
- L'Arrêté Royal du 25/01/2001 et ses modifications/compléments concernant les chantiers temporaires ou mobiles (coordination de la sécurité) ;
- Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (version coordonnée du 18 décembre 2020) ;
- Ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique des bâtiments et au climat intérieur (version coordonnée du 14 mai 2009) ;
- Les arrêtés d'exécution du Gouvernement bruxellois ainsi que les arrêtés ministériels de la Région bruxelloise en matière de PEB ;
- L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/12/2007 déterminant les exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments ;
- Les normes et ordonnances en vigueur en Belgique au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme ;
- Le permis d'urbanisme référence 09/PFD/1720355 octroyé le 4 mai 2022 ;
- Le permis d'environnement référence 1.724.320 octroyé le 05 mai 2021.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS TECHNIQUES

1. GROS-ŒUVRE

1.1 STRUCTURE

Les travaux en béton armé seront exécutés par l'entrepreneur conformément aux réglementations de la dernière édition de la NBN et Eurocodes.

Tous les nouveaux ouvrages en béton doivent être livrés d'aplomb et de niveau, dans les limites des tolérances acceptées dans le bâtiment (réglementées par le BUILDWISE).

Toutes les réservations ou les passages nécessaires dans le béton pour les descentes des eaux de pluie et eaux usées, les conduites sanitaires, les installations de chauffage, les conduites électriques etc. doivent être réalisées par l'entrepreneur suivant les instructions données au cours de l'exécution des travaux.

2. FACADES

2.1 REVETEMENT DE FACADES

Les murs extérieurs sont isolés conformément au permis d'urbanisme et selon les exigences d'étanchéité à l'air fixées selon les normes de mesurage NBN EN ISO 9972.

Ils sont composés d'un mur porteur, d'un isolant, d'un vide ventilé et d'un parement de façade.



Les parements de façade sont réalisés en partie en briques de parement moulées à la main avec rejointoyage et des éléments de béton lissé. Un enduit en soubassement au droit du passage carrossable est également prévu.

Les façades sont soulignées par quatre grands matériaux : béton lisse naturel, brique moulée main, bois Red Grandis et de l'aluminium.

Toutes les pièces de finitions comme profils de rives sont exécutés en aluminium thermolaqué et les couvre murs principaux sont en béton gris.

2.2 TERRASSES ET BALCONS

Les terrasses structurales des appartements permettent un accès extérieur en façade arrière. Le revêtement des terrasses est en béton lissé et le revêtement est prévu avec dalles sur plots.

Sous les terrasses de la toiture est prévue une isolation thermique en panneaux de polyuréthane.



2.3 MENUISERIE EXTERIEURE

- Châssis des portes et fenêtres :

Les châssis des portes et fenêtres sont exécutés en aluminium avec des ruptures thermiques (couleur foncée).

Les fenêtres disposent de vitrage avec valeur U_w moyenne/max $\leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Toutes les fenêtres pouvant être ouvertes sont munies de la garniture nécessaire.

Les tablettes de fenêtres intérieures sont en bois de particules laquées.

- Porte extérieure d'accès au garage :

La porte d'accès au garage est sectionnelle ou équivalent et munie d'un clavier à code, badge et/ou d'une commande à distance. Un badge et/ou télécommande sera délivré par emplacement de parking.

3. TOITURES

3.1 REVETEMENT DE TOITURES

Le recouvrement asphalté de la toiture est exécuté selon un système accepté par l'Union Belge pour l'Agrément Technique dans la Construction (UBAtc), y compris la mise en pente nécessaire pour une bonne évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eau. La toiture se compose d'un pare-vapeur et d'une isolation thermique sur toute la surface suivie d'une bicouche d'étanchéité bitumineuse.

Des toitures vertes sont prévues avec une végétation de type extensive.

3.2 CONDUITES D'EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Les descentes des eaux pluviales sont exécutées en polyéthylène (PE), encastrées dans les vides de façades.

3.3 RESEAU D'EGOUTS

Le réseau d'égouts est exécuté selon les prescriptions et règlements communaux.

Le réseau d'égouts extérieur : les conduites sont en PVC et comprennent tous les accessoires nécessaires tels que coudes, pièces en T, regards de visite, etc. Les tuyaux ne peuvent présenter de défaut et ne peuvent en aucun cas être courbés pour former des coudes ; dans le cas contraire, des accessoires spéciaux sont utilisés.

Le réseau d'égouts intérieur : dans le parking et les caves, les conduites en polyéthylène sont suspendues à l'aide d'étriers fixés à la dalle. Après achèvement de l'immeuble, un plan du réseau d'égouts sera remis dans le dossier as-built.

4. MACONNERIE INTERIEURE

4.1 PAROIS DES LOCAUX AU SOUS-SOL

Les parois verticales des parkings et locaux en sous-sol sont exécutées en bloc de béton apparent rejointoyé. Les parois périphériques seront de type prémurs soit des voiles béton apparents.

4.2 CLOISONS INTERIEURES

Certains murs intérieurs, entre les différents appartements et les locaux communs, sont des murs porteurs réalisés en béton coulé sur place ou en maçonnerie de blocs de béton lourd en combinaison avec une isolation acoustique et une paroi en bloc de plâtre ou en semi-cloison légère afin d'obtenir les performances acoustiques nécessaires ou s'ils ne sont pas porteurs en cloison légère de type gyproc selon les prescriptions de l'architecte et ingénieur en stabilité.

Tous les murs non-portants dans les appartements sont réalisés en éléments silico-calcaire ou en cloison légère de type gyproc selon les prescriptions de l'architecte.

4.3 DALLES HORIZONTALES INTERIEURES

Le complexe de parachèvement est défini par l'architecte et les ingénieurs en techniques spéciales. L'isolation est en deux parties : une laine minérale en couvrant sous-sol + une finition en laine de bois d'une épaisseur totale de 10 cm. Une chape isolante thermo-acoustique de 7 cm d'épaisseur est prévue sur la dalle portante (chape technique).

5. ISOLATION ACOUSTIQUE ET THERMIQUE

5.1 ISOLATION ACOUSTIQUE

L'isolation est réalisée conformément à la norme applicable (NBN.S.01.400-1) et aux recommandations de l'ingénieur en acoustique.

Les critères s'établissent comme suit :

- Isolement aux bruits aériens entre logements : $D_{ntw} > 54$ dB
- Isolement aux bruits de choc entre logements : $L_{ntw} < 54$ dB (chambre à coucher)
- Bruits de ventilation dans la chambre à coucher : $A_{instal,nT} < 27$ dB

Une combinaison d'isolation thermique et acoustique est installée sous les chapes des étages supérieurs.

5.2 ISOLATION THERMIQUE

L'isolation thermique du bâtiment est réalisée de manière à garantir un label A selon la législation PEB en vigueur.

6. PARACHEVEMENTS DES PARTIES PRIVATIVES

6.1 GENERALITES

Les descriptions de matériaux, valeurs commerciales et équipements dont question dans le présent cahier des charges sont applicables dans la mesure où elles figurent sur les plans de vente et annexes.

Un nettoyage de chantier est prévu avant la réception provisoire.



6.2 REVETEMENTS SOLS

Le budget des finitions mentionné ci-dessous est le prix public au moment de la mise en œuvre des travaux, hors pose :

Pièce	Matériau	Prix public
Hall d'entrée	Parquet semi-massif collé à larges planches Plinthes en MDF prépeintes blanches	Parquet: 70 €/m ²
Espace de vie	Parquet semi-massif collé à larges planches Plinthes en MDF prépeintes blanches	Parquet: 70 €/m ²
Hall de nuit	Parquet semi-massif collé à larges planches Plinthes en MDF prépeintes blanches	Parquet: 70 €/m ²
Chambre(s) à coucher	Parquet semi-massif collé à larges planches Plinthes en MDF prépeintes blanches	Parquet: 70 €/m ²
Salle(s) de bain/douche	Carrelage et plinthe	Carrelage: 50 €/m ²
WC	Carrelage et plinthe	Carrelage: 50 €/m ²

Buanderie	Carrelage et plinthe	Carrelage: 50 €/m ²
Cuisine	Carrelage et plinthe	Carrelage: 50 €/m ²

La liaison entre le parquet et le carrelage est assurée par un profil métallique.

› Emplacements de parking et caves :

Le sol des parkings et des caves est un béton poli. Les marquages des emplacements de parking au sol seront de teinte jaune ou blanche.

› Terrasses :

Le revêtement des terrasses est en dalles de grès cérame de 60x60x3 cm posés sur plot.

6.3 REVETEMENTS MURAUX

Les parois murales non carrelées recevront un enduit adapté en épaisseur au support gros-œuvre.

Tous les murs et les plafonds des parties privatives sont plafonnés et recevront sur toutes leurs surfaces les couches d'enduisage avec traitement du support et une couche de primer blanc.

› Hall d'entrée, espace de vie, hall de nuit, chambres à coucher, cuisine :

Les murs et plafonds sont plafonnés, enduits et reçoivent une couche de primer d'accrochage.

› Salle de bain, salle de douche :

Les murs sont recouverts de faïence type grès cérame vitrifié, format 30 X 60 cm (cfr. plans de détails et fiche signalétique auprès du maître de l'ouvrage).

- Budget : 50 €/m² prix public hors pose.

Les murs ne recevant pas de carrelage et les plafonds sont finis comme indiqué ci-dessus.

› Emplacements parking et caves :

Les parois verticales sont exécutées en bloc de béton apparent.

Observation :

Nous attirons l'attention sur le fait que, pendant les premières années, des fendilles/fissures de retrait peuvent se créer à l'emplacement des joints entre les hourdis préfabriqués en béton précontraint, ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents. Ces fendilles/fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs (et ne peuvent pas être considéré comme vice caché).

6.4 MENUISERIE INTERIEURE

› Porte d'entrée des appartements :

La porte d'entrée des appartements est une porte acoustique, sécurisée et résistante au feu EI30, conformément au règlement en vigueur. Cette porte est équipée d'une serrure, de 3 points de fermeture et 2 points anti-dégondage, feuillard en acier dans la feuille de porte (1mm) ou similaire.

Les serrures sont à combinaisons multiples : selon hiérarchie du bordereau de portes définit par l'architecte, qui permettra d'ouvrir la porte d'entrée de l'appartement, les portes d'entrée de l'immeuble, les portes intermédiaires et/ou la cave. La clef de la boîte aux lettres est séparée.

› Portes intérieures :

Portes tubulaires avec cadre en bois à peindre.

› Portes des caves privatives : Les portes intérieures des caves privatives sont équipées d'une serrure à cylindre de sécurité combinable avec la porte de l'immeuble et de l'appartement.

6.5 EQUIPEMENTS DES CUISINES

L'acquéreur dispose de la possibilité de choisir et personnaliser sa cuisine auprès de Kitchen Company. La cuisine de base de Kitchen Company « K One » est prévue dans le prix d'achat de base et est équipée d'un plan de travail en pierre composite et d'appareils électroménagers de marque AEG ou équivalents.



Pour l'appartement studio, les appareils suivants sont prévus :

- une plaque de cuisson à induction ;
- un four combi micro-ondes intégré ;
- un frigo intégré avec congélateur ;
- un lave-vaisselle intégré ;
- une hotte à recirculation d'air à filtres métalliques et charbon actif ;
- un évier sous-encasté inox de marque Franke avec robinet mitigeur de marque Franke.

Pour les appartements 2 chambres et 3 chambres, les appareils suivants sont prévus :

- une plaque de cuisson à induction ;
- un four intégré ;
- un four micro-ondes intégré ;
- un frigo combi intégré avec congélateur ;

- un lave-vaisselle intégré ;
- une hotte à recirculation d'air à filtres métalliques et charbon actif ;
- un évier sous-encastéré inox de marque Franke avec robinet mitigeur de marque Franke.

Budget de base des cuisines équipées K One :

- Studio : 10.000 € HTVA, placement inclus.
- Appartement 2 chambres : 12.500 € HTVA, placement inclus.
- Appartement 3 chambres : 15.000 € HTVA, placement inclus.

6.6 EQUIPEMENTS SANITAIRES

Les appareils sanitaires sont placés suivant les indications en plans. La gamme des appareils sanitaires est déterminée en accord avec l'architecte et est présentée chez Facq à Zaventem. Le budget mentionné est le prix public (TVA comprise, hors pose) au moment de la mise en œuvre des travaux.

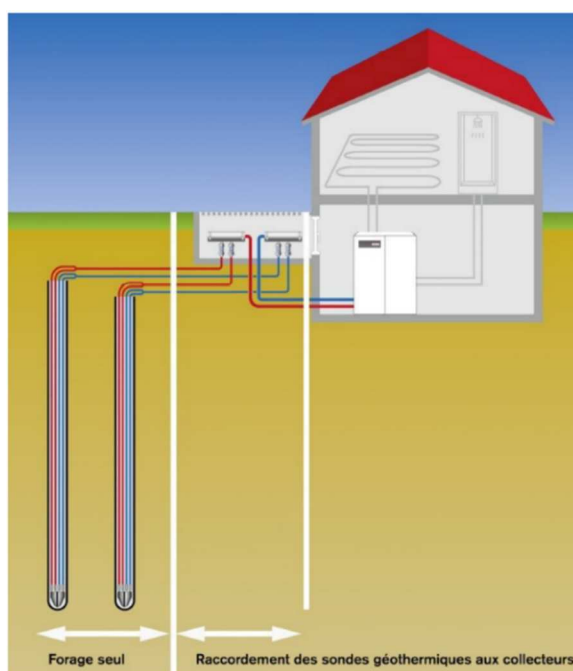
6.7 EQUIPEMENT DES BUANDERIES

Les buanderies sont équipées de prises électriques et avec une évacuation des eaux nécessaire pour l'équipement d'une machine à laver et d'un séchoir de type "à condensation" (uniquement). Ces électroménagers sont à prévoir par l'acquéreur.

7. INSTALLATION DE CHAUFFAGE / REFROIDISSEMENT

Le projet s'inscrit dans une démarche générale dont l'objectif est de supprimer les énergies fossiles tel le gaz pour chauffer et rafraîchir le bâtiment.

La production d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est assurée par une pompe-à-chaleur commune localisée au sous-sol. La pompe-à-chaleur est associée à des pieux géothermiques localisée dans le jardin.



Cette solution offre également un refroidissement en été grâce au geocooling, permettant de garantir un meilleur confort thermique estival.

Le basculement chauffage/refroidissement se fait de manière centralisée pour l'ensemble des appartements en fonctions des conditions climatiques.

Le chauffage et le refroidissement des appartements sont assurés par un chauffage au sol de type *Comap système BIOFLOOR* avec thermostat d'ambiance dans le séjour et dans les chambres.

Les salles de bains et les salles de douches sont équipées de sèche-serviettes électrique à fluide caloporteur de teinte blanche, de type *RADSON Flores E* ou similaire.

Le système de chauffage est conçu pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce, jusqu'à une température extérieure de -8 C :

- hall et chambres : 21° C
- cuisine et living : 21° C
- salles de bains : 24° C

Avant la réception de l'installation, des essais de pression sont effectués conformément aux prescriptions précitées.

8. SYSTEME DE VENTILATION

Toutes les installations sont conformes aux normes et ont été étudiées et dimensionnées par les ingénieurs conseils du bureau d'études en techniques spéciales.

› Les appartements :

Les appartements sont équipés d'un système de ventilation à double flux individuelle avec récupération de chaleur et régulation intégrée (système à plaques).

Type : *ZEHNDER comfo AirQ quality* ou similaire.

› Hottes des cuisines :

Afin de limiter la perte de chaleur, les hottes des cuisines seront de type « recyclage avec filtre à charbon actif ».

› Les caves privatives :

La ventilation des caves privatives est de type naturel. Elle est assurée par des grilles de prise d'air extérieure et d'ouvertures entre les murs des caves.

› Les parkings :

La ventilation des parkings permet d'évacuer les gaz d'échappement des véhicules en fonction du taux de CO mesuré par des sondes réparties à plusieurs endroits. Ceci permet également d'assurer une bonne qualité de l'air.

9. INSTALLATION ELECTRIQUE

9.1 GENERALITES

Toute l'installation sera exécutée suivant les prescriptions des compagnies de fourniture d'énergie et en conformité avec le RGIE. L'acquéreur recevra à ce sujet un dossier complet avec le plan de repérage et le schéma unifilaire prévus pour son appartement, ainsi que l'attestation de conformité.

La réception sera réalisée par un organisme de contrôle agréé aux frais du maître de l'ouvrage. Chaque logement dispose de son propre compteur électrique individuel (double tarification) situé dans un local technique en sous-sol. La demande et les frais de raccordement de celui-ci sont à charge de l'acquéreur.

Chaque appartement dispose de son propre tableau divisionnaire placé dans la buanderie soit dans une armoire technique prévue dans les WC.

Le tableau comporte des circuits séparés avec fusibles automatiques pour l'éclairage, les prises, l'alimentation de la cuisinière, du four, du lave-linge, du séchoir.

Tous les tableaux électriques de type *Hager Vega* ou similaire, sont aménagés avec une réserve de place disponible.

L'implantation des points lumineux, des prises et interrupteurs se fera suivant les plans de repérage de l'architecte.

Appartements	PRISES						ECLAIRAGE			
	simple	double	hermétique	électro	taques	RJ 45	COAX	Interrupt.	Point lum	Luminaire
Séjour	2	2				1	1	2	2	
Salle à manger	1							1	1	
Chambre principale	1	3				1	1	2	1	
Chambre secondaire	3	1				1		2	1	
Espace bureau		1				1				
Cuisine	2	2		3	1			2	3	
Salle de bain - vasque simple		1						1	2	
Salle de bain - vasque double		2						1	2	
WC séparé								1	1	
Buanderie	1							1	1	
M-L & S-L				2						
Chauffage – vent. - routeur		1		2						
Hall d'entrée	1							3	2	
Hall de nuit	1							3	2	
Terrasse étage			1					1		1

Equipement cuisine :

- 1 prise simple hotte
- 1 prise simple pour four micro-onde
- 2 prises double sur plan de travail
- 1 prise pour combiné four
- 1 prise pour réfrigérateur
- 1 prise pour lave-vaisselle

Equipement buanderie :

- 1 prise simple pour entretien
- 1 prise double pour routeur
- 1 prise groupe de ventilation
- 1 prise machine à laver
- 1 prise sèche-linge
- 1 prise vannes de zone

Les fils électriques seront entièrement encastrés. Les appareils d'éclairage ne sont pas prévus. Les points lumineux sont munis d'un soquet E27 et d'une lampe LED.

Les interrupteurs, les prises et tout autre appareil de commande sont de teinte blanche de marque *Legrand*, soit *Niko* ou similaire.

Les prises et interrupteurs sont encastrés dans les appartements et apparents dans les caves. Toutes les prises de courant sont mises à la terre.

Le parking et les locaux techniques sont équipés d'appareils d'éclairage apparents hermétiques à haut indice de protection, de type LED, commandés par des détecteurs de présence et/ou des interrupteurs automatiques.

L'éclairage des caves se fait par interrupteur ou par détecteur de présence et est raccordé au compteur commun du parking. L'appareil d'éclairage sera un plafonnier de type LED.

L'éclairage extérieur des terrasses comporte un luminaire choisi par l'architecte et un interrupteur dans l'appartement. Une prise étanche est prévue à la terrasse extérieure.

Les luminaires du jardin commun sont choisis par l'architecte paysagiste.

L'éclairage de secours sera installé conformément à la norme applicable.

9.2 INSTALLATION TELEPHONE

Chaque appartement est pourvu de prises RJ45 reliées au boîtier répartiteur (à fournir par la régie) placé dans la buanderie ou armoire technique dans les WC.

La demande et les frais de raccordement et abonnements sont à charge de l'acquéreur.

9.3 INSTALLATION TELEDISTRIBUTION

Chaque appartement est pourvu de prises TV conformes aux prescriptions des opérateurs de télédistribution.

Ces prises sont reliées au raccordement central placé dans la buanderie ou dans l'armoire technique située dans les WC.

La demande et les frais de raccordement et abonnements sont à charge de l'acquéreur.

9.4 INSTALLATION VIDEO-PARLOPHONIE

Un système de vidéo-parlophonie est prévu pour les entrées principales au rez-de-chaussée. Dans chaque appartement, un poste individuel permet de répondre à l'appel à distance et de déverrouiller à distance la porte d'entrée concernée.

9.5 DÉTECTION ET PROTECTION INCENDIE

La protection contre les risques d'incendie est assurée par un réseau de robinets d'incendie armés et d'extincteurs, conformément à la législation et aux normes en matière de protection contre l'incendie.

Au niveau supérieur des différents escaliers de secours, des exutoires de fumée seront installés, le cas échéant, pour évacuer la fumée, en cas d'incendie.

Les bâtiments sont conformes à toutes les législations applicables au moment de la délivrance et aux prescriptions des services d'incendie.

Un système central de détecteurs d'incendie est installé dans les parties communes, conformément à la législation applicable.

Un détecteur de fumée (à pile) est également installé dans les appartements mais non raccordé à un système central.

10. INSTALLATION SANITAIRE

Toutes les installations sont conformes aux normes et ont été étudiées et dimensionnées par les ingénieurs conseils du bureau d'études en Techniques Spéciales.

› Eau chaude sanitaire :

La production d'eau chaude sanitaire (ECS) se fait par la pompe-à-chaleur commune.

› Eau froide sanitaire :

La distribution interne à l'appartement est en conduit synthétique de qualité alimentaire.

Les compteurs d'eau froide individuels des appartements se trouvent dans les niches hydrants situées sur chaque palier des appartements. Les compteurs sont fournis par la société VIVAQUA.

11. PARACHEVEMENTS DES PARTIES COMMUNES

11.1 GENERALITES

La finition des parties communes s'inscrit dans le cadre d'une étude de décoration intérieure réalisée par l'architecte lui-même assurant une qualité esthétique et une performance acoustique optimale.

11.2 PORTES EXTERIEURES ET SAS D'ENTREE

Le bâtiment comprend une entrée via la rue du Printemps donnant sur deux entrées couvertes permettant respectivement l'accès aux unités situées à droite et à gauche.

La porte d'entrée donnant accès au sas est réalisée en profils aluminium thermolaqué avec vitrage feuilleté de classe P4A, elle sera équipée d'une serrure électrique (horaire), d'un demi-cylindre et d'un ferme-porte ; un ensemble de sonnette avec vidéophone assure le contrôle d'accès dans le bâtiment.

La porte intérieure fermant le sas d'entrée est réalisée à l'aide de profils d'aluminium thermolaqué. Elle est de simple vitrage de sécurité, elle est équipée d'une gâche électrique, d'un demi-cylindre et d'un ferme-porte.

La décoration détaillée des sas est confiée aux architectes qui y portent un soin particulier. Ceux-ci seront en accord avec l'ensemble de l'immeuble, ses façades, ses accès. On y retrouvera un carrelage en grés cérame.

11.3 REVETEMENTS DES SOLS

Le sol des halls d'entrée du rez-de-chaussée est en béton marbré de teinte gris clair ou similaire conformément aux plans de l'architecte. Les paliers des étages sont en carrelage.

Les escaliers de secours intérieurs sont exécutés en béton armé préfabriqué avec des nez antidérapants incorporés en caoutchouc. Le sol des locaux techniques et locaux communs (locaux vélos, poubelles, entretien) sont en béton lissé.

11.4 REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS

Les murs et plafonds des cages d'escalier, sas, etc. dans les parties communes reçoivent une couche primaire et deux couches de finition blanches.

Les murs, plafonds et portes des autres parties communes dans les sous-sols ne seront pas peints.

Les murs et plafonds des parties privatives en sous-sol sont sans finition supplémentaire.

11.5 EQUIPEMENT DES ASCENSEURS

L'entreprise comprend la livraison et le montage complet de 2 ascenseurs électriques permettant le transport de 8 personnes (ou 630 kg/par ascenseur).

Les ascenseurs seront équipés de portes automatiques coulissantes. Les cabines seront munies d'un revêtement de sol et de parois au choix de l'architecte.

Le projet comprend également un ascenseur électrique pour accéder du jardin au parking en sous-sol -1, ainsi qu'un monte-charge pour poubelles entre le rez et les caves au sous-sol -1.

11.6 PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les parties communes des constructions seront réalisées conformément aux normes prévues par la réglementation de la Région Bruxelles-Capitale en matière de personnes à mobilité réduite (PMR).

Les ascenseurs sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et sont équipés conformément au Règlement régional d'urbanisme (RRU).

11.7 PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Une installation commune de capteurs solaires photovoltaïques, d'une puissance approximative de 20 kWc, est prévue en toiture. L'électricité produite sera utilisée en priorité pour la consommation des installations communes (pompe-à-chaleur, éclairage, ascenseur). Le surplus d'énergie sera réinjecté sur le réseau de Sibelga et sera partagé avec les appartements. Chaque appartement disposera d'un compteur intelligent qui permet de connaître quart d'heure par quart d'heure ce qui est injecté sur le réseau et ce qui est consommé au même moment.

12. AMÉNAGEMENT DES JARDINS

L'aménagement des jardins en intérieur d'îlot a été confié à un architecte paysagiste. Ces jardins comporteront des zones de végétation, de gazon et de circulation. L'entretien devra être réalisé par la copropriété conformément aux directives de l'architecte paysagiste.

Un espace couvert commun pour vélos est prévu en intérieur d'îlot.

Le jardin est commun et accessible à tous les copropriétaires du projet. Les deux appartements du rez-de-chaussée donnant sur le jardin auront cependant la jouissance privative d'une partie limitée du jardin jouxtant leur appartement.



CHAPITRE III : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1. TRAVAUX DE CONSTRUCTION, MATERIAUX ET VALEURS COMMERCIALES

L'acquéreur permet au maître de l'ouvrage d'exécuter le contrat.

Le maître de l'ouvrage a le droit de modifier les plans et d'utiliser des matériaux différents mais de qualité équivalente à ceux décrits dans le cahier des charges, dans la mesure où ces modifications sont exigées par l'architecte, l'ingénieur, les autorités compétentes, les compagnies d'assurances ou les entreprises d'utilité publique, ou encore parce que le maître de l'ouvrage est d'avis que ces modifications améliorent les parties privatives ou communes ou la facilité d'emploi ou si durant les travaux, l'adjudicataire est d'avis que ces modifications sont nécessaires ou utiles pour que l'exécution soit conforme au cahier des charges, en conséquence de la disponibilité sur le marché des matériaux prévus, d'une moins-value qualitative, de retards inacceptables dans la livraison, d'une faillite des fournisseurs ou des sous-traitants, etc.

Les marques et types d'équipements sanitaires, de revêtements de sol, des revêtements muraux ainsi que des meubles de cuisine décrits ci-dessus peuvent uniquement être remplacés par des produits de qualité équivalente ou supérieure.

2. DELAIS

La date de début des travaux et le délai de livraison des parties privatives et des parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives, sont indiqués dans chaque compromis de vente.

Les travaux d'aménagement des abords ne seront pas compris dans ce délai et seront réalisés en fin de chantier.

En cas de délai en jours ouvrables, ne sont pas considérés comme jours ouvrables : week-ends, jours fériés légaux, vacances annuelles, jours de grève, jours de compensation dans le secteur de la construction, les événements à considérer comme force majeure qui empêchent la bonne continuité du chantier, les jours où la température descend sous 0° C, les jours où la pluie dure plus de 4 heures ou les jours où le vent est supérieur à 16,6 m/s.

Ces jours de repos météorologiques sont déterminés sur base des données communiquées par l'Institut météorologique belge. Le maître de l'ouvrage pourra néanmoins demander la réception provisoire avant la date ultime.

3. ACCES AU CHANTIER

Pour des raisons de sécurité, l'accès au chantier est interdit à l'acquéreur d'un appartement ou à son délégué, à moins qu'il ne soit accompagné par un représentant du vendeur ou du maître de l'ouvrage et qu'il en ait reçu l'accord de l'entrepreneur général. En outre, l'accès au chantier est strictement interdit durant les travaux de gros-œuvre.

4. COÛTS DIVERS

Sont inclus dans le prix de vente : la taxe de construction, le raccordement à l'égout, le permis délivré par le service d'incendie, l'assurance « tous risques chantier » ainsi que les honoraires de l'architecte, du paysagiste et des ingénieurs en stabilité, en techniques et en acoustique.

Ne sont pas inclus dans le prix de vente : les frais de raccordement aux services d'utilité publique. Ces coûts seront facturés en sus du prix de vente à l'acquéreur.

Le coût de l'acte de vente, les honoraires des notaires, les coûts d'établissement de l'acte de base et de ses annexes, la TVA et les droits d'enregistrement sur les parties du prix qui concernent la construction et le terrain sont également à charge de l'acquéreur.

Ne sont également pas inclus dans le prix de vente : les garanties demandées par les sociétés de distribution, les coûts des équipements communs (conteneurs à déchets, outillage et matériaux d'entretien en général).

5. MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LES ACQUEREURS

Les acquéreurs sont libres d'introduire des demandes de modification après la signature du compromis de vente (ferme ou vidé de toute clause suspensive), pour autant que ces modifications soient acceptées par le maître de l'ouvrage, qu'elles restent limitées aux finitions et aux équipements techniques et tenant compte de l'avancement du chantier.

Aucune modification ne peut être apportée aux murs porteurs, conduites techniques et parties communes.

Les raccordements des équipements sanitaires au réseau principal, tant l'arrivée que la sortie, ne peuvent pas être modifiés.

D'éventuelles modifications seront effectuées après l'approbation écrite par l'acquéreur du devis et de la prolongation éventuelle du délai d'exécution des travaux y afférents. L'acquéreur dispose d'un délai de 5 jours ouvrables pour confirmer son accord par écrit.

Le coût des modifications des matériaux sera calculé sur la base de la valeur commerciale des matériaux choisis et de celle des matériaux de base mentionnés dans ce cahier des charges.

Ces prix incluront les éventuels frais supplémentaires comptabilisés pour la pose des matériaux choisis.

Si les modifications demandées par l'acquéreur nécessitent en outre l'intervention de l'architecte ou de bureaux d'étude, les frais supplémentaires y afférents seront également à charge de l'acquéreur.

Toute modification des matériaux décrits dans ce cahier des charges est liée à un coût supplémentaire qui couvre les frais de gestion, de coordination et d'administration.

Ce coût s'élève à 15 % du coût de la modification demandée par l'acquéreur. Le maître de l'ouvrage ne rembourse pas la différence si le prix du matériau choisi par l'acquéreur est inférieur à celui du matériau mentionné dans ce cahier des charges.

Si, pour certaines raisons, l'acquéreur ne souhaite pas que le maître de l'ouvrage réalise une partie des finitions prévues (la demande doit être introduite en temps utile par l'acquéreur et

elle ne peut entraîner aucun inconvénient avec les commandes déjà passées, les exécutions déjà réalisées ou plus généralement le programme du chantier) et que celui-ci en convient, l'acquéreur récupérera au maximum 70 % du budget indiqué, en fonction du produit. Ce montant sera déduit de la dernière tranche de paiement.

Les options et les modifications de l'acquéreur seront déterminées durant les réunions avec le maître de l'ouvrage ou son délégué. À cette fin, maximum deux réunions de trois heures peuvent être organisées avec l'acquéreur afin de fixer les options et les modifications.

Les modifications doivent toujours être discutées en temps utile pour tenir compte du planning du chantier. Le coût des modifications demandées sera calculé par les entrepreneurs et bureaux d'étude respectifs.

Les engagements verbaux n'ont aucune valeur tant qu'ils n'ont pas été confirmés par écrit.

En aucun cas, l'acquéreur ne peut réaliser de travaux ou les faire réaliser dans son appartement avant la réception provisoire.

Si l'acquéreur réalise ou fait réaliser des travaux dans le bien sans que le maître de l'ouvrage en soit informé, il accepte tacitement la réception provisoire de ses parties privatives. Cette réception sera tacite et sans remarque.

En aucun cas, il ne sera alors fait droit aux dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires, radiateurs et appareillage, peintures, parquet, etc. après l'emménagement par le propriétaire ou un tiers représentant.

En conséquence, le maître de l'ouvrage sera exonéré de toute responsabilité et garantie vis-à-vis de l'acquéreur. Toute forme de mise en service a également valeur d'acceptation de la réception provisoire.

Pour des raisons de sécurité, les visites de chantier seront autorisées uniquement sur rendez-vous et accompagnées du gestionnaire clientèle en charge du projet. Le nombre de visites de votre bien sera limité à 2 visites.

Les acquéreurs étudieront exclusivement leurs modifications avec les services commerciaux des fournisseurs désignés par le maître de l'ouvrage et uniquement sur rendez-vous pour assurer un meilleur service.

6. MESURES ET AUTRES INDICATIONS SUR LES PLANS

Les mesures figurant sur les plans de vente sont relevées en partant des murs extérieurs et de l'axe du mur mitoyen intérieur. L'exactitude ne peut être garantie, étant donné que des différences peuvent apparaître durant la réalisation des travaux. Les différences éventuelles, supérieures ou inférieures, à l'avantage ou au préjudice de l'acquéreur, ne peuvent en aucun cas donner lieu à une modification du prix.

Les plans sont établis en toute bonne foi par l'architecte. Toute modification considérée comme nécessaire pour des raisons techniques, esthétiques ou de stabilité sera réalisée par le maître de l'ouvrage sans que l'accord de l'acquéreur ne soit nécessaire.

Les sections et l'emplacement des colonnes et poutres seront déterminés par l'ingénieur-conseil, qui établit les plans de stabilité sous la surveillance de l'architecte.

Les poutres et colonnes visibles seront considérées comme étant normales, tout comme certaines conduites, qu'elles soient ou non mentionnées sur les plans.

En cas de contradiction entre les documents, l'ordre de priorité suivant s'applique :

1. Le plan de vente ;
2. Le cahier des charges de vente ;
3. L'acte de vente.

7. RECEPTIONS PROVISOIRES ET DEFINITIVES

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et couvre les vices apparents aux parties réceptionnées.

De légères imperfections ne peuvent pas entraver la réception. Le délai de garantie est d'un an ; il prend cours à la date de la réception provisoire. Au cours du délai de garantie, le maître de l'ouvrage est tenu, outre les points signalés lors de la réception provisoire et sans préjudice de la responsabilité décennale, de remédier aux vices cachés.

Ne sont pas compris dans cette obligation de garantie, les travaux d'entretien normal et ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

Le délai de la responsabilité décennale prévue aux articles 1792 et 2270 du Code civil (ancien) commence à courir à la date de la réception provisoire.

7.1 RECEPTION PROVISOIRE

Dès que le bien est dans un état suffisant de finition et sous réserve de travaux de réparation et d'adaptation ainsi que de dernières mises au point ou réglages, le maître de l'ouvrage invite l'acquéreur à procéder à la réception provisoire des parties privatives.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement mentionnée par le maître de l'ouvrage dans la demande de réception.

Si l'acquéreur ne donne pas suite à la demande écrite du maître de l'ouvrage de procéder à la réception provisoire, le maître de l'ouvrage le sommera par envoi recommandé et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, sans remarques, si dans les 15 jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Le procès-verbal de réception provisoire comporte, le cas échéant, l'énumération des points qui n'ont pas été acceptés au motif qu'ils n'ont pas été (correctement) exécutés. La réception provisoire est alors accordée avec la remarque de l'exécution de menus travaux, finitions, réfections ou mises au point à effectuer par le maître de l'ouvrage.

La dernière tranche de paiement est intégralement due par l'acquéreur au maître de l'ouvrage avant la date de réception provisoire.

Si l'appartement est en état de réception avant l'emplacement de parking et la cave y afférents, il sera procédé à une réception provisoire distincte de l'appartement sans l'emplacement de parking et la cave y afférents. Les clefs et/ou d'autres moyens d'accès seront remis lors de la réception provisoire, à condition que le prix ait été intégralement payé.

Tiennent lieu de réception provisoire tacite : l'utilisation ou l'occupation des parties privatives, en ce aussi compris le fait d'accepter les clefs, d'amener des meubles sur place, de confier à des sous-traitants ou à des décorateurs qui n'ont pas été désignés par le maître de l'ouvrage, des travaux, sans l'autorisation écrite du maître de l'ouvrage, avant la réception provisoire, etc.

7.2 RECEPTION DEFINITIVE

La réception définitive du bâtiment se fait au plus tôt un an après la date de la réception provisoire. Le maître de l'ouvrage sollicite la réception définitive en demandant par écrit à l'acquéreur de s'atteler à la tâche endéans un délai de 15 jours après la date d'envoi de ladite demande.

La réception définitive se fait de manière contradictoire entre le maître de l'ouvrage et l'acquéreur. Seul un acte contradictoire écrit émanant des parties prévaut comme preuve de la réception définitive des travaux.

En cas de refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive, un courrier recommandé argumenté doit être porté à la connaissance du maître de l'ouvrage endéans un délai de 15 jours après la date d'envoi de la demande de réception par le maître de l'ouvrage.

Si le refus argumenté afin de procéder à la réception définitive des travaux ou de l'accepter a été notifié au maître de l'ouvrage, celui-ci peut ou bien accepter les raisons du refus et, après avoir réalisé les travaux de réparation souhaités, demander une nouvelle réception, ou bien requérir à l'amiable ou par voie juridique la nomination d'un expert devant examiner le fondement du refus de réception et déterminer les éventuels frais relatifs aux travaux de réparation. Si l'acquéreur ne donne pas suite à la demande écrite du maître de l'ouvrage visant à procéder à la réception définitive endéans le délai susmentionné de 15 jours, le maître de l'ouvrage le somme par le biais d'un courrier recommandé ou d'un exploit d'huissier.

L'acquéreur est alors considéré comme acceptant la réception définitive, s'il ne se présente pas, endéans les 15 jours après sommation, à l'occasion de la réception fixée à la date mentionnée dans le courrier recommandé.

8. RESPONSABILITE DU MAITRE DE L'OUVRAGE

La réception provisoire s'accompagne de l'approbation officielle par l'acquéreur des travaux qui lui sont livrés et met fin à tout droit de recours de sa part en ce qui concerne les défauts apparents.

Après la réception provisoire, il ne peut en aucun cas obtenir réparation pour un dommage constaté à la menuiserie, aux appareils sanitaires, au plafonnage, aux ouvrages en verre, aux radiateurs, aux revêtements de sol, muraux ou de plafonds.

La responsabilité décennale des adjudicataires et de l'architecte prévue aux articles 1792 et 2270 du Code civil commence à courir à partir de la signature du procès-verbal de réception provisoire de l'appartement.

Si après la réception provisoire, en conséquence des mouvements du bâtiment ou de la dilatation des matériaux, de petites fissures apparaissent sur les murs et les plafonds, qui ne peuvent être attribuées à une erreur de conception ou de réalisation, la réparation de ces fissures sera à la charge de l'acquéreur.

L'appartement sera donné en réception après en avoir ôté les gravats et déchets.

9. DIVERS

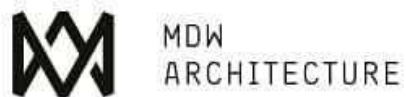
Il est important de rappeler que les images de synthèse réalisées avec les plus grands soins pour le projet sont non contractuelles et sont données uniquement à titre purement indicatif.

Le mobilier et appareils d'éclairage des appartements dessinés sur les plans d'architecte et plans commerciaux sont mis en scène pour donner à titre indicatif une idée d'aménagement possible des appartements. Ceux-ci ne font pas partie de la vente des appartements.

Projet développé par :



Architecte :



Project manager :



Pour plus d'informations :

info@crownestates.be