



Rénovation d'un immeuble de rapport

Avenue de Tervuren 13
1040 Etterbeek

Descriptif de vente

Maître de l'ouvrage
Tervuren Development sprl
Av des Sorbiers, 25
1180 Bruxelles
Tel: +32.(0)2.318.57.07
Mail : info@inside-development.be

Table des matières

1. DESCRIPTION DES OUVRAGES ET MATERIAUX.....	6
1.1 GROS OEUVRE.....	6
1.1.1 Egouttage	6
1.1.2. Structure.....	6
1.1.3 Maçonneries.....	6
1.1.3.1 Maçonneries extérieures (complexe de façade).....	6
1.1.3.2 Maçonneries intérieures.....	6
1.1.4 Toiture.....	7
1.1.4.1 Charpente	7
1.1.4.2 Chêneaux et lucarnes.....	7
1.1.4.3 Couverture de toiture	8
1.1.5 Matériaux de façade	8
1.1.5.1 Revêtements de façade existant.....	8
1.1.5.2 Nouvelles façade.....	8
1.1.5.3 Balcons et terrasses des étages	8
1.1.6 Menuiserie extérieure.....	8
1.1.6.1 Généralités.....	8
1.1.6.2 Ensemble d'entrée principale	8
1.2 PARACHEVEMENTS	8
1.2.1 Revêtements des sols.....	8
1.2.1.1 Locaux humides	8
1.2.1.2 Séjours, chambres, halls	8
1.2.1.3 Surfaces communes.....	9
1.2.1.4 Accès parking	9
1.2.1.5 Escalier	9
1.2.1.6 Caves privatives et dégagements en sous-sol.....	9
1.2.1.7 Entre-portes.....	9
1.2.1.8 Plinthes	9
1.2.1.9 Revêtement des terrasses.....	9
1.2.2 Revêtements des murs.....	9
1.2.2.1 Revêtements des murs privatifs	9
1.2.2.2 Revêtements des murs des zones communes.....	10
1.2.3 Revêtements des plafonds	10
1.2.3.1 Plafonds dans les zones privatives	10
1.2.3.2 Plafonds des halls communs d'étage.....	10
1.2.4 Menuiserie intérieure	10
1.2.4.1 Portes des sous-sols (caves et dégagements).....	10
1.2.4.2 Porte d'entrée des appartements.....	10
1.2.4.3 Porte intérieures des appartements.....	11
1.2.4.4 Escaliers intérieurs :	11
1.2.4.5 Tablettes de fenêtre	11
1.2.5 Ferronnerie.....	11
1.2.5.1 Garde-corps des escaliers intérieurs.....	11
1.2.5.2 Garde-corps des terrasses et balcons	11
1.2.6 Boîtes aux lettres.....	11
1.2.7 Pictogrammes.....	11
1.2.8 Cuisines	11
1.3 INSTALLATION DE CHAUFFAGE ET VENTILATION	12
1.3.1 Chauffage	12
1.3.2 Ventilation.....	12
1.4 INSTALLATION ELECTRIQUE.....	13
1.4.1 Généralités	13

1.4.2 Tableau électrique des appartements.....	13
1.4.3 Tableau électrique des communs	13
1.4.4 Equipements	13
1.4.4.1 Equipements des appartements.....	13
1.4.4.2 Equipements des parties communes.....	15
1.4.4.3 Sonnerie, parlophonie / sonnerie vidéo-parlophonie.....	15
1.5 INSTALLATION SANITAIRE	16
1.5.1 Généralités	16
1.5.2 Distribution d'eau froide	16
1.5.3 Evacuation des eaux.....	16
1.5.4 Appareils sanitaires et accessoires.....	16
1.5.4.1 Généralités.....	16
1.5.4.2 Salle de douche.....	16
1.5.4.3 Salle de bain.....	17
1.5.4.4 Lave-mains.....	17
1.5.4.5 Water-closet	17
1.6 INSTALLATION DE LEVAGE.....	18
2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	18
2.1. Modifications demandées par l'acquéreur	18
2.2. Visites en cours de chantier.....	19
2.3. Plans et dimensions	19
2.4. DIU et PEB.....	19
2.5. Équipements d'utilité publique – Electricité – Eau – Egouts – Preinstallation TV/Téléphone.....	20
2.6. Frais divers.....	20
2.7. Matériaux, valeur commerciale et marques	20
2.8. Assurance et transfert du risque	20
2.9. Réception des logements	21

INTERVENANTS

MAITRE DE L'OUVRAGE Avenue des Sorbiers, 25 1180 Bruxelles Tél : 02.318.57.07	Tervuren Development srl (RPM : 476.778.655)
---	--

ARCHITECTE Avenue Theo Vanpé, 18 1160 Bruxelles	Ags Architecture srl (RPM : 729.939.846)
--	--

STABILITE Avenue Louise, 89 1050 Bruxelles Tél : 071 33 04 49	Pirnay Engineering
---	---------------------------

COORDINATEUR SECURITE SANTE Rue du Printemps, 14 1050 Bruxelles Tél : 0477 31 11 09	B co Architecture et coordination Didier Hazard
---	--

ENTREPRENEUR GENERAL Avenue de Roodebeek, 24 1030 Bruxelles Tél : 02/735.40.14	Socatra SA
--	-------------------

NOTAIRE Avenue Louise, 126 1050 Ixelles Tél : 02 647 32 80	Dimitri de Crayencour
--	------------------------------

INTRODUCTION

Le présent dossier porte sur la rénovation avec changement partiel d'affectation d'un immeuble situé Avenue de Tervuren 13 à Etterbeek.

Le projet prévoit la rénovation des techniques de l'immeuble tout en maintenant la plupart des planchers structurels et des châssis existants.

Les zones communes seront vérifiées sans interventions particulières.

Le projet de 7 appartements et 3 bureaux répartis comme suit :

- Au rez-de-chaussée, et partie du sous-sol :
 - o 0 -T13 A2 Bureau (N°1) - (non repris dans le présent cahier des charges)
 - o 0 -T13 A3 Bureau (N°2) - (non repris dans le présent cahier des charges)
- Au 1^{er} étage :
 - o 1 -T13 A1 Bureau (N°4) - (non repris dans le présent cahier des charges)
- Au 2^{ème} étage (rez+2) :
 - o 2 - T13A Appartement (N°07) 3 chambres avec terrasse et balcons
 - o 2 - T13B Appartement (N°08) 2 chambres avec terrasse et balcon
- Au 3^{ème} étage (rez+3) :
 - o 3 - T13A Appartement (N°11) 3 chambres avec terrasse et balcons
 - o 3 - T13B Appartement (N°12) 2 chambres avec terrasse et balcon
- Au 4^{ème} et 5^{ème} étage (rez+4) et (rez+5) :
 - o 4 - T13A Appartement (N°15) 3 chambres avec accès toit-terrasse
 - o 4 - T13B Appartement (N°16) 3 chambres avec accès toit-terrasse
 - o 4 - T13C Appartement (N°17) 3 chambres avec accès toit-terrasse

L'ensemble des travaux de rénovation est réalisé suivant les normes belges en vigueur, les prescriptions de mise en œuvre des matériaux utilisés ainsi que les règlements régionaux d'urbanisme.

S'agissant d'une rénovation d'un bâtiment existant ayant déjà subi diverses transformations depuis sa construction, il est possible que certaines adaptations soient apportées en cours de chantier pour des raisons et contraintes techniques. Les dimensions sont reprises à titre indicatif et peuvent être sujettes à modifications en cours de chantier pour des raisons techniques.

1. DESCRIPTION DES OUVRAGES ET MATERIAUX

1.1 GROS OEUVRE

1.1.1 Egouttage

Le réseau d'égouts est existant, les colonnes verticales renouvelées (dans la mesure des possibilités techniques, au choix du Maître de l'ouvrage) seront raccordées à celui-ci.

Le système d'évacuation des eaux fécales et usées est du type unitaire avec ventilation « bout de ligne et de colonne ».

Les descentes d'eaux pluviales se situent à l'extérieur et à l'intérieur du bâtiment.

1.1.2. Structure

Les murs existants sont porteurs.

Les planchers existants sont conservés, principalement en béton.

Les nouveaux planchers sont réalisés en structure bois, à l'exception de certaines fermetures d'anciennes trémies réalisées en béton.

1.1.3 Maçonneries

1.1.3.1 Maçonneries extérieures (complexe de façade)

Les façades existantes sont maintenues.

Les nouveaux murs de façade (en façade arrière) sont réalisés en structure bois avec isolation, et finition crépis.

1.1.3.2 Maçonneries intérieures

Blocs de terre cuite ou blocs de béton

Des blocs de 30, 19 et 14 cm d'épaisseur à plafonner sont utilisés pour les fermetures de baies existantes.

Les maçonneries qui ne sont pas destinées à recevoir du plafonnage sont rejointoyées à plat au fur et à mesure de l'exécution, ceci concerne essentiellement les sous-sols, caves et combles techniques.

Cloisons légères

Les cloisons intérieures non porteuses sont renforcées et réalisées en plaque de plâtre sur ossature métallique avec un isolant intercalaire. MS 50 réalisée en plaques de plâtre sur ossature métallique avec un isolant intercalaire : (Gyproc 12,5mm + OSB ou Gyproc + profilés MS avec isolant + OSB ou Gyproc + Gyproc 12,5mm).

Les parois en contact avec les locaux d'eau sont réalisées au moyen de plaques traitées par le fabricant pour résister à l'humidité.

Cloisons mitoyennes entre appartements/unités

La plupart des cloisons mitoyennes entre appartements/unités sont existantes, en maçonnerie lourdes de minimum 30 cm d'épaisseur.

Des éventuelles fermetures de baies sont réalisées en bloc de type « snelbauw ».

Les nouvelles cloisons mitoyennes seront réalisées en structure légère d'épaisseur minimale 210 mm EI 1h. Réalisée en plaques de plâtre sur ossature métallique avec un isolant intercalaire : (Gyproc 12,5mm + OSB ou Gyproc + profilés MS avec isolant + vide 10 mm + profilés MS avec isolant + OSB ou Gyproc + Gyproc 12,5mm) ou similaire au choix du Maître d'ouvrage.

- Isolation acoustique :

Les cloisons entre appartement/unité sont des murs existants en maçonnerie lourde d'épaisseur de l'ordre de 30 cm.

Les gaines techniques comprenant la circulation de fluide sont isolées acoustiquement à l'aide d'isolation de laine minérale ou similaire au choix du Maître d'ouvrage.

Les nouvelles cloisons mitoyennes prévoient une isolation acoustique.

Au rez+2 et rez+3, les planchers sont maintenus. Ils sont en béton avec une chape de compression. Les parquets historiques sont conservés et rénovés dans la mesure du possible. Ailleurs, un nouveau revêtement de sol est prévu. Dans certains cas, une nouvelle chape sera réalisée avant pose des revêtements de sol. En cas de réalisation de faux plafonds (dans les zones humides et cuisines principalement) une isolation laine minérale ou similaire au choix du Maître d'ouvrage est prévue.

Au rez+4, les planchers structurels sont maintenus, isolés entre gites et recouverts d'un panneau isolant ou similaire au choix du Maître d'ouvrage avant la pose du nouveau revêtement de sol.

Au rez+5, les planchers structurels sont maintenus, un nouveau revêtement de sol y est appliqué.

Les nouveaux châssis sont équipés de doubles vitrages, Ug de 1.1 minimum. En façade avant, ils seront de type acoustique.

Pour les éléments sur lesquels interviennent les auteurs de projets, ils mettent tout en œuvre pour se rapprocher au maximum de l'isolation acoustique imposée par la norme NBN S.01.400.01 (janvier 2008), cependant, du fait qu'il s'agisse de la rénovation d'un bâtiment existant, aucune garantie ne peut être donnée par le Maître de l'ouvrage quant aux performances acoustiques

- Isolation thermique :

L'isolation thermique de la toiture inclinée est réalisée au moyen de matelas de laine minérale, de panneaux en mousse de type polyuréthane (épaisseur suivant les impositions PEB) ou d'isolant projeté suivant les contraintes techniques, au choix du Maître de l'ouvrage.

L'isolation thermique des toitures plates est conservée.

Une isolation thermique est prévue aux sols et/ou plafonds des zones habitables des terrasses nouvellement créées au moyen de matelas de laine minérale, de panneaux en mousse de type polyuréthane (épaisseur suivant les impositions PEB) ou d'isolant projeté suivant les contraintes techniques, au choix du Maître de l'ouvrage.

1.1.4 Toiture

1.1.4.1 Charpente

Les charpentes de toiture sont en bois et sont conservées.

Certaines pièces des charpentes seront remplacées, adaptées et/ou renforcées suivant les études du bureau de stabilité.

Certaines pièces neuves pourront également être réalisées en acier, suivant les études du bureau de stabilité.

Les nouvelles toitures seront réalisées en structure bois.

1.1.4.2 Chêneaux et lucarnes

Les chêneaux et les corniches en façade sont existants. Les autres éléments seront réalisés en bois.

1.1.4.3 Couverture de toiture

Sous-toiture

Fourniture et pose d'un film en polyéthylène avec mailles de renforcement fixé sur la face supérieure des chevrons de la toiture.

Couverture

Les toitures plates sont revêtues de revêtements bitumineux adapté ou de type EPDM.

La face intérieure des toitures est constituée de plaques de plâtre.

Descentes d'eaux pluviales et accessoires divers

Les tuyaux de descentes d'eaux pluviales extérieures et les solins sont réalisés en zinc. Les descentes d'eau pluviales intérieur sont en PVC ou assimilé.

1.1.5 Matériaux de façade

1.1.5.1 Revêtements de façade existant

Les revêtements maintenus sont en briques et pierres en façade avant, crépis ou bardage d'ardoises existantes en façade arrière.

1.1.5.2 Nouvelles façade

Les nouvelles constructions en façade sont réalisées en structure bois et crépis sur panneaux.

1.1.5.3 Balcons et terrasses des étages

Les balcons existants sont en structure béton.

Les nouvelles terrasses sont réalisés en structure bois.

1.1.6 Menuiserie extérieure

1.1.6.1 Généralités

Les nouveaux châssis seront de type double vitrage en bois de teinte blanche. En façade avant ils seront équipés de vitrage de type acoustique.

Au-dessus de certains châssis, une entrée d'air est assurée par des bouches de ventilation conformément aux normes en vigueur.

1.1.6.2 Ensemble d'entrée principale

De manière générale, toutes les zones de circulation communes sont maintenues.

La porte d'entrée à rue, munie d'une gâche électrique, est maintenue

Le sas et sa porte coulissante sont également maintenus dans la mesure du possible.

1.2 PARACHEVEMENTS

1.2.1 Revêtements des sols

1.2.1.1 Locaux humides

Les sols des salles de bains, salles de douche, WC et dans certains cas les cuisines, sont revêtus de carreaux de grès cérame, émaillé, d'aspect mat, collés sur une chape (au rez+2 et rez+3) ou sur structure bois (rez+4 et rez+5).

1.2.1.2 Séjours, chambres, halls

Au rez+2 et rez+3, dans la mesure du possible, les parquets historiques sont conservés et rénovés. Ailleurs, les sols sont revêtus d'un nouveau parquet.

Au rez+4 et rez+5, les sols des séjours, chambres, halls sont revêtus de parquet sur structure bois. Le nouveau parquet est en chêne semi-massif de 14mm d'épaisseur (couche d'usure de 4mm).

1.2.1.3 Surfaces communes

Dans la mesure du possible, le revêtement de sol actuel sera maintenu dans le hall commun du rez-de-chaussée et aux étages. En variante et en fonction des contraintes techniques, ils seront réalisés en carreaux de grès cérame aspect mat au choix du Maître d'ouvrage.

1.2.1.4 Accès parking

Un revêtement de type tapis sera placé dans le couloir d'accès aux parkings de la rue des Francs. La couleur sera au choix du Maître d'ouvrage.

1.2.1.5 Escalier

Dans les espaces communs, l'escalier et ses décors sont maintenus dans la mesure du possible.

1.2.1.6 Caves privatives et dégagements en sous-sol

Les revêtements de sols sont maintenus dans la mesure du possible.

1.2.1.7 Entre-portes

Les joints séparant un carrelage et un autre revêtement sont situés dans l'axe des portes de façon à être dissimulés lorsque celles-ci sont fermées.

1.2.1.8 Plinthes

Plinthes dans les débarras, les salles de bains et de douches, et les WC.

Les plinthes dans ces locaux sont assorties au carrelage ou au revêtement de sol existant si ce dernier est maintenu.

Plinthes séjours, chambres, cuisines et hall de nuit

Les plinthes sont en mdf ou similaire au choix du Maître de l'ouvrage. En fonction des contraintes, certaines plinthes pourront être d'une épaisseur plus importante pour l'intégration de certaines techniques.

1.2.1.9 Revêtement des terrasses

Balcons existants

Les finitions existantes pour les balcons sont maintenues.

Nouvelles terrasses et zones extérieures

Les planchers de toutes les terrasses neuves sont en bois / bois recomposés.

Sur certaines terrasses, des bacs à plantes (vides) sont prévus. Les plantations ne sont pas prévues en base.

Une arrivée d'eau froide est prévue pour les terrasses.

1.2.2 Revêtements des murs

1.2.2.1 Revêtements des murs privatifs

En fonction de leur état et selon les cas, les murs en maçonneries seront maintenus ou enduits d'un nouveau plafonnage au choix du Maître de l'ouvrage. Pour les cloisons légères, les joints entre les plaques seront refermés avec de l'enduit.

Dans la mesure du possible aux rez+2 et rez+3, les moulures existantes et cheminées seront maintenues.

Revêtements des murs en faïence

Ce type de revêtement est prévu sur certains murs des salles de bain (et salles de douche) sur une hauteur prévue entre 2m et 2m70 en fonction des appartements et des modules de carrelages.

1.2.2.2 Revêtements des murs des zones communes

Halls communs : étages et entrée

Les murs sont maintenus. Au besoin, ils seront ponctuellement repeints dans les tons au choix du Maître de l'ouvrage.

Caves privatives et dégagements en sous-sol

Les murs sont en blocs rejointoyés.

1.2.3 Revêtements des plafonds

1.2.3.1 Plafonds dans les zones privatives

Généralités

La plupart des plafonds sont maintenus.

Certaines pièces reçoivent des faux plafonds réalisés à l'aide de plaques de plâtre. Les joints entre les plaques seront refermés avec de l'enduit.

Plafonds dans les locaux sous toiture

Tous les locaux dont le plafond est constitué de gîtage et les locaux sous pentes, ainsi que les garnitures des fenêtres pour versants de toiture sont réalisées à l'aide de plaques de plâtre enrobé. Les joints entre les plaques seront refermés avec de l'enduit.

1.2.3.2 Plafonds des halls communs d'étage

Généralités

Ces plafonds sont maintenus. Au besoin, une nouvelle couche de peinture de finition au choix du Maître de l'Ouvrage sera réalisée.

1.2.4 Menuiserie intérieure

1.2.4.1 Portes des sous-sols (caves et dégagements)

Huisserie

L'huissierie de ces portes, ébrasements et chambranles sont en bois ou en acier.

Portes

Certaines portes en bois ou en acier sont maintenues.

Les nouvelles portes seront à âme tubulaire, chambranle bois muni d'huissierie.

1.2.4.2 Porte d'entrée des appartements

Huisserie

L'huissierie est en profilé de bois.

Portes

Au rez+2 et rez+3, les portes d'entrée des appartements/unité sont remplacées par des portes, moulurées, coupe-feu 1/2h équipées d'une serrure à cylindre multipoints.

Au rez+4, les portes d'entrée des appartements sont maintenues.

L'ensemble huisserie et porte reçoit outre la couche de fond réalisée en usine, une peinture synthétique de finition côté communs, en 2 couches dont le ton sera défini par l'Architecte et approuvé par le Maître de l'Ouvrage.

1.2.4.3 Porte intérieures des appartements

De manière générale, les portes existantes sont maintenues dans la mesure des possibilités techniques.

Pour les nouvelles portes :

Huisserie

L'huissierie de ces portes est composée d'un ébrasement et d'un chambranle en bois ou MDF.

Portes

Les portes sont à âme tubulaire, les faces sont prêtes à peindre.

Elles sont équipées d'une serrure à gorge.

Clenches et poignées

Les clenches de toutes les portes sont en forme de L en alliage spécial de qualité.

La porte d'entrée des appartements est équipée côté couloir d'une poignée fixe.

1.2.4.4 Escaliers intérieurs :

Dans la mesure des possibilités, les escaliers sont maintenus. Suivant les cas et nécessités techniques, ils seront modifiés ou remplacés au choix du Maître de l'ouvrage.

1.2.4.5 Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtre sont réalisées en MDF à peindre.

1.2.5 Ferronnerie

1.2.5.1 Garde-corps des escaliers intérieurs

Les nouveaux garde-corps et mains-courantes sont en profilés métalliques protégés par une peinture.

1.2.5.2 Garde-corps des terrasses et balcons

Les garde-corps sont réalisés en profilés métalliques, suivant les détails de l'architecte. Ils sont peints.

1.2.6 Boîtes aux lettres

L'ensemble de boîtes aux lettres de jour existant est maintenu dans le sas d'entrée de l'immeuble.

Une console pour vidéo-parlophonie et sonnette est prévue.

1.2.7 Pictogrammes

La signalisation générale de sécurité de l'ensemble du bâtiment est réalisée suivant les normes et impositions des services prévention incendie et RGPT.

Chaque entrée d'immeubles est munie d'un numéro de police.

1.2.8 Cuisines

Les cuisines font l'objet d'un descriptif annexe.

1.3 INSTALLATION DE CHAUFFAGE ET VENTILATION

1.3.1 Chauffage

Dans chaque appartement, le chauffage est assuré à partir d'une chaudière murale à condensation alimentée au gaz.

La chaudière est conforme à la NBN 232.

L'alimentation en eau chaude des radiateurs est assurée par un réseau de tuyauteries en polyéthylène enrobé dans les sols ou plafonds.

Les radiateurs sont à panneaux en acier prétraités et pré-peints et équipés de vannes thermostatiques.

Chaque logement/ est équipé d'un programmeur horaire avec thermostat d'ambiance placé dans le séjour.

Les températures intérieures à atteindre par une température de base de -9°C sont les suivantes :

hall et couloir privatifs	20 °
chambre	18 °
cuisine	20 °
séjour	22 °
salle de bain / salle de douche	24 °
bureau	20 °

Les compteurs de gaz et eau sont placés en sous-sol, dans un local prévu à cet effet.

Les frais de placement, de raccordement jusqu'à la voirie, d'ouverture et d'abonnement des compteurs privatif de gaz et eau avec les obligations imposées par les compagnies de distribution sont à charge des acquéreurs. Ces frais seront refacturés par le Maître de l'Ouvrage.

1.3.2 Ventilation

Sauf contraintes techniques la ventilation des logements est assurée par un système de ventilation « C+ » :

Entrée d'air naturelle par prise d'air en façade et extraction mécanique contrôlée dans les pièces humides.

1.4 INSTALLATION ELECTRIQUE

1.4.1 Généralités

Les installations électriques répondent aux dernières prescriptions du règlement général pour les installations électriques.

Avant leur mise en service, elles font l'objet d'une réception par un organisme officiel agréé au frais du constructeur.

1.4.2 Tableau électrique des appartements

Chaque logement dispose d'un tableau divisionnaire alimenté par un câble venant du compteur placé par la « Régie d'électricité ». Il est placé dans chaque appartement et comprend des disjoncteurs, 1 ou 2 interrupteurs différentiels, des interrupteurs ou télerupteurs unipolaires ou multipolaires.

De ce tableau partent les alimentations de l'éclairage, de prises de courant normales des prises de courant spécifiques pour les appareils électroménagers.

Les liaisons entre le tableau divisionnaire de l'appartement et les équipements décrits ci-dessus sont réalisées en câblage encastré.

Dans les caves, les liaisons seront réalisées en tube apparent et/ou en chemin de câbles.

Les compteurs électriques sont placés en sous-sol, dans un local prévu à cet effet.

Les frais de placement, de raccordement jusqu'à la voirie, d'ouverture et d'abonnement des compteurs privatif d'électricité sont à la charge de l'acquéreur de l'appartement/unité et lui seront facturés par le Maître de l'Ouvrage.

1.4.3 Tableau électrique des communs

L'immeuble comporte plusieurs tableaux divisionnaires des communs.

Il regroupe les alimentations de l'éclairage des communs, des prises de courant des locaux communs, de l'installation vidéo-parlophonie, de l'ascenseur et les autres éléments communs.

La consommation fait l'objet d'un comptage spécifique (compteur séparé pour les communs).

La fourniture des compteurs électriques des communs est à charge du Maître de l'Ouvrage.

1.4.4 Equipements

1.4.4.1 Equipements des appartements

Dans les appartements, les appareils d'éclairage ne sont pas prévus.

L'équipement se compose des éléments suivants :

Un tableau électrique situé dans une pièce indiquée sur le plan. Les interrupteurs sont du type à bascule, les prises de courant sont assorties, de teinte blanche prises et interrupteurs sont encastrés dans tous les locaux d'habitation et les paliers d'étages. Toutes les prises de courant sont mises à la terre. Dans les locaux humides, elles sont de type "classe 2" protégées contre l'eau. L'installation est garantie pendant 1 an, à compter de la réception provisoire.

Il est prévu par appartement :

Hall d'entrée

- 1 ou 2 points lumineux commandés par 1 ou 2 interrupteurs à 2 directions ou inverseur
- 1 prise de courant simple
- 1 sonnerie avec vidéo-parlophone et ouvre-porte

Hall de nuit

- 1 ou 2 points lumineux commandés par 1 ou 2 interrupteurs à 2 directions ou inverseur.

Séjours et pièce polyvalente

- 1 ou 2 alimentations commandées par 2 interrupteurs à 2 directions ou inverseur
- 5 prises de courant
- 1 prise RJ 45+ coaxiale

Chambre à coucher (principale)

- 1 alimentation commandée par 2 interrupteurs à 2 directions
- 1 prises de courant double
- 2 prises de courant simple
- 1 prise RJ 45+ coaxiale

Chambre à coucher (secondaire et tertiaire)

- 1 alimentation commandée par 1 interrupteur à 1 direction
- 1 prise de courant double
- 2 prises de courant simple
- 1 prise RJ 45+ coaxiale

Cuisine

- 1 alimentation commandée par 1 ou 2 interrupteurs à 1 ou à 2 directions
- 1 alimentation pour éclairage du plan de travail
- 2 prises de courant double
- 1 prise de courant pour le frigo
- 1 prise de courant pour le lave-vaisselle
- 1 prise de courant pour la hotte
- 2 prises de courant pour le four et la taque.
- 1 alimentation pour la chaudière le cas échéant

Débarras, buanderie

- 1 alimentation au plafond commandée par 1 interrupteur à 1 direction
- 2 prises de courant pour le lave-linge + séchoir (obligatoirement à condensation)
- 1 alimentation pour la chaudière le cas échéant

Salle de bain

- 1 alimentation au plafond avec interrupteur à 1 direction
- 1 prise de courant simple et 1 alimentation au-dessus du miroir

Salle de douche

- 1 alimentation avec interrupteur à 1 direction
- 1 prise de courant simple et 1 alimentation au-dessus du miroir

W.C.

- 1 alimentation au plafond avec interrupteur à 1 direction

- 1 alimentation pour la chaudière le cas échéant.

Cave

- 1 point lumineux commandé par un interrupteur à 1 direction

Eclairage des terrasses

- 1 point lumineux avec interrupteur intérieur 1 direction
- 1 prise étanche

Remarques :

1. La télédistribution

Sera assurée par la société de télédistribution, le raccordement de l'immeuble au réseau de télédistribution est prévu depuis les différentes prises jusqu'à la boîte de dispersion située dans les parties communes. Le raccordement proprement dit (abonnement annuel) à la télédistribution est à charge des acquéreurs. Le câblage vertical reliant le répartiteur de l'immeuble à une prise de l'appartement sera réalisé par le Maître de l'Ouvrage.

2. Le téléphone

Le raccordement de l'immeuble au réseau de téléphone est prévu depuis les différentes prises jusqu'à la boîte de dispersion située dans les parties communes. Le raccordement proprement dit (abonnement annuel) au réseau de téléphone est à charge des acquéreurs. Le câblage vertical reliant le répartiteur de l'immeuble à une prise de l'appartement sera réalisé par le Maître de l'Ouvrage.

1.4.4.2 Equipements des parties communes

- Eclairage de secours
- Hall d'entrée commun et dégagement au rez-de-chaussée : spots encastrés, appliques ou plafonniers
- Eclairage des cages d'escaliers avec appliques ou plafonniers
- Eclairage des paliers ascenseurs avec appliques ou plafonniers
- Caves, couloirs, sous-sol et locaux techniques et local vélo : appareil hermétique Fluorescent ou similaire.

1.4.4.3 Sonnerie, parlophonie / sonnerie vidéo-parlophonie

L'installation de vidéo-parlophonie est prévue à l'entrée de l'immeuble à appartements.

Elles comprennent respectivement:

- A rue : 1 bouton-poussoir avec vidéo-parlophonie.
- A la porte piétonne reliant le parking à l'immeuble : 1 bouton-poussoir avec vidéo-parlophonie ou digicode
- Aux paliers d'ascenseur et d'escalier : Un bouton poussoir avec sonnerie dans l'appartement
- Dans l'entrée de chaque appartement : 1 appareil de réception intérieur équipé d'un écran couleur, de l'alimentation et le câblage.

1.5 INSTALLATION SANITAIRE

1.5.1 Généralités

Le poste comprend

- La distribution d'eau froide potable depuis le compteur de la société distributrice (IBDE) jusqu'aux équipements sanitaires
- La production d'eau chaude réalisée par logement au moyen de la chaudière
- La distribution d'eau chaude vers les différents appareils sanitaires
- Les réseaux d'évacuations sanitaires
- Les réseaux d'évacuations d'eaux pluviales
- Le réseau d'égouts enterrés
- Les appareils sanitaires.

1.5.2 Distribution d'eau froide

Les colonnes montantes sur lesquelles sont branchées les réseaux de distribution d'eau de chaque logement sont situées dans les gaines verticales communes.

La consommation d'eau des logements est mesurée au moyen d'un compteur situé dans les caves.

1.5.3 Evacuation des eaux

Le système d'évacuation des eaux fécales et usées de l'immeuble est de type unitaire. Il est branché sur l'égout public via le réseau d'égout enterré ou suspendu suivant le cas.

L'évacuation des eaux pluviales extérieures de l'immeuble est assurée par des tuyaux de descente en zinc raccordés sur le réseau d'égout. Les descentes d'eau pluviales intérieur sont en PVC ou assimilé.

1.5.4 Appareils sanitaires et accessoires

1.5.4.1 Généralités

Le nombre et la disposition des appareils sanitaires sont représentés sur les plans de vente. Les dimensions des baignoires, douches, lavabos,... sont reprises à titre indicatif aux plans et sujettes à modifications éventuelles en cours de chantier pour des raisons techniques au choix du Maître de l'ouvrage.

1.5.4.2 Salle de douche

Fourniture et pose d'un ensemble lavabo :

- 1 lavabo sur pieds ou sur tablette au choix du Maître de l'ouvrage
- Miroir
- Siphon

Fourniture et pose d'un mitigeur mono commande avec mousseur pour chaque lavabo :

- Le mitigeur sera du type robuste et lourd en laiton poli et chromé
- Réglage de débit et de température par disque céramique
- Modèle à vidage automatique
- Y compris robinets d'arrêt

Pose d'un Tub de douche avec siphon rectangulaire plat en acrylique blanc :

- Dimensions variant suivant les cas
- Y compris pieds de pose

Fourniture et pose d'un mitigeur thermostatique corps apparent pour douche et d'une douchette :

- Le mitigeur sera du type robuste et lourd en laiton poli et chromé

- Le mitigeur thermostatique sera muni d'un blocage de sécurité à 38°C et d'un bouton d'économie d'eau
- Une douchette à main 2 jets sera montée sur un coude à rotule fixé à une barre réglable (aspect chromé)
- Y compris flexible d'aspect métallisé protégé par une gaine plastique

Fourniture et pose d'une paroi de douche

1.5.4.3 Salle de bain

Fourniture et pose d'un meuble composé de :

- Tablette synthétique blanche avec un ou deux lavabos rectangulaires
- Sous meuble blanc avec portes
- Miroir
- Siphon

Fourniture et pose d'un mitigeur mono commande avec mousseur pour chaque lavabo :

- Le mitigeur sera du type robuste et lourd en laiton poli et chromé,
- Réglage de débit et de température par disque céramique,
- Modèle à vidage automatique,
- Y compris robinets d'arrêt chromé,

Fourniture et pose d'une baignoire en acrylique blanche. La baignoire sera montée sur pied réglable posé avant le carrelage :

- Dimensions variant suivant les cas,
- Y compris vidange automatique et rosace de trop-plein,

Fourniture et pose d'un mitigeur mono main bain/douche :

- Le mitigeur sera du type robuste et lourd en laiton poli et chromé,
- Réglage de débit et de température par disque céramique,
- Le mitigeur sera muni d'un bec verseur pour bain, d'un mécanisme inverseur et d'une douchette à main,
- Y compris support pour la douchette et flexible d'aspect métallisé protégé par une gaine plastique,

Fourniture et pose d'un Tub de douche et accessoires dans certains cas (Voir plus haut)

1.5.4.4 Lave-mains

Fourniture et pose d'un lave-mains en porcelaine sanitaire de couleur blanche :

- Lave-mains avec trop plein intégré
- Y compris crépine et siphon chromé

Fourniture et pose d'un robinet avec mousseur pour lave-mains :

- Raccords uniquement sur l'eau froide
- Y compris robinet d'arrêt chromé

1.5.4.5 Water-closet

Fourniture et pose d'une cuvette de WC en porcelaine sanitaire de couleur blanche :

- Cuvette suspendue
- Lunette de WC (siège + couvercle) en matière synthétique, blanche, teintée dans la masse, adaptée à la cuvette et munie de deux charnières inoxydables.

Fourniture et pose d'un réservoir de chasse de type système fixe pour WC suspendu + accessoires.

1.6 INSTALLATION DE LEVAGE

L'ascenseur électrique qui dessert les différents appartements est maintenu et est aux normes.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1. Modifications demandées par l'acquéreur

Tous les travaux mentionnés dans le cahier des charges qui n'ont pas été exécutés à la demande expresse et écrite des acquéreurs seront crédités à leur compte sur base du prix de revient porté en compte par le Maître de l'ouvrage. Par contre, les travaux supplémentaires qui sont exécutés à la demande expresse et écrite des acquéreurs seront mis au débit de leur compte.

- Si les acquéreurs souhaitent modifier les plans des parties privatives ou s'ils désirent d'autres matériaux que ceux décrits dans le cahier des charges qui leur a été remis, ils seront tenus d'avertir par écrit à temps les vendeurs des modifications souhaitées afin de ne pas perturber le schéma de travail. En cas de demande de changement ou d'adaptation des plans, des lieux ou de matériaux, les frais d'ouverture du dossier seront facturés forfaitairement au prix minimum de 500€htva + frais d'études (voir ci-dessous) quoique finalement l'acquéreur renonce à sa demande de modification.
- Aucune modification des murs porteurs ne sera acceptée.
- Le Maître de l'ouvrage et ses conseils examineront la faisabilité de la demande. Il ne devra se justifier d'un refus.
- Si la modification est techniquement réalisable, le Maître de l'ouvrage chargera l'Architecte d'en faire une esquisse qui sera remise à l'entreprise pour en chiffrer l'incidence financière et sur le délai. Le coût de la modification en ce compris les frais d'honoraires des conseils sera soumis à l'acquéreur pour approbation avant exécution. L'acquéreur disposera d'un délai de 7 jours calendriers pour donner sa réponse par écrit. A défaut d'accord dans ce délai, il est sensé y renoncer. Les honoraires de l'architecte resteront en tout état de cause dus.
- Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de proroger le délai initialement prévu et ce, proportionnellement au surcoût demandé.
- Les frais d'études des modifications des architectes et des différents conseils du Maître de l'ouvrage seront facturés au prix de 100 euros de l'heure HTVA. Le montant des suppléments devra être majoré de 15 % du prix des travaux (+fee de coordination de l'entrepreneur) proprement dit pour couvrir les honoraires que le Maître de l'ouvrage aura à payer à ses conseillers pour le suivi des modifications.
- Si l'acquéreur décide de placer des revêtements de sol et muraux dont le prix public du fournisseur est respectivement inférieur à ceux précités (hors pose et hors TVA), la différence ne sera dès lors pas remboursée à l'acquéreur et ne pourra faire l'objet d'un décompte final. Ce principe est applicable par locaux et par type de matériaux (et non par lots). Les choix des fournitures ne pourront se faire que dans le show room du fournisseur que le Maître de l'ouvrage aura choisi.
- En fonction de l'importance du montant des travaux un acompte pourra être demandé et le solde sera facturé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- Il va de soi qu'en cas de modifications importantes ou mineures demandées par l'acquéreur, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de refuser la demande et en tout état de cause de retarder la date finale de la livraison du bien dont question.
- L'acquéreur qui souhaiterait réaliser des travaux de modification lui-même ou par un tiers devra en soumettre l'esquisse pour approbation au Maître de l'ouvrage et s'engage à ne les réaliser qu'après la réception provisoire.

2.2. Visites en cours de chantier

Les visiteurs, le futur propriétaire ou le propriétaire ne pourront avoir accès au chantier que sur rendez-vous (3 visites maximum en cours de chantier et suivant les contraintes de l'entrepreneur) et qu'en compagnie d'un délégué du vendeur, du Maître de l'Ouvrage ou de l'architecte.

Toutes les visites s'effectueront à leurs risques et périls et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le vendeur, le Maître de l'Ouvrage, l'Architecte ou l'Entrepreneur en cas d'accident survenu en cours d'une visite. Les indications de la présente description remplacent ou complètent les indications des plans de vente.

Toutefois, si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménagement des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du Maître de l'Ouvrage, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire.

Cette réception sera tacite et sans remarques. En aucun cas il ne sera fait droit aux dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage/ vitrerie/ accessoires, radiateurs, cuisine équipée et appareillage, tapis, peintures, parquet, etc. après emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

2.3. Plans et dimensions

Les plans des unités remis à l'acheteur servent de base à l'élaboration du contrat de vente. En ce qui concerne la finition et l'aménagement (mobilier, luminaires, ...) des logements, il convient de considérer les indications sur les plans comme purement indicatives, sauf mention contraire expresse dans ce cahier des charges. Les images de synthèse du projet sont purement indicatives et non contractuelles. Le mobilier fixe ou mobile et les placards même s'ils figurent aux plans ne sont pas prévus.

La description reprise dans ce cahier des charges prévaut d'ailleurs toujours sur les plans.

Les éventuelles dimensions reprises n'offrent aucune garantie de précision absolue et il peut survenir des différences lors de l'exécution des travaux. Chaque différence en positif ou en négatif représente un bénéfice ou une perte pour l'acheteur ne pouvant entraîner une quelconque adaptation du prix.

Les plans sont établis de bonne foi par l'architecte. Toute adaptation rendue nécessaire pour des questions de stabilité, techniques ou esthétiques d'intérêt général est autorisée sans devoir obtenir au préalable l'accord des acheteurs.

Les sections et le placement des colonnes et des poutres sont déterminés par l'ingénieur-conseil, qui élabore les plans de stabilité sous la supervision de l'architecte. Les poutres et colonnes apparentes, ainsi que certaines conduites, seront considérées comme normales, qu'elles soient ou non mentionnées sur les plans.

En cas de contradiction, il convient d'appliquer l'ordre de priorité suivant :

- Plan de vente
- Compromis de vente
- Acte de vente

Les plans des cuisines qui font foi sont ceux dessinés par le cuisiniste et joints le cas échéant au compromis de vente. Si aucun plan détaillé n'est fourni, un budget cuisine « prix public » doit être notifié dans le compromis.

2.4. DIU et PEB

Les honoraires du conseiller PEB et les frais inhérents à la constitution du DIU sont inclus dans le prix de vente.

On considère que les autres conseillers et ingénieurs nommés par le Maître de l'Ouvrage sont inclus dans le prix de vente.

2.5. Équipements d'utilité publique – Electricité – Eau – Egouts – Preinstallation TV/Téléphone

Aucun frais de raccordement des équipements visés au titre ci-dessus n'est inclus dans le prix de vente ; ceux-ci seront facturés à l'acheteur à concurrence d'un montant forfaitaire de 3.750 € + tva.

L'acheteur choisira le fournisseur en temps voulu pour les postes concernés. Le cas échéant, l'acheteur recevra les données requises avant la réception provisoire, de telle sorte que les compteurs puissent être ouverts à temps afin de régler et de tester l'installation, et éventuellement, d'empêcher l'entité de geler.

2.6. Frais divers

La taxe sur la bâtisse, le raccordement au réseau d'égouts public, le permis délivré par le Service de la Commune d'Etterbeek et l'assurance de l'ensemble des risques du chantier sont inclus dans le prix de vente.

Ne sont pas compris dans le prix de vente : les garanties éventuelles demandées par les sociétés de distribution, les équipements communs tels que les conteneurs à déchets, les outils et le matériel d'entretien, les luminaires privés à l'exception de ceux décrits expressément dans le présent document, le mobilier et les armoires, même s'ils sont indiqués sur les plans, sauf mention contraire expresse dans le présent cahier des charges.

Ne sont pas davantage inclus dans le prix de vente, les frais de l'acte de vente et les honoraires du notaire, les frais de rédaction de l'acte de base et des annexes, la TVA sur la partie terrain et construction, les frais de raccordement jusqu'à la voirie/ d'abonnement de location, de télédistribution et de téléphone, les assurances des lieux à partir du jour de la première réception, les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Région, l'Etat ou tout Organisme Public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique, hormis le précompte immobilier qui est dû à la réception provisoire, tout ce qui n'est pas immeuble par nature, tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non, encore en vigueur au moment de la signature du compromis.

2.7. Matériaux, valeur commerciale et marques

L'acheteur permet au Maître de l'Ouvrage d'exécuter ses engagements. Le Maître de l'Ouvrage est habilité à modifier les plans ou à utiliser d'autres matériaux de qualité équivalente à ceux repris dans le cahier des charges, dans la mesure où ces modifications sont demandées par l'architecte, l'ingénieur, les autorités compétentes, les compagnies d'assurances, les sociétés de distribution d'eau, d'électricité et autres, ou parce que le Maître de l'Ouvrage estime que ces modifications amélioreront les parties communes et/ou privatives ou leur utilité, l'esthétique ou encore, dans la mesure où l'entrepreneur estime pendant la réalisation des travaux que ces modifications sont nécessaires ou utiles pour les mettre en conformité avec le cahier des charges à la suite de la présence sur le marché des matériaux prévus, d'une perte de qualité, de retards inconciliables dans les livraisons et de faillite des fournisseurs ou sous-traitants, etc.

2.8. Assurance et transfert du risque

Le vendeur souscrira les premières polices d'assurance pour des montants suffisants en vue de couvrir les risques en cas de risque d'incendie, d'explosion, de foudre, etc. Cette police sera reprise par l'association des copropriétaires lors de la réception provisoire.

Conformément aux articles 1788 et 1789 du Code civil, le transfert des risques aura lieu à la réception provisoire des parties communes du bâtiment ou à la réception provisoire des éléments privatifs vendus dans le bâtiment si cette dernière réception devait survenir plus tôt pour quelque raison que ce soit.

2.9. Réception des logements

La réception provisoire implique l'approbation officielle par l'acheteur des travaux réalisés et exclut toute réparation en sa faveur pour des vices apparents et un an après, la réception définitive. Ces réceptions sont mieux décrites dans les contrats de vente.

En aucun cas, il n'existe un droit à indemnité pour un quelconque dommage constaté après la réception provisoire aux menuiseries, aux installations sanitaires, au plafonnage, aux vitrages, aux radiateurs, au revêtement du sol, des murs et du plafond.

La responsabilité décennale de l'entrepreneur et de l'architecte, telle que prévue aux articles 1792 et 2270 du Code civil, entre en vigueur à la date de la signature du procès-verbal de la réception provisoire de l'unité.

Si, après la réception provisoire, des fissures légères apparaissent en conséquence du tassement normal du bâtiment ou de la dilatation des matériaux dans les murs et les plafonds, qui ne peuvent être imputées à des erreurs de conception ou de réalisation, l'acheteur sera lui-même responsable de la réparation de ces fissures.

Les logements sont livrés après évacuation de tous les décombres et déchets.

Cahier des charges fait à Bruxelles, en Mai 2020 et comprenant pages numérotées.

Ce cahier des charges a été établi en deux exemplaires, chaque partie déclarant en avoir reçu un. L'acheteur déclare par la présente avoir pris connaissance dans le détail de tout ce qui est mentionné dans le présent cahier des charges.

Toutes les finitions reprises dans ce projet sont clairement indiquées. L'acheteur déclare que le logement a été vendu avec les finitions telles que décrites dans le présent projet sans autre exception que celles notées explicitement dans le projet et signées par le Maître de l'Ouvrage.

DATE:

LE(S) ACHETEUR(S) (« lu et approuvé », nom et prénom en toutes lettres)

Le Maître de l'Ouvrage, Tervuren Development srl, représenté par