



CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL
DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION ET DES MATÉRIAUX

CENTENARY
Rue Communale 10 – 1083 Ganshoren

Table des matières

1	GENERALITES	1
1.1	INTRODUCTION	1
1.2	LOCALISATION.....	1
1.3	ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'OUVRAGE.....	2
1.4	COMPOSITION DU PROJET	2
1.5	PERMIS D'URBANISME.....	4
1.6	PRIX ET FRAIS DIVERS.....	4
1.7	MESURAGE ET AUTRES MENTIONS SUR LES PLANS.....	5
1.8	ACCES AU CHANTIER	5
1.9	MODIFICATION	6
1.10	TRAVAUX EFFECTUES PAR L'ACQUEREUR	6
2	DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX	6
2.1	MATÉRIAUX	6
2.2	TERRASSEMENT	7
2.3	FONDATION	7
2.4	STRUCTURE PORTANTE	7
2.5	FAÇADE	8
2.6	TOITURE	9
2.7	ÉGOUTTAGE ET EVACUATION DES EAUX PLUVIALES.....	9
2.8	TERRASSE	10
2.8.1	GARDE-CORPS.....	10
2.8.2	TERRASSE VEGETATIVE.....	10
2.9	MENUISERIES EXTERIEURES	10
2.10	CAGE D'ESCALIER	11
2.11	PARKINGS	11
2.12	PORTAIL D'ACCES AUX PARKINGS	11
2.13	MAÇONNERIES INTERIEURE	11
2.13.1	PAROIS DES LOCAUX DU SOUS-SOL.....	11
2.13.2	PAROIS INTÉRIEURES DES APPARTEMENTS.....	11
2.14	ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE	11
2.14.1	ISOLATION THERMIQUE	11
2.14.2	ISOLATION ACOUSTIQUE.....	11
3	INSTALLATION	12
3.1	PARTIES COMMUNES	12
3.2	PARRACHEVEMENT	13
3.2.1	APPARTEMENT.....	13
3.2.2	TECHNIQUE SPÉCIALE	18
3.2.3	MENUISERIE INTÉRIEURE.....	19

4	CLAUSES GENERALES.....	20
4.1	CLAUSES DIVERSES.....	20
4.2	MODIFICATION PAR L'ACQUEREUR	20
5	SYNDIC.....	21
5.1	SYNDIC PROVISOIRE :.....	21
6	RÉCEPTION PROVISOIR/DÉFINITIVE.....	21
6.1	RECEPTION PROVISOIRE.....	21
6.2	RECEPTION DEFINITIVE	22

1 GENERALITES

1.1 INTRODUCTION

Le présent descriptif a pour but de définir l'exécution et le degré de finition des appartements vendus et des parties communes de l'immeuble dans le cadre du futur projet immobilier « CENTENARY ».

1.2 LOCALISATION

Le projet « CENTENARY » est situé sur la commune de Ganshoren (1083), à l'adresse Rue Communale 10, dans un quartier résidentiel, calme et agréable, à proximité immédiate de la maison communale de Ganshoren, des commerces de l'Avenue Charles-Quint et de la Place Guido Gezelle.

Le quartier bénéficie d'un excellent accès aux écoles (notamment l'Athénée Royal de Ganshoren, l'École communale du Centre, l'Institut Saint-Charles), des transports en commun (tram 9, bus 20-49-87 et la gare de Jette à quelques minutes) ainsi que de nombreux espaces verts (Parc du Roi Baudouin, Parc Elisabeth, et les sentiers de la promenade verte).



1.3 ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'OUVRAGE

<u>MAITRE D'OUVRAGE</u> Avenue Louise 203 1050 Ixelles Tél. 02 523 64 00 info@greenparkgroup.be	GREENPARK MANAGEMENT SRL
<u>BUREAU D'ARCHITECTE</u> Boulevard des Jubilés 169 1080 Bruxelles Tél. 02 428 82 34 odm@odmarchitectur.com	ODM ARCHITECTURE SRL
<u>INGENIEUR STABILITE</u> Avenue Georges Lemaître 26 6041 Gosselies Tél. 0491 74 40 71 info@de2-groupe.be	DE2 Engineering SRL
<u>PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT PEB</u> Rue de Ribeaucourt 1080 Bruxelles Tél. 0473 946 696 certiopeb@gmail.com	CERTI CONSTRUCT SRL

1.4 COMPOSITION DU PROJET

Cette résidence contemporaine incarne l'élégance et le confort urbain, offrant un cadre de vie moderne et fonctionnel au cœur de l'une des communes les plus calmes et verdoyantes de la région bruxelloise.

1. Emplacement privilégié

Situé à la Rue Communale, au centre de Ganshoren, l'immeuble bénéficie d'un environnement résidentiel paisible tout en étant à proximité immédiate des commodités : commerces, écoles, transports en commun (tram, bus, gare de Jette), et espaces verts tels que le Parc du Roi Baudouin ou la Promenade Verte. Un emplacement stratégique qui allie accessibilité et qualité de vie.

2. Architecture moderne et soignée

L'immeuble présente une architecture contemporaine aux lignes épurées, intégrant des matériaux de haute qualité choisis pour leur durabilité et leur esthétique. Chaque détail de la façade et des parties communes reflète une conception pensée pour durer.

3. Appartements lumineux et bien agencés

Chaque logement a été conçu pour optimiser les volumes et la luminosité naturelle. Les grandes ouvertures vitrées, les espaces ouverts et fonctionnels créent une atmosphère accueillante,

chaleureuse et facile à vivre. Certaines unités bénéficient de terrasses ensoleillées ou de vues dégagées.

4. Finitions de standing

Les appartements sont livrés avec des finitions haut de gamme : parquet de qualité, cuisines équipées avec électroménagers de marque, sanitaires design, isolation thermique et acoustique performante. Tout a été pensé pour un confort optimal au quotidien.

5. Espaces extérieurs privatifs ou partagés

Selon les typologies, certains logements bénéficient de terrasses, véritables prolongements de l'espace de vie. L'immeuble comprend également des espaces communs agréables et bien entretenus.

6. Parking et caves

Des emplacements de stationnement sont disponibles en rez-de-chaussée, ainsi que des caves privatives pour plus de rangement. Accès sécurisé et pratique.

7. Excellente accessibilité

La localisation permet un accès rapide aux grands axes bruxellois (Ring, E40) ainsi qu'aux transports en commun. La gare de Jette, le tram 9, et plusieurs lignes de bus sont à quelques minutes à pied.

8. Un investissement pérenne

Que ce soit pour y habiter ou pour un investissement locatif, cette résidence constitue une opportunité rare. La demande en logements neufs de qualité à Ganshoren reste forte, renforcée par le cadre verdoyant et la proximité du centre-ville.

Le projet CENTENARY est une construction neuve qui comporte 4 étages (R+3) et 1 niveau en sous-sol. Il se compose de :

- 2 appartements 1 chambre ;
- 2 appartements 2 chambres ;
- 1 appartement 3 chambres ;
- 1 sous-sol avec caves et locaux techniques ;
- 1 rez-de-chaussée avec 4 emplacements parkings ;

L'appartement trois chambre est pourvue d'une belle terrasse arrière.

Le sous-sol, accessible par l'escalier, est réservé aux caves privatives et aux locaux techniques.

Les travaux de construction ont débuté en janvier 2024 pour se terminer au plus tard à la fin du mois de décembre 2025, sauf en cas de force majeure.

Toutes les informations ci-après sont données à titre indicatif et sous réserve de modifications conformément aux dispositions du compromis de vente.

Le cahier des charges annexé à l'acte de base, aux plans et au compromis de vente sera le seul document contractuel.

1.5 PERMIS D'URBANISME

Le permis d'urbanisme a été octroyé le 2 décembre 2022 sous la référence communale n°22/3866.

1.6 PRIX ET FRAIS DIVERS

Sont compris dans le prix de vente :

- Les frais d'honoraires d'architectes et des différents bureaux d'études pour l'obtention du permis d'urbanisme ;
- Les frais de dossier du service de prévention de l'incendie de la Région de Bruxelles Capitale (SIAMU) ;
- Le coût des consommations en eau, gaz et électricité jusqu'à la réception provisoire ;

Ne sont pas compris dans le prix de vente :

- L'entretien en général, même si certains de ces éléments ont été placés par le maître de l'ouvrage ;
- Les frais de passation de l'acte de vente notarié ainsi que tous les frais liés à l'acte de base (rédaction et plan de division) ;
- La TVA sur la partie « construction » (21%) et les droits d'enregistrement sur la quote-part « terrain » (12,5%) tels qu'ils sont décrits dans les actes de vente ;
- Tous les frais de chauffage ainsi que la consommation d'électricité et d'eau à partir du jour de la réception provisoire par l'acquéreur ;
- Les assurances de la résidence à partir du jour de la réception provisoire ;
- Les frais de raccordement aux égouts, à l'eau, au gaz et à l'électricité, la location et les redevances d'ouvertures des compteurs individuels ainsi que les garanties exigées par les sociétés distributrices ;
- Les frais de raccordement individuel et collectif, d'abonnement aux réseaux de télédistribution et de téléphone ;
- Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'État, ou tout organisme public sur les biens vendus à partir de la passation de l'acte authentique ;
- Tous les frais consécutifs aux éventuelles modifications des documents tels que plans, cahier des charges, acte de base, etc. (sans que cette énumération soit limitative), rendus nécessaires par les desideratas de(s) l'acquéreur(s) ;
- Tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis ;

1.7 MESURAGE ET AUTRES MENTIONS SUR LES PLANS

Les plans sont établis de bonne foi par l'architecte et ses ingénieurs conseils au moment des études pour l'obtention du permis d'urbanisme et l'établissement du dossier d'exécution. Les mesures reprises aux plans sont théoriquement celles du gros œuvre, mesurage hors finition (distance entre les murs avant finition éventuelle des murs).

Entre autres lors des différences de la construction existante et lors des adaptations nécessaires, ces mesures ne sont pas garanties. Des différences lors de l'exécution des travaux restent donc possibles et seront au bénéfice ou au détriment de l'acquéreur sans adaptation des prix.

Les indications éventuelles d'armoires, de meubles, etc. sur les plans sont uniquement reprises à titre d'information afin de présenter un aménagement éventuel.

Les appareils d'éclairage et rideaux ne sont pas inclus.



1.8 ACCES AU CHANTIER

Pour des raisons de sécurité, l'accès au chantier par l'acquéreur ou son délégué n'est possible que sur rendez-vous et accompagné du Maître de l'ouvrage ou d'un délégué de celui-ci. Le Maître de l'ouvrage ainsi que l'entreprise générale peuvent toujours refuser — pour autant que cela soit dûment justifié — les visites de chantier demandées par l'acquéreur ou son délégué.

1.9 MODIFICATION

Le maître de l'ouvrage, en accord avec les architectes, peut apporter des modifications au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs ou pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur.

Pour des raisons de délais d'approvisionnement, de continuité de fabrication de certains composants, d'utilisation de nouveaux matériaux ou pour le respect des normes de sécurité et de dispositions réglementaires, d'amélioration fonctionnelle et/ou esthétique, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus dans la présente description ou figurant sur les plans par des matériaux de qualité équivalente, moyennant l'accord de l'architecte.

1.10 TRAVAUX EFFECTUES PAR L'ACQUEREUR

L'ensemble des travaux est géré et coordonné par l'entreprise générale. L'acquéreur ne pourra exécuter lui-même ou faire exécuter par des tiers des travaux de quelque nature qu'ils soient dans le(s) biens(s) acquis avant la réception provisoire de ceux-ci.

2 DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX

2.1 MATÉRIAUX

Les matériaux mis en œuvre pour la construction sont sélectionnés pour leur qualité, leur conformité aux normes techniques en vigueur et leur capacité à garantir la solidité, la durabilité et l'esthétique de l'ensemble immobilier. En particulier, les matériaux utilisés pour les façades, l'isolation thermique et les revêtements d'étanchéité de toiture (de type EPDM ou roofing) sont techniquement agréés et reconnus pour leurs performances dans le temps.

GREENPARK MANAGEMENT SPRL se réserve le droit, en concertation avec l'architecte et les bureaux d'études concernés, d'apporter toute modification ou adaptation jugée utile ou nécessaire, que ce soit au niveau des matériaux ou de leur mise en œuvre. Ces modifications ne pourront en aucun cas entraîner une diminution de la qualité, de la durabilité ni de la valeur du bien.

Il est précisé qu'au cours des premières années suivant la réception du bâtiment, des phénomènes naturels de retrait, de fluage ou de séchage des matériaux (murs en béton, plafonds, carrelages, etc.) peuvent entraîner l'apparition de microfissures. Celles-ci sont normales, inhérentes au comportement des matériaux de construction, et ne compromettent en rien la stabilité de l'immeuble. Elles ne sont donc pas considérées comme des vices. Une fois la stabilisation des matériaux constatée, ces irrégularités superficielles pourront être facilement corrigées par l'acquéreur, notamment par le biais de mastics souples ou d'une simple remise en peinture.

2.2 TERRASSEMENT

Les travaux de terrassement comprennent les travaux de déblai et de remblai et seront effectués jusqu'à la profondeur nécessaire, conformément à l'étude de stabilité et au rapport de sondage du sous-sol. Toute la terre excédentaire sera évacuée du terrain.

2.3 FONDATION

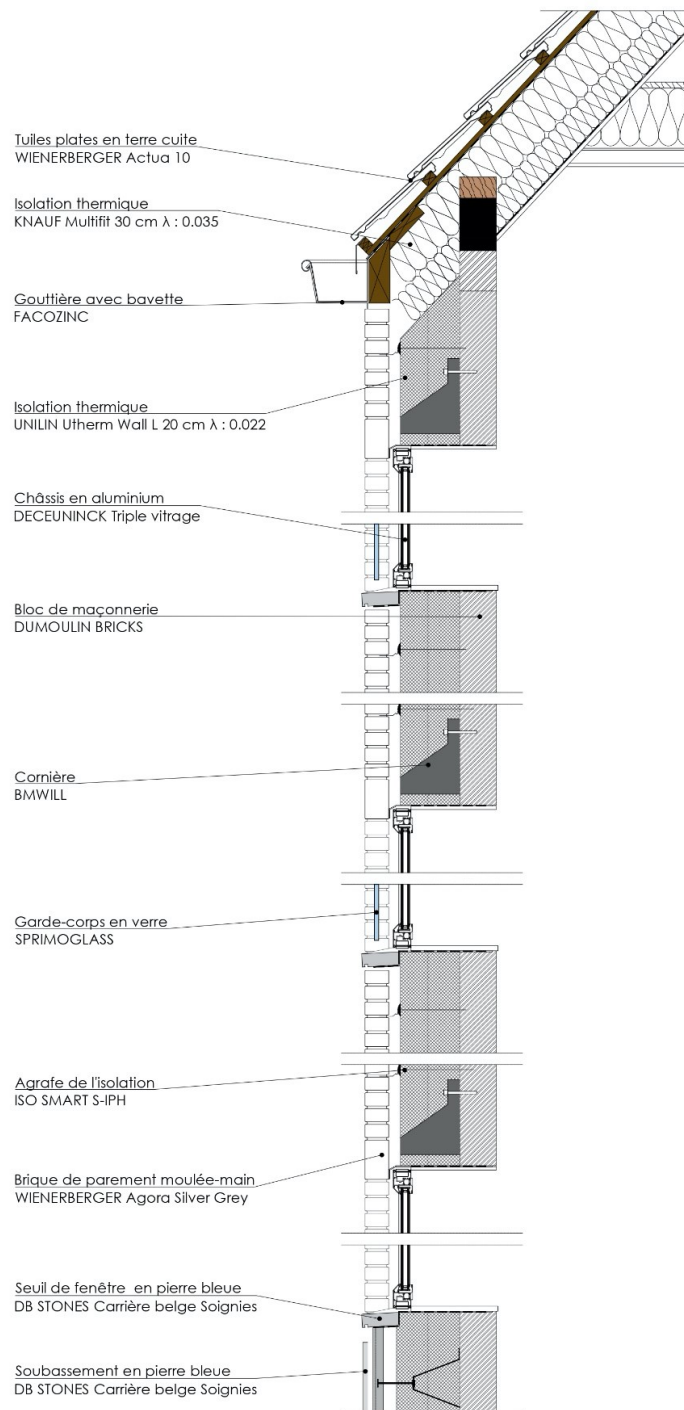
Les fondations du bâtiment neuf sont réalisées selon l'étude effectuée par l'ingénieur stabilité qui a établi son choix et ses calculs pour les fondations sur base des résultats de l'étude préliminaire et du rapport d'analyse du sol. Les fondations du bâtiment sont construites selon les directives de l'ingénieur en stabilité.

2.4 STRUCTURE PORTANTE

La structure portante est structure mixte de béton armé et de blocs de terre cuite ou de béton selon les calculées de l'ingénieur en stabilité. Toutes les colonnes, poutrelles, murs portants, dalles de sol et escaliers sont exécutés suivant les directives de l'ingénieur en stabilité.



2.5 FAÇADE



*schéma technique purement à titre indicatif

2.6 TOITURE

La toiture inclinée de l'immeuble est réalisée conformément aux plans établis par l'ingénieur en stabilité. Elle est composée d'une charpente en bois massif sur laquelle repose une couverture en tuiles plates en terre cuite, fixées sur des liteaux ventilés.

Un pare-vapeur est mis en œuvre côté intérieur afin de limiter les transferts de vapeur d'eau vers les couches isolantes. L'isolation thermique de la toiture est assurée par la pose d'un isolant rigide à haute performance, disposé de manière continue afin de garantir l'homogénéité thermique de l'enveloppe et de prévenir les ponts thermiques.

L'étanchéité à l'eau est assurée par un complexe d'étanchéité comprenant un revêtement de type membrane synthétique (EPDM) ou bitumineux (roofing), selon les prescriptions techniques. Ce système comprend également les accessoires d'étanchéité nécessaires : costières, relevés d'acrotère, joints d'étanchéité et avaloirs d'évacuation des eaux pluviales.

L'ensemble de la conception et de la mise en œuvre de la toiture respecte les normes en vigueur en matière de sécurité incendie et de performance énergétique.

Dans les zones prévues à cet effet, et pour autant que les installations techniques le permettent, certaines parties de la toiture plate seront aménagées en toitures végétalisées extensives. Ce système écologique permet d'améliorer les performances acoustiques et thermiques de la toiture, de favoriser la rétention des eaux pluviales, et de renforcer l'intégration environnementale du bâtiment.

Des fenêtres de toit à ouverture pivotante, de type Velux ou équivalent, sont prévues dans certaines unités sous toiture afin d'assurer un apport optimal de lumière naturelle et une ventilation efficace des espaces de vie. Ces fenêtres sont équipées de vitrage isolant conforme aux exigences PEB, d'un système de commande manuelle ou motorisée selon les cas, et de raccords d'étanchéité adaptés à la couverture en tuiles. La mise en œuvre respecte les prescriptions du fabricant ainsi que les recommandations de pose pour garantir une parfaite intégration dans l'enveloppe de la toiture.

2.7 ÉGOUTTAGE ET EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Le bâtiment est pourvu d'un système d'égouttage séparé, selon les règlements en vigueur concernant l'eau de pluie et l'eau usées.

Le réseau d'égouttage est exécuté en PVC ou en PE (polyéthylène), selon le schéma et les diamètres précisés sur le plan d'égouttage, y compris les chambres de visite nécessaires. Le diamètre des tuyaux est dimensionné pour conduire les diverses eaux usées sous conditions normales.

Tout le réseau d'égout, les chambres de visite, les siphons, sont conformes aux normes et prescriptions. Les évacuations du bâtiment sont raccordées à l'égout public existant et se conforment aux décrets urbains. Entre l'installation privée et l'égout public, une chambre de visite est installée conformément à la réglementation locale.

2.8 TERRASSE

Toutes les terrasses et les balcons de l'immeuble seront achevées avec une étanchéité en bitume de polymère, puis devront être recouvertes par l'acquéreur d'un plancher en bois ou en pavés de béton ou autres selon son choix.

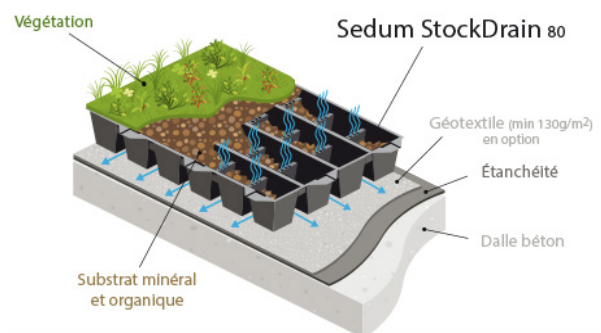
2.8.1 GARDE-CORPS

Les garde-corps des terrasses et/ou balcons sont métalliques et thermolaqués dans la même couleur que les châssis RAL7021S. Ils sont composés de barreaux verticaux.

2.8.2 TERRASSE VEGETATIVE

Le premier étage est dépourvu d'une terrasse végétative arrière qui n'est pas accessible.

Les toitures plates sont composées de plusieurs couches (membrane étanche, couche géotextile, bac de drainage, argile expansée, substrat. <https://www.matgeco.be/fr/sedum-stockdrain-80-dalle-pre-cultivee-toiture-verte/>



2.9 MENUISERIES EXTERIEURES

Les fenêtres et portes extérieures en façade sont réalisées à partir du système en aluminium ALIPLAST ECOFUTURAL, un profilé à rupture de pont thermique à trois chambres, conçu pour offrir de hautes performances thermiques et mécaniques. Ce système est disponible en plusieurs variantes, notamment Ecofutural (i) et Ecofutural (i+), offrant des coefficients de transmission thermique (Uf) allant de 1,50 W/m²K à 1,27 W/m²K, en fonction de la configuration choisie .

Les profilés présentent une profondeur de cadre variant de 65 à 153 mm et une profondeur d'ouvrant de 74 mm, permettant l'intégration de vitrages d'une épaisseur allant jusqu'à 59 mm. Ces caractéristiques assurent une excellente isolation thermique et acoustique, tout en garantissant une grande stabilité structurelle.

Les menuiseries sont équipées de vitrages isolants de type double vitrage feuilleté 4/16Ar/33.2T, composés de deux vitres de 4 mm séparées par une lame d'air de 16 mm remplie de gaz argon, et d'un verre feuilleté de sécurité 33.2T. Cette configuration offre une performance thermique optimale, une sécurité renforcée et une atténuation acoustique efficace.

Les types d'ouverture des châssis (fixe, ouvrant à la française, oscillo-battant ou coulissant) sont définis selon les plans de vente. La finition des profilés est réalisée par thermolaquage, avec une teinte RAL 7021S structuré, déterminée par l'architecte. Cette finition assure une durabilité accrue et une esthétique en harmonie avec l'ensemble architectural.

2.10 CAGE D'ESCALIER

Comprend la fourniture et la pose de l'escalier finition en marbre IRIS GREY et de la main courante coté mur. La mise en œuvre de l'enduisage, du plafonnage, ponçage et de la mise en peinture des murs/plafonds (primer et 2 couches de finitions).

2.11 PARKINGS

Les sols pour les parkings au rez-de-chaussée ainsi qu'au sous-sol (caves et locaux techniques) sont en béton poli mécaniquement. Les délimitations des emplacements, zones piétonnes, logos PMR, etc... sont réalisées à l'aide d'une peinture adaptée à cette application. Les murs sont de finition brute (voiles ou blocs apparents).

2.12 PORTAIL D'ACCES AUX PARKINGS

Le portail en acier est pourvu d'un moteur électrique permettant l'ouverture / fermeture automatique. La porte est manœuvrée à l'aide d'une télécommande dans le sens de l'entrée/sortie.

2.13 MAÇONNERIES INTERIEURE

2.13.1 PAROIS DES LOCAUX DU SOUS-SOL

Les maçonneries en sous-sol sont réalisées en blocs de béton, conformes à la norme belge NBN 538.

2.13.2 PAROIS INTÉRIEURES DES APPARTEMENTS

Les parois portantes et de séparation non portantes des logements sont réalisées en blocs de terre cuites.

2.14 ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE

2.14.1 ISOLATION THERMIQUE

Tous les éléments de la construction (murs extérieurs, terrasses, toitures) sont thermiquement isolés conformément aux normes en vigueur et selon les calculs de l'architecte et du certificateur PEB.

Les façades en enduit sont pourvues d'une isolation thermique en EPS. Le toit est pourvu d'une isolation en laine minérale conformément aux exigences PEB recommandée par le conseiller. Pour chaque appartement, un certificat de prestation énergétique sera délivré.

2.14.2 ISOLATION ACOUSTIQUE

Les logements répondent à la norme d'application en Région Bruxelloise selon le confort acoustique normale.

3 INSTALLATION

3.1 PARTIES COMMUNES

Comme les appartements et l'espace polyvalent, qui ont chacun une installation individuelle, les parties communes disposent également d'une installation électrique séparée. Cette installation est alimentée par un compteur à double tarif, fourni par le gestionnaire du réseau de distribution électrique.

L'éclairage des halls d'entrée, des paliers ascenseurs, de la cage d'escalier, etc. est raccordé à ce compteur. L'éclairage de secours des parties communes est installé ainsi que des prises de courant (p.ex. aux paliers) afin de permettre l'entretien.

La commande de l'éclairage des parties communes se fait par une combinaison de détecteurs de mouvement, interrupteurs avec minuterie ou boutons- poussoirs.

L'éclairage extérieur pour la zone commune extérieure ainsi que pour les terrasses et jardins privés, est prévu selon les prescriptions de l'architecte et de l'ingénieur-conseil en techniques spéciales.

Cette installation électrique est conforme aux prescriptions du fournisseur d'électricité, au Règlement Général pour les Installations Électriques (RGIE) et est en outre contrôlée par un organisme de contrôle agréé avant mise en service.



3.2 PARRACHEVEMENT

3.2.1 APPARTEMENT

3.2.1.1 Séjour

Comprend la fourniture et la pose des prises simples/doubles de la marque NIKO, des interrupteurs de la marque NIKO, d'une sortie ETHERNET, du parquet quick-step en colorie chêne avec une sous-couche, des plinthes en bois MDF, des radiateurs 50x180 blanc face lisse avec les vannes thermostatiques et des portes avec la quincaillerie. La mise en œuvre de l'enduisage, du plafonnage, ponçage et de la mise en peinture des murs/plafonds (primer et 2 couches de finitions).



3.2.1.2 Cuisine

Comprend la fourniture et la pose d'une cuisine équipée avec finition mélaminé bois et le plan de travail en stratifié, des électro-ménagers de marque BOSCH (lave-vaisselle, frigo avec congélateur, four, micro-onde, hotte, table de cuisson), des prises simples/doubles de la marque NIKO, des interrupteurs de la marque NIKO, de rails lumineux, du carrelage au sol, des plinthes en bois et des radiateurs avec les vannes thermostatiques. La mise en œuvre de l'enduisage, du plafonnage, ponçage et de la mise en peinture des murs/plafonds (primer et 2 couches de finitions).



Les cuisines équipées sont de la marque IKEA et contiennent notamment des appareils électroménagers de la marque BOSCH/AEG/WHIRPOOL :

- Réfrigérateur/surgélateur
- Taque à induction
- Four
- Micro-ondes
- Lave-vaisselle
- Hotte à recyclage avec filtre au charbon
- Évier inox et mitigeur

(Choix chez IKEA Anderlecht)

Budget par appartement (TVAC) 12500 €

Les plans d'aménagement des cuisines sont fournis séparément pour chaque appartement ainsi que le détail des prix. Ces plans priment sur la configuration des meubles reprise sur les plans de vente.

Exemple de référence électroménager :

Réfrigérateur combiné intégrable 2 portes - **Whirlpool**
ART 66102 réfrigérateur-congélateur Intégré (placement)
 273 L E Blanc



Lave-vaisselle full intégré - **AEG FSB53627P** Entièrement
 intégré 13 couverts D - Montage porte-sur-porte
 Entièrement intégrable - Capacité de chargement du
 lave-vaisselle: 13 couverts Niveau sonore: 44 dB Panier à
 couverts Consommation d'énergie par 100 cycles: 84
 kWh.



Four encastrable multifonctions - **Bosch HBG537BB3** -
Série 6 - Four encastrable - 71 l - Nettoyage facile :
hydrolyse + Eco Clean Direct - Noir



Micro-onde encastrable - **Bosch Série 6 BEL554MB0**,
Intégré, Micro-onde combiné, 25 L, 900 W, Tactile, Noir,
Acier inoxydable



Hotte encastrable - **Bosch Série 4 DHL555BL** hotte
Intégré Argent 590 m³/h C

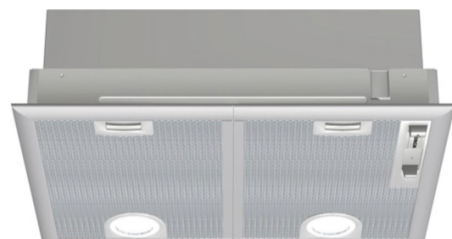
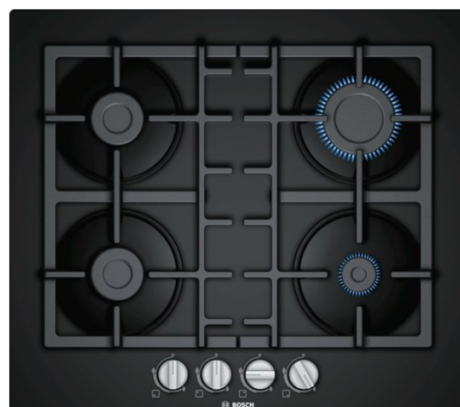


Table de cuisson à gaz - **Bosch Série 4 PNP6B6B90** plaque
Noir Intégré (placement) 60 cm Gaz 4 zone(s)



3.2.1.3 Salle de bain

Comprend la fourniture et la pose d'un meuble en chêne (coloris au choix) de 120cm avec évier double vasque 2 mitigeurs en chrome et le flexible, d'un miroir avec lumière indirecte, d'un sèche-serviette blanc, des interrupteurs et prises de la marque NIKO, d'une colonne de douche en chrome avec une paroi de douche, du receveur, d'une ampoule avec la douille et d'une porte avec la quincaillerie. La mise en œuvre de l'enduisage, du plafonnage, ponçage et de la mise en peinture des murs/plafonds (primer et 2 couches de finitions). Le sol ainsi que la zone de douche et le mur où se trouve le meuble de salle de bain seront carrelés

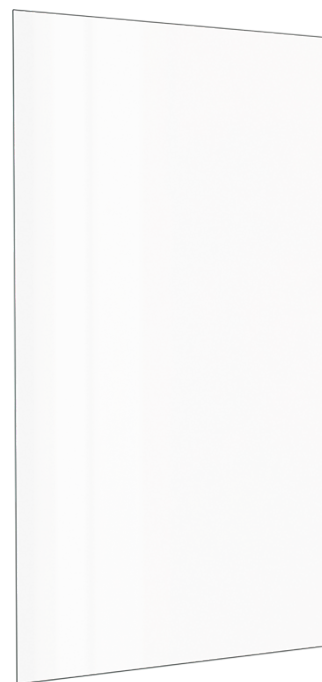
Les salles de bains sont équipées de la marque X2O et contiennent notamment une robinetterie de chez Hansgrohe/Grohe :

- Sèche-serviette blanc
- Robinetterie en chrome (colonne de douche et robinet)
- Receveur blanc avec paroi de douche
- Meuble 120cm
- Plan double vasque blanc

(Choix chez X2O Drogenbos)

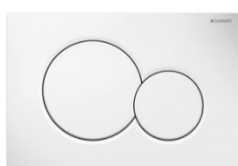
Budget par appartement (TVAC) 2500 €





3.2.1.4 Toilette

Comprend la fourniture et la pose d'une toilette suspendue, du système encastrée GEBERIT, d'une plaque de déclenchement blanche GEBERIT, d'un lavabo avec un lave-main et le flexible, d'un miroir, d'un interrupteur de la marque NIKO, d'une ampoule avec la douille et d'une porte avec la quincaillerie. La mise en œuvre de l'enduisage, du plafonnage, ponçage et de la mise en peinture des murs/plafonds (primer et 2 couches de finitions). Le sol ainsi que le corps de la toilette seront carrelés, une tablette de finition sera posée en finition.



3.2.1.5 Buanderie

Comprend la fourniture et la pose des prises simples/doubles (prise lave-linge, sèche-linge) de la marque NIKO, des interrupteurs de la marque NIKO, de l'arrivée/évacuation d'eau pour le lave-linge. La mise en œuvre de l'enduisage, du plafonnage, ponçage et de la mise en peinture des murs/plafonds (primer et 2 couches de finitions).

3.2.2 TECHNIQUE SPÉCIALE

3.2.2.1 Compteurs

Chaque appartement dispose de compteurs individuels pour l'eau de ville froide ainsi que l'électricité et le gaz. Ceux-ci sont placés au sous-sol comme indiqué dans les plans.

3.2.2.2 Électricité

L'installation électrique est conforme aux prescriptions de la société distributrice d'électricité et au Règlement Général des Installations Électriques (RGIE). Avant la mise en service du bâtiment, toute l'installation sera inspectée par un organisme de contrôle agréé. La distribution électrique comprend le câblage à partir du compteur individuel bihoraire (tarif jour/nuit) jusqu'à tous les points lumineux et prises spécifiés sur les plans électriques. Un tableau de distribution avec un nombre suffisant de circuits électriques dotés de disjoncteurs automatiques et d'un différentiel est placé dans les logements. Toutes les prises de courant sont mises à la terre. Les appareils d'éclairage ne sont pas compris, sauf ceux sur les terrasses et indiqué ceux indiqué dans les points reprient ci-dessus.



Niko,
prise/interrupteurs

3.2.2.3 Vidéophonie

Chaque maison est équipée d'un système de vidéophonie de marque COMELIT/BTICINO ou équivalent avec un interphone à chaque étage.



3.2.2.4 Sanitaire

Toute l'installation est conforme aux dispositions de la société distributrice d'eau, y compris les robinets, clapets anti-retours et autres accessoires nécessaires. L'installation comprend les tuyaux à partir du compteur individuel jusqu'aux points de soutirage suivants : lave-main et WC, évier, lave-vaisselle, lave-linge, lavabos, baignoire et/ou douche dans les salles de bains. Tous les appareils sanitaires dans la salle de bain/douche sont installés selon les indications sur les plans.

Les évacuations sont placées à partir des appareils sanitaires prévus, de l'évier, de la cuisine, du lave-vaisselle et du lave-linge, de la douche, de la baignoire et du lave-mains pour être raccordées au système d'égouts. Le système d'évacuation des eaux fécales et usées de la maison est de type unitaire raccordé au réseau d'égout public.

Les installations sanitaires se composent de :

- la distribution d'eau froide potable depuis le compteur de la société distributrice situé dans un local technique jusqu'aux équipements sanitaires ;
- la distribution d'eau chaude vers les différents appareils sanitaires, excepté WC, lave-mains et buanderie et d'un adoucisseur d'eau ;
- les réseaux d'évacuation sanitaires ;
- les appareils sanitaires (le nombre et la disposition des appareils sanitaires sont représentés sur les plans de vente). Les terrasses du rez-de-chaussée bénéficieront d'un robinet mural extérieur antigel.

3.2.2.5 Chauffage

L'installation de chauffage est installée suivant le principe du chauffage individuel au moyen d'une chaudière HR murale à condensation au gaz (type Vaillant ou similaire). La chaudière est installée dans la niche prévue à cette fin dans l'espace buanderie. Il s'agit d'une chaudière combinant le chauffage et l'approvisionnement en eau chaude sanitaire.

La température ambiante est réglée au moyen d'un thermostat programmable installé dans le living. Chaque pièce de la maison (living, cuisine, chambres, salle de bains) est pourvue de radiateurs verticaux en tôle d'acier du type BELRAD ou équivalents. Les dimensions des radiateurs sont définies d'avance d'après les calculs de déperdition de chaleur. Les températures obtenues par le chauffage central sont calculées suivant NBN EN 1231 (2003).

Les conduites d'alimentation des radiateurs sont encastrées dans les murs. Tous Les radiateurs sont pourvus de vanne thermostatique.

3.2.2.6 Ventilation

Les appartements sont aérées conformément aux instructions légales imposées par la réglementation PEB. Chaque appartement est équipée d'un système d'aération D double flux (apport et évacuation d'air mécaniques). En sous-toiture, l'installation des canalisations d'aération reste visible, entre autres afin de faciliter l'entretien et le remplacement des filtres. Dans les autres espaces, uniquement là où c'est nécessaire et conformément aux études de l'ingénieur en techniques spéciales.

Le sèche-linge qui est éventuellement prévu par les acquéreurs doit être équipé d'un bac pour la récupération de l'eau de condensation.

3.2.3 MENUISERIE INTÉRIEURE

3.2.3.1 Portes

L'ensemble des appartements est équipé de portes intérieures à âme tubulaire, livrées avec une quincaillerie standard en aluminium aspect inox (poignées, charnières ou paumelles). Les blocs-portes sont montés dans des encadrements en MDF avec paumelles apparentes. Les portes sont livrées prêtes à peindre, la finition de peinture restant à charge de l'acquéreur.

Les portes des locaux humides (tels que salles de bains, buanderies, etc.) sont détalonnées d'au minimum 1 cm afin de garantir une circulation d'air conforme aux exigences de la réglementation PEB en vigueur. Sur demande, certaines portes peuvent être réalisées avec partie vitrée, sous réserve de compatibilité technique et d'approbation préalable.

4 CLAUSES GENERALES

4.1 CLAUSES DIVERSES

Les adaptations/modifications constructives ne sont pas permises. De ce fait, les adaptations de la façade ou autres modifications qui sont en contradiction avec le permis de construire, ne sont pas permises.

Sauf accord préalable du Maître de l'ouvrage, les travaux réalisés par l'acquéreur ou par des tiers à sa demande, ne peuvent être entamés qu'après la réception provisoire et paiement complet du bien immobilier acquis.

Ces travaux doivent être terminés dans un délai raisonnable après la réception provisoire, en vue de limiter la nuisance pour les voisins.

Pendant l'exécution de ces travaux, l'acquéreur doit prendre toutes les précautions afin de ne pas causer de dommages aux parties communes ou privatives du bâtiment. A cet égard l'acquéreur doit, comme toujours, également se conformer aux statuts du bâtiment.

Le Maître de l'ouvrage attire l'attention de l'acquéreur sur la coordination de sécurité pendant l'exécution des travaux.

L'acquéreur n'est pas autorisé à effectuer des travaux qui exercent une influence sur la stabilité du bâtiment et est tenu de soumettre tous travaux modificatifs sous son chef aux installations techniques dans le bien immobilier, à l'ingénieur en techniques spéciales concepteur. Tous frais relatifs à ces travaux sont entièrement à charge de l'acquéreur.

En aucun cas, des matériaux livrés par l'acquéreur ne sont incorporés dans la maison par les installateurs ou placeurs du Maître de l'ouvrage.

L'occupation d'un local, d'un espace habitable ou de l'appartement ne peut se faire, pour quelque raison que ce soit, avant que le paiement complet ne soit effectué, c'est-à-dire que :

- Le prix convenu et les éventuels suppléments dus à des travaux complémentaires demandés par l'acheteur (décompte) ;
- Tous droits, frais notariaux, TVA et taxes ;

4.2 MODIFICATION PAR L'ACQUEREUR

Après la signature du compromis de vente, le Maître de l'ouvrage renseigne l'acquéreur des modifications possibles. Si l'acquéreur souhaite faire une modification, il en informe le Maître d'ouvrage par écrit.

L'acquéreur présente alors la liste de modifications souhaitées au Maître de l'ouvrage, qui en vérifie la faisabilité avec l'entreprise générale, l'architecte et l'ingénieur en techniques spéciales.

Le Maître de l'ouvrage transmet ensuite à l'acquéreur un plan adapté — le cas échéant — et le montant total des décomptes relatif aux modifications. Le décompte et les plans éventuels, signés par les deux parties, sont passés à l'entrepreneur par le Maître de l'ouvrage.

Au cas où le Maître de l'ouvrage n'aurait pas reçu l'accord de l'acquéreur au plus tard quatorze jours après la remise des plans adaptés et du décompte, l'appartement est achevé comme prévu dans la base.

Une fois les plans adaptés et le décompte sont contresignés par les deux parties le Maître de l'ouvrage n'accepte plus d'autres modification ou complément.

5 SYNDIC

5.1 SYNDIC PROVISOIRE :

Dès que les travaux seront terminés, le maître d'ouvrage sera désigné provisoirement syndic. Il veillera au bon entretien de l'immeuble et réglera les frais communs à charge des copropriétaires en proportion de leurs millièmes de propriété dans les parties communes.

La consommation d'énergie sera à charge des acquéreurs ou de la copropriété dès la première la réception provisoire et au prorata.

Une fois l'emménagement, la copropriété constituée confirmera le syndic en place ou définira et nommera elle-même un nouveau syndic.

6 RÉCEPTION PROVISOIR/DÉFINITIVE

6.1 RECEPTION PROVISOIRE

La réception provisoire constitue l'acte par lequel l'acquéreur reconnaît la conformité du bien livré aux stipulations contractuelles et prend possession de celui-ci. Elle marque le point de départ des garanties légales, notamment la garantie décennale et la garantie de bon fonctionnement.

La réception provisoire est organisée à l'initiative du maître d'ouvrage dans la semaine suivant la signature de l'acte authentique de vente. Un procès-verbal de réception provisoire est établi lors de cette visite, en présence de l'acquéreur ou de son mandataire. Ce document reprend, le cas échéant, les remarques ou réserves portant exclusivement sur des défauts apparents. En l'absence de comparution de l'acquéreur à la date convenue, la réception pourra être constatée unilatéralement par le maître d'ouvrage, avec tous les effets juridiques y afférents.

À compter de la réception provisoire, l'acquéreur assume l'ensemble des charges afférentes au bien ainsi que les risques y liés (consommations, frais de copropriété, assurances, etc.). L'assurance chantier cesse dès lors de produire ses effets.

Les éventuelles réserves formulées dans le procès-verbal seront levées dans un délai raisonnable par le maître d'ouvrage. Toute réclamation formulée après la réception, en dehors des réserves valablement mentionnées, ne pourra être prise en considération.

Sauf opposition notifiée par lettre recommandée dans les douze mois suivant la réception provisoire, cette dernière sera considérée comme définitive, sans qu'il soit nécessaire d'établir un procès-verbal distinct.

6.2 RECEPTION DEFINITIVE

La réception définitive des parties privatives et communes intervient un an après la date de réception provisoire, sauf stipulation contraire notifiée par le maître d'ouvrage. Elle a pour objectif de constater :

- qu'aucun vice caché n'est apparu durant la période de garantie d'un an suivant la réception provisoire ;
- que l'ensemble des remarques ou réserves valablement formulées lors de la réception provisoire ont été levées.

La réception définitive est matérialisée par l'établissement d'un procès-verbal signé entre les parties. Toutefois, à défaut de remarque ou de réclamation écrite notifiée par lettre recommandée par l'acquéreur dans le délai de douze mois suivant la réception provisoire, celle-ci sera réputée définitive, complète et conforme, sans qu'il soit nécessaire de dresser un procès-verbal spécifique.

Il appartient à l'acquéreur de signaler tout défaut éventuel dans le délai précité, étant précisé qu'en l'absence d'observations dans ce cadre, le maître d'ouvrage sera réputé avoir pleinement exécuté ses obligations.

Remarque :

La brochure a été composée minutieusement et avec le plus grand soin. Cependant, nous nous réservons le droit d'apporter certaines modifications au projet pour toute modification exigée par des demandes exceptionnelles émanant des Pouvoirs Publics, ainsi que toute modification éventuelle des mesures ou choix des matériaux s'imposant durant la préparation et/ou l'exécution des travaux.

Les perspectives et couleurs des images reprises dans le cahier de charges vous sont livrées à titre d'illustration mais ne constituent aucunement un document contractuel.

