

CAHIER DES CHARGES RÉSIDENCE ***Brabant***

Appartements situés À 1030 SCHAERBEEK  
O.ref: 0323-17 rev007



# Contenu

---

## A. CONTENU DU PROJET

A.1. DIFFÉRENTS INTERVENANTS DU PROJET

A.2. PRÉSENTATION DU PROJET GÉNÉRAL

## B. CAHIER DES CHARGES TECHNIQUE

B.1. GROS-ŒUVRE FERMÉ

B.2. FINITION parties privatives

B.3. FINITION parties communes

B.4. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

B.5. VALEUR DE MARCHÉ DES MATÉRIAUX

B.6. APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES

## A.1. Différents intervenants du projet

---

### Architecture / mise en oeuvre

**STUDIOWAD**  
**Architectenbureau bv bvba**  
Kapucijnenvoer 96  
B - 3000 LEUVEN  
Tel: 0484/59.39.92  
info@studiowad.be

### Entrepreneur

**Algemeen aannemingsbedrijf N.V. De Coninck**  
Kroonstraat 170  
3020 VELTEM  
Tel: 016/49.00.00  
Fax: 016/49.99.59  
ani@de-coninck.be

### Bureau d'études & rapporteur PEB

TPF ENGINEERING  
Avenue de Haveskercke 46  
B – 1190 Brussels  
Tel +32 2 370 19 70  
Fax +32 2 370 19 11  
info@tpf.be

### Coordonateur de sécurité

**2B Safe**  
Tiensesteenweg 1291, bus 1  
3380 GLABBEEK  
Tel: 016/81.01.74  
Fax: 016/82.36.93  
benjamien.goossens@2B-safe.be

## A.2. Présentation du projet général

### LOCALISATION DU PROJET



Au coin de la Aarschotstraat ( N ° 92) et de la Kwatrechtstraat ( N ° 38) se trouve un terrain existant avec quelques constructions anciennes (par exemple, une station de lavage, etc.). Ces structures seront démolies et une construction entièrement neuve avec plusieurs types de fonctions sera construite ici. Le bâtiment sera ainsi donc fermé et complété par le biais de ce projet par différentes fonctions. Des fonctions qui répondent autant que possible au caractère et aux besoins du quartier.

Près de la Brabantstraat, qui est l'une des rues commerçantes les plus fréquentées en Belgique, vous pourrez trouver le Jardin botanique, Tour & Taxis, le Centre commercial City2 ... bien trop nombreux pour pouvoir tous les énumérer.

Cet emplacement est très bien connecté. D'une part, il à proximité des routes principales et du périphérique intérieur. D'autre part, le projet est situé à une distance de marche de la gare du Nord.

côté de la voie ferrée, doit donner à la municipalité la possibilité de supprimer les places de parking dans les rues avoisinantes, et ainsi évaluer si une fermeture totale ou partielle de la Brabantstraat au trafic de transit ou bien à toute la circulation est intéressante et réalisable et ce, sans causer de dommages à l'accessibilité et l'activité de/dans ce quartier.

Visuellement parlant, le nouveau projet de construction mettra l'accent sur l'angle, sera clairement reconnaissable dans son environnement, et aura une belle vue sur le quartier de la gare et du quartier Nord (bureaux). Le projet comprendra un parking public souterrain de 5 étages avec un total de 199 emplacements. Le niveau au sol (et duplex) met à disposition un maximum d'espace pour l'activité commerciale. Cela s'aligne de cette façon parfaitement aux activités actuelles de la Brabantstraat et à l'activité commerciale prévue sur l'Aarschotstraat (plus loin dans le bloc).

### Environnement :

La voirie autour de notre projet sera entièrement refaite par nos soins suivant un accord avec la Région et la Commune.



L'agencement de cette nouvelle voirie sera optimisée pour les piétons. Les véhicules auront uniquement le droit d'emprunter la voirie avec interdiction de stationner.

## CONTENU DU PROJET

*La fonction principale est l'HABITATION (étages supérieurs).*

Les appartements proposés seront tous directement accessibles depuis l'extérieur (ce qui accentue l'effet « maison ») et non pas depuis un passage sombre et trop compact. En outre, tous les logements ont été développés avec 1, 2 et 4 chambres à coucher, divisés en deux unités (1 et 3 chambres à coucher ou chacune 2 chambres), mais avec un espace de vie commun. Cela offre des possibilités à de nombreux groupes:

- o Les grandes familles qui ne trouvent pas d'appartements assez spacieux sur le marché des appartements.
- o Trois générations qui vivent ensemble et pour qui une unité (3 chambres) peut accueillir la famille et l'autre unité (1 chambre), peut accueillir par exemple les grands-parents. Cette typologie s'appuie déjà fortement sur la typologie de « construire pour l'avenir ».
- o Les jeunes tout juste diplômés ou des expats moins fortunés, préférant partager un espace plutôt que d'emménager chacun dans un studio (s'alignant à la typologie des maisons communautaires).
- o Les étudiants (grandes écoles et universités dans la région) qui veulent plus d'espace commun
- o Deux jeunes couples qui aimeraient partager un peu d'espace, ou qui ne sont pas prêts, ou qui n'ont pas le budget pour leur propre logement privé... (appartenant à la typologie des appartements temporaires)



Un parking souterrain public sera construit au niveau des étages inférieurs pour le stationnement à court terme..



## APERÇU DU PROJET

### AU NIVEAU DE LA RUE:

- o La partie inférieure et commerciale sera principalement constituée de parois de verre (construites avec profilés de menuiserie extérieure en aluminium, couleur gris anthracite);
- o Les zones à circulation (ascenseurs, escaliers, entrées et sorties): la façade sera ici, autant que possible, revêtue d'un panneau profilé horizontal en aluminium résistant aux chocs; couleur gris anthracite.
- o Portes d'entrée et de sortie du parking souterrain public: structure en métal, peinte en couleur anthracite

#### AU NIVEAUX DES ÉTAGES:

- Auvent en béton au-dessus de la partie commerciale: béton apparent (architectonique)
- Façade supérieure: briques de parement dans une couleur gris clair / beige.
- Les grandes ouvertures de la façade, les étages de stationnement +1 et +2 et la façade en verre des ateliers au niveau +3: panneaux d'aluminium perforés (translucides) montés sur des poteaux verticaux (rythme changeant): ces panneaux assurent que les parkings s'intègrent parfaitement à la façade générale ; les parkings ne sont donc en tant que tels pas visibles, mais recevront assez de lumière naturelle et seront suffisamment ventilés naturellement. Ces panneaux d'aluminium perforés seront peints de couleur cuivre.
- Terrasses de type loggia: finition des murs avec des panneaux profilés en aluminium installés verticalement; peints de la même couleur que les panneaux de cuivre au niveau des parkings et des ateliers
- Les terrasses porte-à-faux seront construites en béton apparent.
- Menuiseries extérieures: couleur gris clair / beige. S'adapte à la brique et n'est pas accentuée.
- Balustrade: à réaliser en métal ou en aluminium, couleur cuivre.
- Des grands bacs à fleurs seront installés à certains endroits au niveau des terrasses de type loggia et sur le toit, dans lesquelles un arbre pourra grandir ... dans le but de rendre les façades généralement plus vivantes et d'évoluer avec les saisons.





# B.CAHIER DES CHARGES TECHNIQUE

## B.1. GROS-ŒUVRE FERMÉ

- 2.1. TERRASSEMENTS ET TRAVAUX DE FONDATION
- 2.2. CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES
- 2.3. COUCHES ISOLANTES
- 2.4. L'EGOUTTAGE
- 2.5. OSSATURE PORTANTE
- 2.6. BÉTON ARMÉ
- 2.7. TERRASSE
- 2.8. BARDAGE
- 2.9. TOITURE
- 2.10. VENTILATION
- 2.11. PROTECTION CONTRE L'INCENDIE
- 2.12. TRAVAUX DE PLÂTRERIE
- 2.13. ISOLATION ACOUSTIQUE ET THERMIQUE
- 2.15. MENUISERIE EXTERIEURE
- 2.15. VITRAGE
- 2.16. GARDE-CORPS

### DESCRIPTION DES MATÉRIAUX

Tous les matériaux répondent aux normes de qualité les plus élevées. La construction a été réalisée solidement et le travail n'est effectué qu'avec des matériaux de première qualité, ceux-ci sont caractérisés par le label Benor lorsque possible, aussi bien au niveau du travail structurel que de la finition. Les matériaux de finition peuvent être visualisés dans les salles d'exposition à l'avance. Ces normes élevées en termes de finition et de qualité garantissent à l'acquéreur une valeur ajoutée de son investissement à long terme.

## 2.1. TERRASSEMENTS ET TRAVAUX DE FONDATION:

Toutes les excavations nécessaires pour la construction ultérieure des appartements sont prévues dans l'adoption actuelle. Le chantier doit être maintenu au sec durant le temps nécessaire pour la construction de la fondation. L'entrepreneur est libre d'appliquer le système qu'il préfère. La profondeur adéquate des excavations doit être spécifiée par l'ingénieur, conformément aux études du sol et aux essais de contrôle préalables. Toutes les fondations seront construites en béton armé sur le sol stable, tel qu'il a été prescrit par le bureau d'études. L'entrepreneur est libre d'appliquer le système d'exécution qu'il préfère.

## 2.2. CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES:

Toutes les constructions souterraines en contact avec le sol seront construites en béton armé ou en blocs de béton renforcés, et sont donc traités d'une manière assurant une parfaite étanchéité. Les travaux seront effectués conformément à l'avis du bureau d'études en stabilité. Les murs des caves / parking sont ajoutés par la suite et sont en béton.

## 2.3. COUCHES ISOLANTES:

Tous les solins et les couches d'isolation nécessaires sont fournis, aussi bien contre l'humidité par capillarité que contre l'humidité qui pourrait se manifester par gravité dans les cavités d'air.

## 2.4. EGOUTTAGE:

L'égouttage sera mis en place conformément aux règles et règlements municipaux. Tous les conduits d'égouts seront en PVC, utilisant tous les accessoires associés tels que les coudes, té, buses, vannes de régulation, etc. ... Les tuyaux d'égouttage pour le drainage des étages supérieurs sont réalisés en PE et cachés dans les gaines techniques. Ces canalisations restent au-dessus du niveau de l'égout public.

## 2.5. OSSATURE PORTANTE:

Tous les murs non-porteurs dans des appartements sont réalisés dans des blocs de plâtre (épaisseur +/- 8cm ou plus épais). Après l'exécution et après les travaux d'électricité, ces blocs de plâtre seront complètement lissés, pour ne pas avoir à poser d'enduit par la suite.

Les murs de séparation entre les appartements (l'un des deux murs creux), ainsi que tous les autres murs porteurs à l'intérieur du bâtiment seront construits avec des blocs de construction, des blocs de silicate ou en béton armé. L'ensemble de la structure porteuse doit figurer dans l'étude sur le béton menée par l'ingénieur conseil en stabilité et les travaux devront être effectués conformément à la présente étude (voir en béton armé (6)).

Après l'érection du bâtiment, les blocs de plâtre peuvent présenter de petites fissures. Ces fissures sont propres à l'utilisation de ce matériel et devront donc être acceptées en tant que telles par les acquéreurs. Elles sont faciles à éliminer / combler lors du prochain travail de peinture. Étant donné que ce type de fissuration ne représente aucun problème au niveau de la stabilité, il ne relève également pas de la responsabilité de 10 ans.

## 2.6. BETON ARMÉ:

En ce qui concerne le béton armé, l'entrepreneur est lié par les exigences de la dernière édition de la NBN. Il doit répondre aux normes les plus élevées de travail adéquate et décent. Tous les travaux de bétonnage doivent être livrés précis, perpendiculaires et nivelés.

L'armature sera mise en œuvre conformément aux plans et les bordereaux du bureau d'études. L'armature doit être maintenue à une certaine distance du coffrage à l'aide d'entretoises en PVC spécial, de telle sorte à obtenir un revêtement en béton correct.

Pour les travaux de béton ordinaire, l'entrepreneur est libre d'appliquer le procédé de coffrage qu'il préfère, soit un coffrage en acier préfabriqués ou un coffrage en bois traditionnel. Il est cependant tenu de l'installer de manière perpendiculaire et nivelée. Un coffrage à détruire pourra être utilisé pour l'exécution de surfaces restantes non visibles, celui-ci doit être retiré après le durcissement du béton. Toutes les pièces de structure restantes visibles en béton armé seront réalisées avec un coffrage lisse.

Des dalles de plancher larges ou des hourdis en béton seront fournis pour tous les sols. L'épaisseur dépend de la portée. À certains endroits, des dalles de plancher larges en béton précontraint seront prévues afin d'atteindre de plus grandes portées. L'épaisseur variera en fonction de l'étude de l'ingénieur. Une face inférieure rugueuse sera prévue au-dessus des locaux à enduire, permettant ainsi au plâtrier d'obtenir une adhérence parfaite entre la dalle de béton et le plâtre durant la phase de finition. Dans les locaux ou dans les espaces extérieurs couverts où les éléments de plancher restent visibles, ceux-ci seront pourvus d'une face inférieure lisse.

Il est à noter que durant les premières années, de légères fissures de retrait pourront apparaître au niveau des joints entre les dalles de plancher larges et aux endroits où sont réunis différents matériaux. Les fissures ne représentent aucun danger pour la stabilité. Ces fissures de retrait sont inhérents à la méthode de construction utilisées et doivent être acceptées en tant que telles par les acquéreurs. Elles peuvent être comblées de manière simple durant un prochain travail de peinture, et n'apparaîtront normalement plus à l'avenir.

## 2.7. TERRASSE:

La finition met en avant la pierre chinoise (placée sur des pieds en plastique - perméable à l'eau), et ce, après que la dalle de toit ou le système porteur de terrasse ait été entièrement imperméabilisé avec de l'EPDM.

Le drainage des terrasses se fera à travers un trou de drainage préfabriqué caché. L'eau est déviée par le biais d'un conduit d'évacuation vertical, placé lors de la construction contre la façade avant et arrière. Des grilles de drainage amovibles en acier inoxydable sont placées sur la terrasse / le toit. Les terrasses sont montées en pente avec une chape de pente avec une pente minimale de 1 cm par mètre au niveau supérieur.

## 2.8. BARDAGE:

En général, les travaux sont effectués d'après le choix de l'architecte et conformément à l'autorisation de l'aménagement urbain. Différents types de revêtements sont prévus:

### AU NIVEAU DE LA RUE:

- o La partie inférieure et commerciale sera principalement constituée de parois de verre (construites avec profilés de menuiserie extérieure en aluminium, couleur gris anthracite);
- o Les zones à circulation (ascenseurs, escaliers, entrées et sorties): la façade sera ici, autant que possible, revêtue d'un panneau profilé horizontal en aluminium résistant aux chocs; couleur gris anthracite.
- o Les portes d'entrée et de sortie parking souterrain public: structure en métal, peinte en couleur anthracite
- o Les portes d'ascenseur vers +1 et +2: porte sectionnelle, dans la même couleur que l'autre menuiserie extérieure en aluminium

### AU NIVEAU DES ETAGES:

- o Auvent en béton au-dessus de la partie commercial: béton apparent (architectural)
- o Façade supérieure: briques de parement dans une couleur gris clair / beige.

- o Les grandes ouvertures de la façade, les étages de stationnement +1 et +2 et pour la façade en verre des ateliers au niveau +3: panneaux d'aluminium perforés (translucides) montés sur des poteaux verticaux (rythme changeant): ces panneaux assurent que les parkings s'intègrent parfaitement à la façade générale ; les parkings ne sont donc en tant que tels pas visibles, mais recevront assez de lumière naturelle et seront suffisamment ventilés naturellement. Ces panneaux d'aluminium perforés seront peints de couleur cuivre.
- o Terrasses de type loggia: finition des murs avec des panneaux profilés en aluminium installés verticalement; peint de la même couleur que les panneaux de cuivre au niveau des parkings et des ateliers
- o Les terrasses porte-à-faux seront construites en béton apparent
- o Menuiseries extérieures: couleur gris clair / beige. S'adapte à la brique et n'est pas accentuée.
- o Balustrade: à réaliser en métal ou en aluminium, couleur cuivre.
- o Des grands bacs à fleurs seront installés à certains endroits au niveau des Terrasses de type loggia et sur le toit, dans lesquelles un arbre pourra grandir ... dans le but de rendre les façades généralement plus vivantes et d'évoluer avec les saisons.

## 2.9. TOITURE:

### Étanchéité TOITURE PLATE:

Au-dessus de la surface d'appui des éléments de plancher se trouve une chape avec au moins 1cm de pente par mètre. Un pare-vapeur et un isolant se trouvent dessus, conformément aux exigences de la réglementation PEB. Enfin, une autre couche d'étanchéité (bitume) est fixée sur l'ensemble. Une couche de ballast de 4cm de gravier roulé sera rajoutée par-dessus, le cas échéant, sauf si le toit plat sert de Terrasse (voir section 2.7) ou de toit vert. Réalisation avec un certificat de garantie de 10 ans, sous réserve d'un entretien régulier par les copropriétaires.

### TOITURE INCLINÉE:

Une zone limitée sera pourvue d'un toit en pente. La mise en œuvre se fera avec une structure de toit à pannes, chevrons, isolation (selon la réglementation PEB) un sous-toit et une finition avec des tuiles de terre cuite.

## 2.10. VENTILATION:

Ce système permet l'extraction en continu de l'air vicié. Le système central d'aspiration de la ventilation mécanique sera installé dans la réserve et / ou dans le faux plafond de la salle de bains ou des toilettes de chaque appartement. Le cas échéant, un faux plafond peut être installé pour acheminer les tuyaux. Une hotte de cuisine est équipée ou non d'un filtre à charbon actif, de telle sorte qu'un canal d'aspiration n'est plus nécessaire.

La ventilation des appartements ainsi que l'isolation relèvent d'une étude distincte qui sera effectuée par le coordinateur PEB. Celle-ci calcule la performance énergétique totale de l'appartement et s'assure qu'elles répondent aux normes en vigueur dans tous les domaines. Chaque appartement est équipé d'un système de ventilation mécanique (C ou D) tel que prescrit par l'ingénieur technique en fonction des exigences se rapportant à la réglementation PEB.

## 2.11. PROTECTION CONTRE L'INCENDIE:

Les bâtiments ont été érigés en conformité avec les dispositions légales et / ou les règlements municipaux en vigueur relatifs à l'octroi de permis d'urbanisme nécessaires pour se conformer aux exigences de protection contre l'incendie pertinentes.

## 2.12. TRAVAUX DE PLÂTRERIE:

Les murs et les plafonds dans tous les locaux habitables seront livrés avec une finition leur permettant d'être peints ou tapissés. Le peintre doit cependant appliquer une couche de remplissage finale sur le plâtre pour obtenir une couche parfaitement uniforme. Un passage des tuyaux non plâtré peut être trouvé dans le débarras de chaque appartement, rendant les tuyaux ainsi accessibles. Il est à noter que durant les premières années de légères fissures de retrait pourront apparaître au niveau des joints entre les hourdis et aux endroits où sont réunis différents matériaux. Les fissures ne représentent aucun danger pour la stabilité. Ces fissures de retrait sont inhérentes à la méthode de construction utilisée et doivent être acceptées en tant que telles par les acquéreurs. Le travail de plâtrerie répondra aux normes de tolérance et de finition selon la CSTC pour le travail de plâtrerie normal. Il y a bien optiquement une déviation du plafond, ce qui est propre à la méthode de construction.

## 2.13. ISOLATION ACOUSTIQUE ET THERMIQUE:

- a) Isolation horizontale entre les appartements:  
Afin d'amortir les bruits de contact au maximum, la dalle de plancher en béton armé est isolée sur la face supérieure au moyen d'un plancher flottant, reposant sur une couche isolante avec une isolation sur les bords. Cette couche isolera non seulement de manière acoustique, mais aussi thermiquement. Le bon type et l'épaisseur de l'isolant sera déterminé en partie par le coordinateur PEB et devra se conformer aux règlements PEB en vigueur.
- b) Isolation verticale entre les appartements:  
Les cloisons portantes entre les appartements sont conçues comme des murs en maçonnerie porteurs (en silicate ou mur en béton armé) combinés avec des blocs de plâtre. Donc dans l'ensemble, une double paroi (mur porteur 19cm ou 14cm d'épaisseur et bloc de plâtre du mur de soutènement indépendant +/- 8cm d'épaisseur), avec un amortisseur supplémentaire acoustique entre les deux, par exemple Promafoam (isolation acoustique, 4cm d'épaisseur).
- c) Horizontal dans le toit:  
L'isolation se trouve au-dessus du pare-vapeur (isolation PU, type Powerdeck F, Eurothane Bi-3 ou équivalent). Une étude détaillée doit encore être effectuée par le coordinateur PEB. Les travaux seront réalisés conformément à la présente étude et les normes en vigueur.
- d) Façades:  
Façades construites avec façade en maçonnerie: +/- 8cm isolation PU (ou équivalente) dans la cavité (épaisseur doit être conforme aux exigences de la réglementation PEB).  
Façades finies avec du plâtre ornemental: un autre type d'isolation sera utilisée ici, par exemple EPS ou XPS. Épaisseur +/- 8 à 10 cm.  
Les terrasses en porte-à-faux sont pourvues d'un profilé à rupture thermique, afin d'éviter la propagation du froid.  
Les matériaux d'isolation décrits sont mentionnés à titre d'information, ils peuvent être remplacés par d'autres matériaux ayant la même capacité d'isolation.

## 2.14. MENUISERIE EXTERIEURE:

Les fenêtres et les portes sont équipées de profilés en aluminium émaillé (couleur RAL au choix de l'architecte, et en conformité avec le permis de construire), avec des systèmes de fermeture intégrés et rupture thermique. Système d'ouverture des pièces en fonction des marquages sur le plan. Événements de ventilation autorégulés à rupture thermique (type Invisivent) peuvent être fournis selon l'étude technique du système de ventilation mécanique. Le pourtour des fenêtres sera pourvu d'un insert en plastique en polyuréthane de Sika ou de Soudaseal.  
Les seuils de portes seront en pierre bleue (seuils au rez-de-chaussée et au niveau du sol) ou couleur aluminium en fonction de la menuiserie extérieure (Autre).

## 2.15. VITRAGE:

Toutes les fenêtres sont constituées de vitrage super-isolant avec une valeur K inférieure ou égale à 1,1 W / m<sup>2</sup>K. L'installation sera également effectuée de manière acoustique.

## 2.16. GARDE-CORPS:

Aussi bien les garde-corps des terrasses de type loggia que les garde-corps des terrasses porte-à-faux seront réalisés en profilé en aluminium peint ou en acier de construction soudé, et ce éventuellement en combinaison avec des panneaux en verre.

## B.2. FINITION parties privatives

---

- 3.1. SOLS
- 3.2. MURS
- 3.3. PLAFOND
- 3.4. MENUISERIE INTERIEURE
- 3.5. AMMENAGEMENT DE LA CUISINE
- 3.6. EQUIPEMENT SANITAIRE
- 3.7. CHAUFFAGE
- 3.8. INSTALLATION ÉLECTRIQUE
- 3.9. PEINTURE DES PARTIES PRIVATIVES
- 3.10. LIVRAISON

### 3.1. SOLS:

#### 3.1.1 CHAPES ET ACCESSOIRES

Chapes standard avec ciment de sable de Rhin.

Tous les chapes sont placées sur une isolation acoustique / thermique.

#### 3.1.2 CHAPES

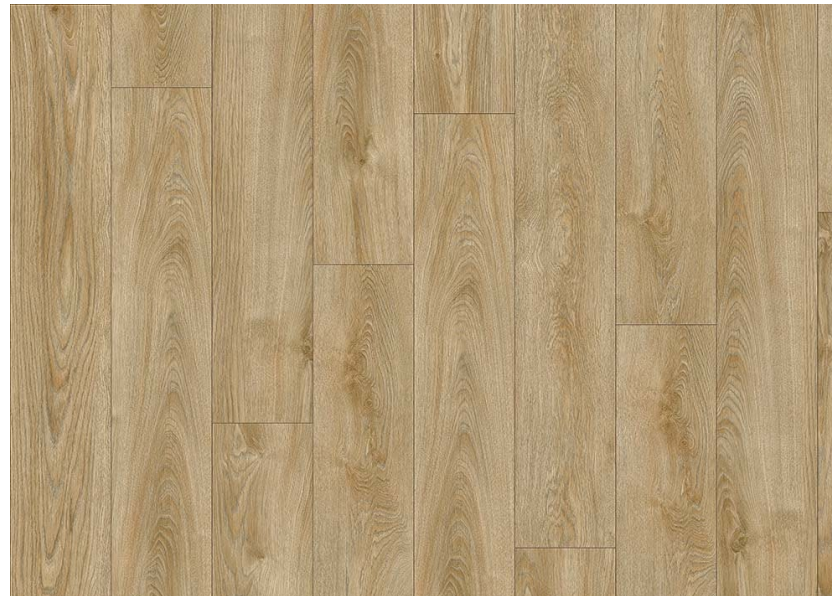
a Le revêtement de sol est partout en vinyle de type: Moduleo® Select - Midland oak 22240, rainure en V

Valeur commerciale: 38,00€ plus TVA (installation comprise).

Egalisation comprise.

Les caractéristiques d'un revêtement de sol en vinyle:

- o Etanche
- o Résiste aux taches et aux égratignures
- o Absorbe le son et la chaleur
- o Antidérapant avec une note R10
- o Facile à nettoyer
- o La gamme Select est garanti pendant 15 ans.



Si le client choisit d'installer du carrelage, de la moquette, un plancher de coulée, du linoléum ou un autre plancher ou parquet, ces travaux lui seront facturés. Les différences de prix seront réglées sur la base de la différence de la valeur de marché, la différence dans la méthode d'installation et la superficie nette des locaux, plus 10% de perte. L'entrepreneur indiquera dans les salles d'exposition à quels endroits différents revêtements pourront être choisis.

#### 3.1.3 PLINTHE

Des plinthes en MDF blanches prêtes à être peintes sont posées partout. Hauteur 6 à 7cm.

#### 3.1.4 SEUILS

Des seuils d'entrée, le cas échéant, en pierre bleue sciée. Si aucun seuil n'est nécessaire, un profilé de transition sera placé entre le plancher dans les escaliers publics et le sol dans la zone d'entrée de l'appartement.

#### 3.1.5 ESCALIERS

Les escaliers séparant les appartements sont en béton recouvert de carreaux en céramique et de protection d'angle en acier.

Les escaliers dans les duplex qui ne séparent pas les appartements, seront, lorsque possible, des escaliers autoportants ouverts en bois.



La rampe d'escalier sera une main courante en acier ou en bois longeant la pente d'escalier. L'acier de construction sera recouvert d'une couche de peinture électrostatique. La couleur RAL reste encore à déterminer.

Lorsque nécessaire, des garde-corps seront installés au niveau des plates-formes. Les détails spécifiques seront indiqués par l'architecte.

### 3.1.6 TABLETTE DE FENÊTRE INTÉRIEURE

Une tablette en pierre bleue chinoise ou intérieur compact blanc sera placée à la hauteur des terrasses où sont situées les fenêtres avec une petite marche vers la Terrasse. Les ébrasements des fenêtres sont enduits et ne sont pas pourvus de manière standard d'une tablette.

## 3.2. MURS:

### 3.2.1 TRAVAUX DE PLÂTRERIE

Plâtrage des murs porteurs intérieur en plâtre et murs en silicate (voir l'article 2.12 travaux de plâtrerie). Les murs sont prêts à être peints.

### 3.2.2 BLOCS DE PLÂTRE

Tous les murs non porteurs sont des blocs de plâtre: ils sont finis avec un enduit de finition et n'ont besoin d'aucun autre traitement en plus; ils sont prêts à être peints (voir l'article 2.12 travaux de plâtrerie)

### 3.2.4 REVÊTEMENT DES MURS PIÈCES HUMIDES

Carreaux de céramique: Seuls les murs entourant la douche et / ou baignoire, à la hauteur de 2,10 m, sont carrelés. Les parois sont enduites de ciment à l'emplacement prévu du carrelage. La facturation sera faite comme cela a été mentionné pour la chape. Le préposé à la clientèle du maître d'ouvrage remettra un tableau de calcul au client lors d'une première réunion.

Si le client choisit d'utiliser d'autres carreaux, ceux-ci lui seront facturés. Les différences de prix seront réglées sur la base de la différence de la valeur de marché, la différence dans la méthode d'installation et la superficie nette des locaux, plus 10% de perte. L'entrepreneur indiquera dans les salles d'exposition à quels endroits différents revêtements pourront être choisis.

Carreau prévu : Aspe Blanco dimensions 20cm x 50cm sans RT, valeur commerciale 25,00€ hors TVA (installation non comprise).

## 3.3. PLAFOND:

### 3.3.1 TRAVAUX DE PLÂTRERIE

Plâtrerie intérieure en plâtre. (Voir l'article 2.12 travaux de plâtrerie). Les plafonds sont prêts à être peints.

### 3.3.2 PLAFONDS EN PLACOPLÂTRE

Les faux-plafonds suspendus en placoplâtre sont installés dans les zones où des tuyaux pour la ventilation ou d'autres techniques doivent être fixés contre le plafond (cela diffère pour chaque appartement). Composé de placoplâtre, quelques placages, fixés à des montants métalliques réglables spéciaux dépendent des profilés plafond. Les plafonds sont prêts à être peints. Le peintre doit appliquer une couche de remplissage finale sur le plâtre pour obtenir une couche parfaitement lisse.

### 3.4. MENUISERIE INTÉRIEURE::

#### 3.4.2 PORTES INTÉRIEURES

Portes standard avec une hauteur de feuille de 2,115m. Panneaux de porte à moitié plein (tubulaire ou équivalent). Les portes sont livrées prêtes à être peintes (peinture). Encadrement de porte standard. Toutes les ferrures sont en acier inoxydable, couleur gris métallisé.  
Poignée de porte: en forme de L en acier inoxydable avec trou de serrure rond. Les portes des toilettes sont équipées d'une serrure de type « libre / occupé ».

Budgets:

- portes intérieures prêtes à être peintes: budget: 287.00€ / porte TVA excl.
- charnières des portes intérieures: budget: 47.00€ / porte TVA excl.

#### 3.4.3 MOBILIER FIXE

Il n'y aura pas de mobilier fixe, sauf au niveau de la cuisine.

### 3.5. AMMENAGEMENT DE LA CUISINE:

L'aménagement de la cuisine comprend la livraison et l'installation d'une cuisine selon les plans de détails de construction. Toutes les armoires de cuisine sont faites sur mesure et ce dans le propre atelier du maître d'ouvrage.

La cuisine est aménagée comme suit:

Les placards ont une finition en mélamine blanche. Les parties visibles auront également une finition en mélamine, blanc 0085FH.

L'espace de travail sera en Vancaform 85FK (blanc HPL) modèle M133.

Quelques appareils seront fournis dans la cuisine : plaque de cuisson et hotte murale (recirculation).

S'il y a des changements au niveau de l'offre du fabricant du matériau des plaques, le maître d'ouvrage a le droit de placer un autre matériau, équivalent en termes de qualité et de budget.

Structure des cuisines:

Type 1 - mur de la cuisine à 400cm 460cm

1 armoire haute (hauteur 220cm) avec un espace pour l'installation d'un four encastré et d'un micro-ondes encastré (fours non inclus) et de portes pour l'espace de rangement.

Armoires basses (190cm à 250cm) avec des portes.

1 armoire basse 80cm avec 3 tiroirs.

65cm prévu pour l'installation d'un réfrigérateur autonome (modèle haut) (réfrigérateur non inclus).

Les appareils tels que:

- Evier basic en acier inoxydable (mise en place), avec robinet mitigeur
- Plaque de cuisson en céramique Teka 60cm, VT CM
- Hotte aspirante Teka avec filtre à charbon DBB60

Le maître d'ouvrage a le droit de placer un autre dispositif similaire en termes de qualité et de budget.

Type 2- mur de la cuisine à 370cm 400cm

1 armoire haute (hauteur 220cm) avec un espace pour l'installation d'un four encastré et d'un micro-ondes encastré (fours non inclus) et de portes pour l'espace de rangement.

Armoires basses (160cm à 190cm) avec des portes.

1 armoire basse 80cm avec 3 tiroirs.

65cm prévu pour l'installation d'un réfrigérateur autonome (modèle haut) (réfrigérateur non inclus).

Les appareils tels que:

- Evier basic en acier inoxydable (mise en place), avec robinet mitigeur
- Plaque de cuisson en céramique Teka 60cm, VT CM
- Hotte aspirante Teka avec filtre à charbon DBB60

Le maître d'ouvrage a le droit de placer un autre dispositif similaire en termes de qualité et de budget.

#### Type 3 - mur de la cuisine à 270cm 320cm

1 armoire haute (hauteur 220cm) avec un espace pour l'installation d'un four encastré et d'un micro-ondes encastré (fours non inclus) et de portes pour l'espace de rangement.

Armoires basses (130cm à 170cm) avec des portes.

- Evier basic en acier inoxydable (mise en place), avec robinet mitigeur
- Plaque de cuisson en céramique Teka 60cm, VT CM
- Hotte aspirante Teka avec filtre à charbon DBB60

Le maître d'ouvrage a le droit de placer un autre dispositif similaire en termes de qualité et de budget.

Les dimensions peuvent varier en fonction des variations dans le gros-œuvre.

L'aménagement des cuisines mentionné ci-dessus est inclus de manière standard dans l'achat. Si vous le souhaitez, en consultation avec le préposé à la clientèle, la cuisine peut être complètement redessinée, et peut être construite sur mesure en fonction des goûts du client. La fabrication des meubles se fait dans l'atelier de l'entreprise De Coninck.

### **3.6. EQUIPEMENT SANITAIRE:**

#### 3.6.2 EQUIPEMENT SANITAIRE

Le budget de l'équipement sanitaire est déterminé sur la base des appareils de projet, toutes les unités de logement la même, permettant ainsi l'obtention d'une réduction importante sur les appareils . L'équipement sanitaire peut être changé la demande des clients et d'autres appareils sanitaires pourront donc être montrés par le maître d'ouvrage dans la salle d'exposition. Une réduction ne sera pas applicable sur ces appareils.

Liste des appareils sanitaires:

Type 1 – Budget 820,00€ hors TVA.

Niveau A

WC à poser avec sortie C, type Fims

Lavabo 60cm suspendus, type Fims, avec robinet de lavabo levier unique Riviera Blu

Bac à douche 80x80 type code D

Robinet mitigeur levier unique (Riviera Blu) avec kit de douche Basicjet 650mm

Barre de douche et rideau de douche

Niveau B

WC à poser avec sortie C, type Fims

Lavabo 60cm suspendus, type Fims, avec robinet de lavabo levier unique Riviera Blu

Bac à douche 80x80 type code D

Robinet mitigeur levier unique (Riviera Blu) avec kit de douche Basicjet 650mm

Barre de douche et rideau de douche

Type 2 – Budget 996,40€ hors TVA.

Niveau A

WC à poser avec sortie C, type Fims

Lavabo 60cm suspendus, type Fims, avec robinet de lavabo levier unique Riviera Blu

Bac à douche 80x80 type code D

Robinet mitigeur levier unique (Riviera Blu) avec kit de douche Basicjet 650mm

Barre de douche et rideau de douche

Niveau B

WC à poser avec sortie C, type Fims

Lavabo 60cm suspendus, type Fims, avec robinet de lavabo levier unique Riviera Blu

Bac à douche 80x80 type code D

Robinet mitigeur levier unique (Riviera Blu) avec kit de douche Basicjet 650mm

Barre de douche et rideau de douche

Baignoire 170x70 avec kit de douche avec tête de douche et robinet de bain douche avec levier unique Riviera Blu

Type 3 - Budget 473,32€ hors TVA.

WC à poser avec sortie C, type Fims

Lavabo 60cm suspendus, type Fims, avec robinet de lavabo levier unique Riviera Blu

Bac à douche 80x80 type code D

Robinet mitigeur levier unique (Riviera Blu) avec kit de douche Basicjet 650mm

Barre de douche et rideau de douche

S'il y a des changements dans l'offre du fabricant, le maître d'ouvrage a le droit d'installer d'autres appareils à la place, équivalents en termes de qualité et de budget. L'entrée et la sortie pour le lave-linge sont fournies. Les sèche-linges doivent être de type condensation avec bac de récupération. La machine à laver et le sèche-linge ne sont pas compris dans l'accord.

Toute modification de l'installation sanitaire sera discutée à l'avance avec le préposé à la clientèle. La mise en œuvre ne peut être effectuée qu'après l'approbation de l'offre par le client. En plus de l'équipement lui-même, l'installation d'une douche italienne, d'entrées et de sorties d'évacuation supplémentaires, l'installation de robinets encastrés, etc. engendrent des frais supplémentaires.

Les frais de connexion et les frais d'installation des techniques (sociétés de services publics) et les frais de raccordement aux égouts seront directement facturés à l'acquéreur.

### 3.7. CHAUFFAGE:

Le système de chauffage est collectif et au gaz naturel. La chaufferie sera équipée du système de ventilation nécessaire. Le compteur principal du gaz naturel se situe dans la pièce prévue à cet effet. Le compteur appartient à la société qui le fournit. Chaque appartement est équipé d'un compteur d'énergie numérique.

Les radiateurs sont en tôle d'acier profilé et peints en blanc. Chaque radiateur est équipé des accessoires nécessaires pour l'installation et la connexion. La régulation du chauffage se fait par le biais de robinets thermostatiques et d'un thermostat d'ambiance. Le placement des radiateurs est indiqué sur un plan. Si l'acquéreur souhaite déplacer ou ajuster les radiateurs, une tarification sera calculée sur la base cette implantation.

Le chauffage du logement sera allumé au moment de la finition du système de chauffage, permettant ainsi d'assécher l'humidité du bâtiment. Le coût de ce chauffage sera à la charge de l'acquéreur.

Les frais de connexion et les frais d'installation des techniques (facturés par ou commandés par les sociétés de services publics) seront directement facturés à l'acquéreur.

### 3.8. INSTALLATION ÉLECTRIQUE:

#### 3.8.1 Dispositions générales:

Les compteurs sont regroupés dans les locaux de compteurs. L'installation est strictement individuelle pour chaque appartement et comprend l'installation de toutes les connexions, des fils, des interrupteurs et des prises. Chaque appartement est équipé d'un tableau avec des disjoncteurs et des interrupteurs différentiels (dans le débarras de chaque appartement). Le dispositif électrique doit être installé en conformité avec les règlements de la société se chargeant de la distribution et doit être inspecté par un organisme agréé. Les appareils d'éclairage sont fournis pour toutes les parties communes au choix de l'architecte. Il n'y a pas d'appareils d'éclairage fournis pour les parties privatives.

En ce qui concerne l'extérieur des parties privatives et les appliques murales pour éclairer des terrasses privées, les architectes choisiront un luminaire (économique) qui sera utilisé pour les espaces extérieurs communs et privés. Un ou plusieurs luminaires sont prévus de manière standard dans le budget pour les terrasses privées.

Les frais de connexion et les frais d'installation des techniques (facturés par les sociétés de services publics) seront directement facturés à l'acquéreur.

#### 3.8.2 L'éclairage et l'équipement électrique des appartements:

Les commutateurs standard sont du type Niko Original de couleur blanche (approuvés et entièrement conformes aux exigences générales). Ils sont installés de manière standard à +/- 1,10 m au-dessus du niveau du sol, placement vertical.

Les prises standard sont de type Niko Original de couleur blanche (approuvées et entièrement conformes aux exigences générales). Elles sont installées à +/- 30 cm au-dessus du sol, placement horizontal.

Les différents locaux seront équipés des lumières et des prises nécessaires, comme il est indiqué ci-dessous. Les spots encastrables ne sont pas fournis de manière standard.

Installation électrique d'un appartement:

PIECE	LUMIERES	DATA (UTP)	TV	PRISES	COMMUTATEURS
-------	----------	------------	----	--------	--------------

Hall d'entrée	1				2
Toilettes	1				1
Débarras	1	Prise internet + point de départ	Prise tv + point de départ	équipement fourni	1
Cuisine	1 + 1 (murs)			3 + équipement fourni	1
Coin salon	1	1	1	4	2
Coin salle à manger	1			2	2
Chambres	1			4	1
Terrasse	1				1

### 3.9. TRAVAUX DE PEINTURE DES PARTIES PRIVATIVES:

Ces travaux ne sont pas fournis..

### 3.10. LIVRAISON:

Le bien sera remis propre, avec tous les débris et les déchets supprimés, à savoir:

- Fenêtres nettoyées et lavées
- Planchers soigneusement nettoyés
- Équipement sanitaires et faïences nettoyés

## B.3. FINITION parties communes

---

- 4.1. SOLS
- 4.2. MURS
- 4.3. PLAFOND
- 4.4. ESCALIERS
- 4.5. MENUISERIE INTÉRIEURE
- 4.6. EQUIPEMENT SANITAIRE
- 4.7. INSTALLATION ÉLECTRIQUE
- 4.8. ASCENSEUR
- 4.9. TRAVAUX DE PEINTURE
- 4.10. DIVERS



## 4.1 SOLS

### 4.1.1 CHAPES ET ACCESSOIRES

Chapes standard avec ciment de sable de Rhin.

Les chapes sont placées sur une isolation acoustique et thermique où cela est nécessaire conformément à l'étude PEB (voir l'article 02:15 isolation acoustique et thermique).

### 4.1.2. PLANCHER DUR

Pas encore déterminé. À déterminer par l'architecte.

### 4.1.3 PLINTHES

Les carreaux en céramique seront équipés des plinthes correspondantes.

## 4.2. MURS

### 4.2.1. TRAVAUX DE PLÂTRERIE

Plâtrage des murs porteurs intérieurs en plâtre et murs en silicate (voir l'article 2.12 travaux de plâtrerie). Les murs sont prêts à être peints.

### 4.2.2. BLOCS DE BÉTON OU A MONTAGE RAPIDE VISIBLES

Les murs étant faits de blocs de béton ou à montage rapide devant rester visibles: ceux-ci sont plâtrés avec du mortier. Le mortier est appliqué en une couche lisse d'une profondeur de 3mm par rapport aux pierres de surface.

Les murs en béton seront lissés autant que possible, et resteront donc visibles (comme le reste de la structure colonne /poutre).

## 4.3. PLAFOND

### 4.3.1. TRAVAUX DE PLÂTRERIE

Plâtrerie intérieure en plâtre. (Voir l'article 2.12 travaux de plâtrerie). Les plafonds sont prêts à être peints.

### 4.3.2. BÉTON

Le plafond des niveaux du sous-sol, des parkings souterrains et de surface, les caves / espaces techniques + une partie des plafonds au rez de chaussée: dalle de béton ou de hourdis aussi lisse que possible. Le béton est laissé exposé, et se rapproche autant que possible des critères du béton apparent.

## 4.4. ESCALIERS

### 4.4.1. ESCALIERS

La structure des escaliers est composée d'un escalier en béton avec des carreaux en céramique sur la marche et la contremarche. Le nez de chaque nez de marche sera pourvu d'un profilé en acier. Les escaliers menant au parking souterrain et de surface seront éventuellement construits en béton apparent.

### 4.4.2. RAMPES D'ESCALIERS

La rampe d'escalier sera une main courante en acier ou en bois longeant la pente d'escalier. L'acier de construction sera recouvert d'une couche de peinture électrostatique. La couleur RAL reste encore à déterminer.

Lorsque nécessaire, des garde-corps seront installés au niveau des plates-formes. Les détails spécifiques seront indiqués par l'architecte. Ces rampes devront être peintes et poncées par la communauté régulièrement (+/- tous les 4 ans).

## 4.5. MENUISERIE INTÉRIEURE

### 4.5.1. PORTES COUPE-FEU

Les portes d'entrée s'ouvrant sur les parties communes ont une résistance au feu de 1/2h. Au sous-sol, les portes entre la cage d'escalier et le parking souterrain, et les portes des locaux techniques, ont une résistance au feu d'1 heure. La porte est placée dans un cadre de porte en métal avec quatre charnières et une serrure à goupille anti effraction avec trois points de verrouillage. Toutes les ferrures sont gris métallisé. Poignée de porte: en forme de L en acier inoxydable avec trou de serrure rond. Les portes seront livrées peintes.

### 4.5.2. PORTES INTÉRIEURES

Les portes des caves privées sont des portes standard avec une hauteur de feuille 2.015m. Les panneaux de porte sont à moitié plein (tubulaire ou équivalent), à peindre. Cadre de porte standard. Toutes les ferrures sont gris métallisé. Poignée de porte: en forme de L en acier inoxydable avec trou de serrure rond.

## 4.6. EQUIPEMENT SANITAIRE

1 compteur d'eau et tuyaux aux bouches d'incendie (installation de lance d'incendie).

1 point général d'approvisionnement d'eau (eau froide) dans le sous-sol commun, pour l'entretien du garage et des caves.

## 4.7. INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'installation électrique est effectuée conformément aux dispositions légales, complétées par les exigences des sociétés de services publics concernées. Tableau électrique et la boîte à fusibles pour les parties communes. Locaux techniques pourvus d'un luminaire avec un commutateur et une double prise. Entrée des garages pourvue de luminaires et de capteurs pour une commutation automatique. L'éclairage de la cage d'escalier se fait par le biais d'un luminaire et d'interrupteurs-minuteurs ou de capteurs. L'élaboration spécifique de l'éclairage commun (choix et le positionnement des luminaires, etc.) sera effectuée en consultation avec l'architecte. Dans les caves privées, chaque cave est équipée d'un luminaire avec un capteur. Il n'y a ici pas de prises électriques étant donné que l'électricité est connecté au secteur collectif.

Le parking à vélos est également inclus dans l'éclairage commun, et sera équipé d'interrupteurs-minuteurs.

#### **4.8. ASCENSEUR**

Il y a deux ascenseurs dans le bâtiment.  
L'installation sera entièrement installée et équipée selon les normes actuelles.

#### **4.9. TRAVAUX DE PEINTURE**

##### **4.9.1. PEINTURE DES MURS INTÉRIEURS ET DU PLAFOND**

Les murs et les plafonds en plâtre sont peints dans les parties communes. L'entrepreneur applique les couches nécessaires de peinture de couleur RAL encore à déterminer par l'architecte, pour obtenir un ensemble fini.

##### **4.9.2. PEINTURE DES PORTES INTÉRIEURES**

Les portes intérieures sont peintes dans les parties communes. L'entrepreneur applique les couches nécessaires de couleur RAL pour obtenir un ensemble fini. Ces portes peuvent être peintes dans l'atelier de peinture, avant d'être installées.

#### **4.10. DIVERS**

##### **4.10.1. BOITTES AUX LETTRES**

Les boîtes aux lettres seront regroupées par cage d'escalier. La position exacte des boîtes aux lettres sera discutée avec la municipalité et les autres départements concernés.  
Le type de boîte aux lettres sera proposé par l'architecte et sera un modèle commun et uniforme.

## B.4. CONDITIONS GÉNÉRALES

---

- 5.1. MATÉRIAUX
- 5.2. ACCES AU CHANTIER
- 5.3. LIVRAISON – DÉLAI D'EXÉCUTIONS
- 5.4. PLANS
- 5.5. HONORAIRES ARCHITECTE & ENGINEER
- 5.6. PAIEMENTS
- 5.7. COORDONATION DE SÉCURITÉ
- 5.8. PRIMES & RÉDUCTION D'IMPÔT POUR LES MESURES D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

### 5.1. MATÉRIAUX

---



Des matériaux spécifiques ont été définis pour chaque élément de finition dans ce cahier des charges. Ceux-ci peuvent être consultés dans nos bureaux. Ces choix de matériaux ont été faits en consultation avec les fournisseurs et les sous-traitants, qui ont été sélectionnés par le vendeur. Si l'acquéreur souhaite faire des changements, il peut visiter la salle d'exposition de ces fournisseurs, et faire un nouveau choix. Le fournisseur propose alors une offre, qui ne sera envoyée au préposé à la clientèle du vendeur. Le préposé à la clientèle présente finalement une offre finale à l'acquéreur, comportant tous les détails (matériaux, dessins de détails, l'offre du fournisseur, etc.). La mise en œuvre ne sera effectuée qu'après l'approbation de cette offre par l'acquéreur.

Il est interdit à l'acquéreur de faire faire des travaux, de quelque nature que ce soit, par un tiers avant la réception provisoire du bâtiment, sauf avec le consentement écrit du vendeur.

Si un autre fournisseur ou sous-traitant est choisi par l'acquéreur, avec le consentement du vendeur, 25% du budget de base prévu sera facturé à l'acquéreur pour compenser le risque et le manque à gagner. Le vendeur sera alors plus tenu responsable par rapport à l'organisation et / ou de la coordination des fournisseurs et / ou sous-traitants désignés par l'acquéreur.

Les modifications pouvant être apportées à la demande de l'acquéreur, ne concernent uniquement que la finition. En outre, cela ne peut en aucun cas causer des retards dans le délai d'exécution dans l'ensemble des travaux, ou des dommages à la société. Le vendeur, que ce soit ou non en consultation avec l'architecte et / ou les ingénieurs est toujours libre de répondre positivement ou non à une demande de modification. Des frais supplémentaires sont facturés pour les frais d'administration et de coordination pour tous les travaux de modification effectués. Le cas échéant, le prix sera également augmenté de 10% du budget en raison d'honoraires et de coûts pour des conseils techniques (architecte, ingénieur, etc.). L'acquéreur renonce à la date d'achèvement convenue en cas de modifications majeures ou tardives.

Pour des raisons de coordination et de responsabilité, les modifications et les travaux supplémentaires ne seront effectués que par des entrepreneurs désignés par le vendeur, ou des entrepreneurs approuvés par le vendeur.

Le vendeur se réserve le droit et ce, sous n'importe quelle condition, d'effectuer des modifications qu'il estime être nécessaires. Aussi bien au niveau du choix des matériaux utilisés qu'au niveau de l'exécution des travaux. Et ce, à condition que le prix et la qualité de ces nouveaux matériaux soient au moins équivalents au prix et à la qualité d'origine.

Le vendeur est pas responsable des changements mineurs effectués par l'entrepreneur au niveau de la construction, des dimensions et des couleurs. Les légères différences de couleur ou les légères différences de dimensions du bien, à condition qu'elles soient inévitables d'un point de vue technique, ou généralement acceptées, ou spécifiques aux matériaux utilisés, ne sont pas considérées comme un défaut.

## 5.2. ACCES AU CHANTIER

L'acquéreur n'a accès au chantier que lorsqu'il est accompagné par un représentant du vendeur. Cela n'est possible que sur rendez-vous et seulement à ses propres risques, sans aucun recours possible contre le vendeur. Ceci est important pour les questions relatives à la sécurité, et conformément aux exigences d'assurance du chantier de construction.

L'acquéreur n'a pas le statut du maître d'ouvrage, et ne peut donc pas intervenir directement dans le processus de construction. Il lui est également interdit de contacter directement les exécutants (entrepreneurs ou sous-traitants) ou l'architecte et / ou l'ingénieur, ainsi que de leur communiquer des modifications ou des indications.

Toutes les communications doivent être faites par le biais du préposé à la clientèle du vendeur.

### 5.3. LIVRAISON & DÉLAI D'EXÉCUTION

La réception provisoire des parties communes aura lieu immédiatement après l'achèvement de l'ensemble des appartements adjacents au même couloir commun. La livraison finale aura lieu un an après la réception provisoire. En attendant, le vendeur essaiera autant que possible de régler la motion de la réception provisoire.

La réception des clés de l'appartement (avec accusé de réception) signifie que l'appartement a été accepté comme étant fini et sera considéré dans tous les cas comme une réception provisoire effective.

La remise des clés n'a lieu qu'après:

- la réception de la preuve du paiement de toutes les factures ouvertes (aussi bien le budget de base que les suppléments)
- après l'acceptation de la réception provisoire
- après la libération de la caution (le cas échéant)

La réception est prévue environ **360 jours** après le début des travaux. Les appartements seront, pour des raisons de coordination, livrés séparément. La réception est normalement effectuée par ordre de date de vente. La réception de l'ensemble du projet ne peut pas être spécifiée précisément, et dépend entre autres des conditions de marché (ventes).

Les "jours ouvrables" sont généralement réglementés dans le secteur de la construction, et les conditions météorologiques, les grèves, etc, seront prises en compte dans le calcul. L'interruption temporaire des travaux en cas de force majeure entraîne de plein droit, sans compensation, une prolongation de la durée d'exécution originale. Cette extension est égale à la durée de l'interruption, plus le temps nécessaire pour reprendre le travail sur le chantier.

### 5.4. PLANS

Les grands projets ont la priorité sur les petits plans de vente. Les plans du projet qui sont remis à l'acquéreur, servent de base pour la rédaction du contrat de vente. Les grands projets sont faits de bonne foi par l'architecte, après la mesure du terrain (si possible). Les écarts (plus ou moins importants) pouvant apparaître, seront considérés comme des écarts acceptables. Les parties ne pourront en aucun cas exiger une indemnisation ou un remboursement ou l'annulation de la demande d'achat sous prétexte d'écarts.

La surface (surface du bien immobilier) des parties privatives est calculée comme suit: murs intérieurs, les lots privatifs séparés les uns des autres ou des parties communes dans le bâtiment, sont inclus jusque dans les axes de ces murs; les murs extérieurs et les gaines extérieures sont entièrement pris en compte.

### 5.5. HONORAIRES ARCHITECTE & INGENIEUR

Ceux-ci sont inclus dans le prix d'achat du bien immobilier, et comprennent les tâches normales de l'architecte et de l'ingénieur quant aux plans présentés lors de l'achat. Comme indiqué dans l'article 5.1. des ajustements demandés par l'acquéreur, peuvent également conduire à des frais supplémentaires pour l'architecte ou l'ingénieur.

### 5.6. PAIEMENTS

En principe, les paiements seront effectués en conformité avec le calendrier de paiement du contrat de vente. La clé ne peut être remise qu'après la signature de la réception provisoire et le paiement de la facture finale. S'il a été convenu de livrer le bien avant l'achèvement de tous les travaux, cela n'engendre en aucun cas le non-paiement des factures. En d'autres termes, aucune déduction de la

facture finale. Les budgets présentés et les prix dans les offres n'incluent jamais la TVA. Celle-ci est généralement indiquée séparément. La TVA sur les factures et toutes les autres taxes supplémentaires sont à la charge de l'acquéreur.

## **5.7. COORDONATION DE SÉCURITÉ**

Le vendeur doit désigner un coordinateur de sécurité avec pour mission de coordonner la sécurité lors de l'exécution de ce projet. Les frais sont à la charge du vendeur.

## **5.8. PRIMES & RÉDUCTION D'IMPÔT POUR LES MESURES D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE**

Le vendeur émettra des certificats pour les matériaux utilisés et installés qui sont admissibles à des subventions et / ou déductions fiscales. En outre, le vendeur aidera l'acquéreur de bonne foi en lui donnant des conseils concernant les subventions et la réduction d'impôt au cas où certaines choses ne sont pas claires pour l'acquéreur. Ces certificats sont établis après que la réception provisoire ait été effectuée.

Si l'acquéreur se trouve dans une situation spécifique (concernant le travail, le logement, la situation familiale, etc.), lui donnant plus ou moins droit à des subventions et des déductions fiscales, l'acquéreur devra s'en occuper lui-même, et communiquer les informations nécessaires au vendeur afin que celui-ci puisse ajuster ses certificats si nécessaire.

Il est à souligné que la responsabilité finale concernant la demande et l'obtention de ses propres subventions et les impôts revient à l'acquéreur, et sans que cela ne puisse incriminer le vendeur.

## B.5. VALEUR DE MARCHÉ DES MATÉRIAUX

---

(= prix de transfert, placement exclusif général, pas nécessairement identique au catalogue des prix)

### **6F - Équipement sanitaire:**

Pour déterminer le type d'appareil et le budget correspondant: voir plan et la description du type.

#### *Suppléments possibles*

1 / Douche italienne supplémentaire( $\leq 2m^2$ ): supplément de 1.170€/ unité, imperméabilisation de receveur de douche;  $m^2$  supplémentaire: 170 € /  $m^2$

2 Robinets encastrés: possible avec un supplément de 325€ / unité pour travaux d'installation supplémentaires pour le dispositif encastré.



## B.6. APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES

---

La finition décrite dans ce cahier des charges à la priorité sur toutes les spécifications et toutes les indications sur les plans qui ont été incluses uniquement à titre d'information.

Ce document a été établi en double exemplaire et signé par l'acquéreur et le vendeur. Chaque Partie déclare avoir reçu une copie signée.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de ce qui est mentionné dans ces spécifications.

L'acquéreur et le vendeur certifient également qu'aucune autre disposition n'a été prise que celles spécifiées dans ce cahier des charges.

Fait à ..... Le .....

L'acquéreur,  
(Signature avec la mention «lu et approuvé»)

Le vendeur,