

**DESCRIPTIF DE VENTE**

# *Résidence Hoogveld*



**Rue du Grand-Pré 26-28**

**1082 BERCHEM SAINTE AGATHE**

SA UNION  
Avenue Fr. Roosevelt 54  
1050 Bruxelles  
p/a Hoogveldweg 155 boîte 3  
2500 Lier

TVA - BE 0402.935.030

[www.groupbouwen.be](http://www.groupbouwen.be)

## INDEX

0.	Introduction.....	4
1.	Le gros œuvre.....	5
1.1.	Démolitions et terrassement, assainissement du sol.....	5
1.2.	Fondations et parking souterrain.....	5
1.3.	Egouts.....	6
1.4.	Structures.....	6
1.5.	Maçonnerie – parois porteuses et non porteuses.....	7
1.6.	Façades.....	7
1.7.	Toitures – toits plats.....	8
1.8.	Toitures à versants.....	8
1.9.	Toitures – terrasses.....	8
2.	Menuiserie extérieure.....	9
2.1.	Les châssis des fenêtres.....	9
2.2.	Le vitrage.....	9
2.3.	Balustrades et garde-corps.....	9
2.4.	Portes extérieures.....	9
2.5.	Quincaillerie.....	9
3.	Plafonnages.....	10
3.1.	Plafonnage des parois intérieures.....	10
3.2.	Plafonnages sur blocs de plâtre.....	10
3.3.	Plafonnage des prédalles lisses.....	10
3.4.	Plafonnage sur blocs de silico-calcaire.....	10
3.5.	Faux plafonds.....	10
4.	Chape, sols et faïences.....	11
4.1.	Isolation thermique et acoustique des sols.....	11
4.2.	Chape.....	11
4.3.	Revêtements de sol et de mur - carrelages.....	11
5.	Menuiserie intérieure.....	13
5.1.	Portes intérieures dans les appartements.....	13
5.2.	Portes d'entrée.....	13

5.3.	Appartements duplex : escaliers en bois.....	13
6.	Cuisines.....	14
7.	Installation sanitaire.....	14
8.	Aération .....	15
9.	Installations électriques .....	16
9.1.	Généralités .....	16
9.2.	Interrupteurs et prises de courant.....	16
9.3.	Appareils d'éclairage.....	16
9.4.	Utilitaires dans les appartements.....	16
9.5.	Utilitaires spéciaux .....	17
10.	Installation de chauffage .....	18
11.	Travaux de peinture .....	18
12.	Abords .....	19
12.1.	Jardins privés.....	19
12.2.	Parties communes.....	19
13.	Stipulations administratives générales .....	20
13.1.	Plans.....	20
13.2.	Honoraires, architecte, ingénieur.....	20
13.3.	Performances énergétiques du bâtiment (PEB).....	20
13.4.	Coûts de raccordement aux équipements utilitaires .....	20
13.5.	Matériaux, valeur commerciale et indication de marque .....	21
13.6.	Modifications par les acquéreurs.....	21
13.7.	Images et impressions du projet.....	22
13.8.	Accès au chantier .....	22
14.	Stipulations finales .....	23

## 0. Introduction

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble de 38 appartements aménagés en un ensemble de trois bâtiments, appelés A, B et C, construits en U sur le terrain :

- Le bâtiment A sera construit le long de la rue. Il comptera 4 niveaux et comprendra 15 unités d'habitation, dont 9 appartements duplex.
- Le bâtiment B sera construit perpendiculairement par rapport au bâtiment A et longera du côté droit le pré vert du terrain voisin (ca 6 hectares) auquel le projet doit son nom et sur lequel les appartements du bâtiment B offrent une vue directe. Sur 4 niveaux ce bâtiment totalisera 19 unités d'habitation, dont 6 appartements duplex.
- Le bâtiment C sera construit parallèlement derrière le bâtiment A et aussi perpendiculairement par rapport au bâtiment B. Sur 3 niveaux en surface ce bâtiment comprendra 4 unités d'habitation, dont 3 appartements duplex.

Un niveau parking souterrain sera construit sous les bâtiments décrits ci-dessus. Il sera pourvu de caves privative et de places de parking ouvertes. Chaque bâtiment sera accessible via 2 cages d'ascenseur et au moyen de passerelles en plein air. Il y a 4 appartements (B.3.1 à B.3.4) qui ne sont pas directement accessibles par des ascenseurs et qui sont liés avec la coursive du deuxième étage du bloc B par un escalier métallique.

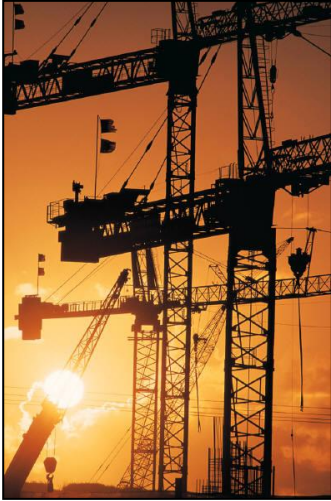
Le bâtiment sera construit d'après le principe « clef sur porte » et cela suivant toutes les normes et études en vigueur.

Les documents de références suivants sont d'application pour la réalisation du gros-œuvre fermé y compris les toitures, les étanchéités, les finitions et les techniques:

- Le permis de bâtir et ses annexes
- Les normes belges NBN et série-S21
- L'R.G.I.E.
- Les Eurocodes en matière de stabilité et structure des bâtiments
- Les spécifications techniques unifiées (STS)
- Les notes d'information technique du CSTC
- Les instructions des sociétés de distribution d'eau, gaz et électricité
- Les instructions des services-incendie
- Les prescriptions Performance Energétique des Bâtiments (PEB) en vigueur pour la Région de Bruxelles Capitale, exigences 2014 (date d'introduction du permis).

Les immeubles seront livrés tous frais d'études et toutes taxes de construction comprises. Une police d'assurance générale chantier de construction 'tous risques' (TRC) sera également prise aux frais du vendeur.

Le présent document décrit les éléments ayant un impact direct sur la commodité d'emploi, le confort et la finition de l'appartement.



## I. Le gros œuvre

### I.1. Démolitions et terrassement, assainissement du sol

I.1.1 Les bâtiments industriels existants et leurs fondations sont démolis intégralement. Le terrain est préparé à la construction.

I.1.2 La pollution actuelle du sol a été établie en collaboration étroite avec l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) et avec un bureau d'expertise en assainissement du sol. Le site sera assaini suivant le plan de gestion de risques approuvé par ledit institut et le déplacement des terres sera exécuté conformément aux obligations légales.

#### I.1.3 Rabattement de la nappe phréatique

Avant de procéder aux travaux d'excavation du parking souterrain et dépendant du niveau de la nappe, un rabattement peut être installé afin d'abaisser le niveau de la nappe phréatique ce qui permettra d'effectuer les travaux en conditions sèches.

I.1.4 La réalisation des puits et des tranchées nécessaires pour les fondations, les égouts, le parking souterrain et des citernes souterraines (eaux de pluie) et bassin d'orage.

#### I.1.5 Remblayage

L'espace autour des parois extérieures du parking est partiellement remblayé à l'aide de terres excavées sur place et partiellement de terres amenées de l'extérieur.

#### I.1.6 La mise à la terre

Conformément au « Règlement général des installations électriques » et suivant les usages, une boucle de terre est installée sous les fondations conformément aux règles de l'Art.

### I.2. Fondations et parking souterrain

I.2.1 Les différents bâtiments sont fondés soit sur un radier soit sur des pieux suivant les prescriptions du bureau d'ingénieur stabilité spécialisé en tenant compte des caractéristiques du sol.

La décision concernant les fondations sera déterminée sur base des résultats de sondage après la démolition du bâtiment existant.

I.2.2 Les sols du parking, des caves et des locaux techniques sont en béton lisse, armé et coulé sur place. Ces surfaces sont polies à l'hélicoptère.

I.2.3 Les parois extérieures du parking souterrain sont érigées en béton armé préfabriqué ou coulé sur place, selon les modes d'exécution de l'entrepreneur. Les cages d'ascenseur sont érigées en béton armé ou en blocs de silico-calcaire d'épaisseurs conformes à l'étude de stabilité détaillée.

I.2.4 Le parking est couvert soit de hourdis, précontraint ou non, ou de prédalles précontraintes ou non selon les calculs et instructions du bureau stabilité.

I.2.5 Toutes les colonnes et poutres sont dimensionnées conformément aux normes Eurocode.

### **I.3. Egouts**

#### **I.3.1 Généralités**

Tous les égouts sont exécutés conformément aux stipulations communales et à l'étude du bureau d'ingénieur en techniques spéciales. Le réseau d'égout enterré est réalisé en PVC certifié. Le réseau d'égout suspendu est réalisé en PPC ou en PEHD. Ces conduites sont raccordées aux égouts publiques suivant les prescriptions et règlements de la commune. Afin de permettre le contrôle permanent de ces installations, des chambres de visite sont pourvues et situées dans les espaces extérieurs publics ou privés. Les ventilations du sous-sol (apport d'air frais) peuvent également sortir dans des jardins privés, des terrasses ou des parties communes extérieures. L'évacuation d'air vicié se passe toujours au niveau de la toiture.

I.3.2 Les eaux de pluie provenant des toitures plates sont évacuées au moyen de tuyaux en PEHD ou en PPC via les trémies techniques centrales. Celles provenant des toitures à versants par des descentes en façades. Dans les sous-sols, les conduites mènent l'eau vers les bassins d'orage et les citernes d'eaux de pluie, situés hors du volume du parking. Ces eaux pourront être réutilisées pour l'entretien du parking (locaux d'entretien) ainsi que pour l'arrosage des plantations des parties communes (via robinet extérieur dans l'îlot central ou le jardin commun).

### **I.4. Structures**

I.4.1 Les dalles, colonnes et poutres sont réalisées conformément aux instructions du bureau d'ingénieur stabilité. Des éléments en béton préfabriqué sont utilisés autant que possible : poutres/linteaux, prédalles/hourdis, escaliers, terrasses. A ce titre, les plans d'architecte sont purement informatifs. Toutes les épaisseurs et hauteurs sont adaptées conformément aux données des calculs de stabilité. Les calculs tiennent compte d'une charge d'utilisation mobile conforme aux normes en vigueur (Eurocode). Un fléchissement local des poutres dans les appartements peut survenir.

- Dalle niveau 0 : hourdis ou prédalles, selon les calculs de l'ingénieur
- Niveaux supérieurs : prédalles, selon les calculs de l'ingénieur
- Les escaliers intérieurs dans les parties communes sont exécutés en béton préfabriqué et munis de nez de marche antidérapants. Deux escaliers centraux situés au niveau des cages d'ascenseur mènent au niveau des parkings. Conformément aux plans de



l'architecte, ce sont les seuls escaliers nécessaires à l'évacuation en cas d'incendie.

- Les passerelles attenant aux bâtiments sont exécutés en prédalles avec couche de compression, reçoivent une étanchéité à l'eau et sont revêtues de dalles sur plots, antidérapantes et durables, pour un usage spécifique extérieur.
- Les terrasses en surplomb privatives sont également exécutées en prédalles avec couche de compression, reçoivent une étanchéité à l'eau et sont revêtues de dalles sur plots, antidérapantes et durables, pour un usage spécifique extérieur. L'eau de pluie est évacuée vers une gargouille.
- Les escaliers extérieurs et les passerelles entre les bâtiments sont exécutés en acier galvanisé avec des marches antidérapantes.

### **1.5. Maçonnerie – parois porteuses et non porteuses**

1.5.1 Dans les caves tous les murs intérieurs sont exécutés en blocs de béton de couleur grise de 9, 14 ou 19 cm rejointoyés ou en béton coulé sur place ou préfabriqué, dans la mesure qu'ils sont porteurs ou non.

1.5.2 Tous les murs porteurs hors sol sont exécutés en blocs de silico-calcaire.

1.5.3 Tous les murs intérieurs sont exécutés en blocs de plâtre du type Isolava-Isomur d'une épaisseur de 10 cm ou équivalents. Dans les locaux humides, des blocs de plâtre hydrofuges de type Hydromur seront utilisés.

1.5.4 Dans certains appartements, où les portes d'entrée donnent immédiatement sur les séjours, on déroge de la recommandation du NBN S01-400-1, confort acoustique normal.

1.5.5 Tous les murs mitoyens ou les murs entre les espaces de circulation communs et les appartements sont exécutés en 2 matériaux différents et d'épaisseur différente: soit une paroi massive et structurelle en béton d'une part et des blocs de plâtre de l'autre, soit des blocs de silico-calcaire d'une part et des blocs de plâtre de l'autre, avec dans les deux cas une interposition d'isolant acoustique de 3 cm (Isover Party-wall ou équivalent) assurant un confort acoustique normal, répondant aux normes en vigueur NBN S01-400-1.

1.5.6 Toutes les parois extérieures seront construites en blocs de silico-calcaire.

### **1.6. Façades**

1.6.1 Toutes les façades sont finies en brique de parement rouge dont la teinte et le type précis seront décidés par l'architecte. L'épaisseur de l'isolation sera déterminée par les calculs du conseiller PEB.

- 1.6.2 Les seuils des portes d'entrée seront réalisés en pierre bleue ou en béton architectonique. Les seuils de fenêtre seront exécutés en aluminium du même coloris que la menuiserie extérieure.

### **1.7. Toitures – toits plats**

- 1.7.1 Le projet comporte 2 toitures plates : plus précisément les toitures des appartements A.2.1 et C.0.16.

- 1.7.2 Toutes les toitures concernées sont exécutées au moyen d'une structure porteuse en prédalles. (dalle de plancher).

- 1.7.3 La construction est complétée d'un béton de pente, d'un écran pare-vapeur, d'une isolation de toiture en mousse polyisocyanurate (PIR), dont l'épaisseur est déterminée par les calculs du conseiller PEB et de 2 couches d'étanchéité bitumeuse ou EPDM. Ces toits seulement seront pourvus d'un toit vert extensif.

### **1.8. Toitures à versants**

- 1.8.1 Toutes les autres toitures seront construites selon le principe d'une 'toiture type shed' (succession de toitures en pente de degré de pente fort et faible), fort et faible), pour rappeler la référence aux anciens bâtiments industriels.

La toiture consiste en une charpente en bois pourvue d'un écran de sous-toiture portant un élément de support pour le revêtement en matériau synthétique à joints debouts verticaux. Ce revêtement a un couleur gris moyen. Entre les chevrons portants est posée l'isolation en laine de roche dont l'épaisseur sera déterminée par les calculs du conseiller PEB. A l'intérieur les chevrons sont revêtus de plaques gyproc de finition.

### **1.9. Toitures – coursives**

- 1.9.1 Coursives en béton lisse industriel (sous-face en prédalles): La surface marchable des coursives est revêtue de dalles céramiques antidérapants pour application extérieure sur plots. Les prédalles reçoivent un couche de compression légèrement en pente et évacuent les eaux de pluie via des gargouilles. Ces terrasses sont fixées à la structure de base du bâtiment au moyen de coupures thermiques isolantes armées.

- 1.9.2 Coursives intégrées : celles-ci se trouvent seulement à hauteur du bâtiment A côté rue et au deuxième étage. Vue que ces coursives se trouvent au-dessus d'un volume habité, la surface de la structure est isolé et revêtue d'une étanchéité sur laquelle vient se poser des dalles céramiques antidérapants pour application extérieure sur plots.





## 2. Menuiserie extérieure

### 2.1. Les châssis des fenêtres

2.1.1 Toute la menuiserie extérieure est exécutée en aluminium thermo-laqués en couleur anthracite répondant aux calculs PEB. La marque et le type seront déterminés par l'architecte. Les battants fixes ou à position battante, oscillo-battant ou non sont placés selon les plans de l'architecte.

### 2.2. Le vitrage

2.2.1 Il est fait usage d'un vitrage à haut rendement constitué d'une vitre extérieure en verre clair, d'un vide rempli d'un gaz rare isolant et d'une vitre intérieure en verre clair, à valeur lambda de 1,0 (selon PEB). Le double vitrage a deux épaisseurs différentes, ce qui assure une isolation acoustique plus performante qu'un vitrage classique. Tous les vitrages sont exécutés conformément à la norme NBN S 23-002, c'est-à-dire qu'un vitrage de sécurité sera placé là où nécessaire.

### 2.3. Balustrades et garde-corps

2.3.1 Toutes les fenêtres à battants ouvrants ne donnant pas sur une terrasse ou une coursive seront pourvues d'un garde-corps fixe en acier thermo-laqué de la même couleur que celle des châssis des fenêtres. Les terrasses et coursives sont pourvues d'un garde-corps en acier thermo-laqué à balustres verticaux, conformément aux normes en vigueur et aux couleurs déterminés par l'architecte. Elles sont ancrées dans la structure portante du gros œuvre.

### 2.4. Portes extérieures

2.4.1 Toutes les portes extérieures des appartements sont munies d'un panneau sandwich massif en fonction de la législation PEB.

2.4.2 Parties communes : les portes extérieures des halls d'entrées et des cages d'ascenseur des bâtiments A et B sont pourvues d'un vitrage double opaque. Ces portes sont toutes les deux pourvues d'une serrure à cylindre. En accord avec le syndic, ces portes peuvent être verrouillé de nuit et déverrouillé de jour. Les portes extérieures sont pourvues d'une fermeture anti-panique.

### 2.5. Quincaillerie

2.5.1 Les portes d'entrée des appartements sont équipées en standard d'une fermeture à 3 points, d'un judas et d'un cylindre provisoire jusqu'à la réception provisoire.

2.5.2 Conformément aux plans architecturaux, toutes les fenêtres sont à position battante et/ou oscillo-battante (suivant les plans de l'architecte).

2.5.3 Pyramide des clés : après la réception provisoire des appartements et après la levée des remarques par l'entrepreneur, le cylindre provisoire est remplacé par un cylindre définitif qui fait partie d'un pyramide de

clés : les portes d'entrée du hall commun et la porte d'entrée de chaque appartement s'ouvrent avec une clé unique.



### 3. Plafonnages

#### 3.1. Plafonnage des parois intérieures

3.1.1 Toutes les parois intérieures ainsi que les plafonds des appartements sont plafonnés suivant les règles de l'art et suivant la Note d'Information Technique NIT 199 du Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC).. Cette note décrit en détails la finition de la surface d'enduit offerte à être préparée et peinte par le peintre. Le degré de finition « normal » est d'application.

3.1.2 Dans les bâtiments A et B tous les murs et les plafonds des halls d'entrée sont plafonnés. Les parties en blocs de béton des cages d'escalier sont plafonnés et peintes à partir du niveau rez-de-chaussée et plus haut, les murs en béton préfabriqué sont peints. Conformément à l'art. 1.5.1 les cages d'escalier qui mènent au sous-sol sont en blocs de béton apparents ou en béton massif et ne sont pas plafonnées.

3.1.3 Il est porté à la connaissance des acquéreurs qu'une fissuration limitée peut se produire aux limites entre matériaux différents. Les tolérances du CSTC sont suivies en la matière.

#### 3.2. Plafonnages sur blocs de plâtre

3.2.1 Tous les blocs de plâtre sont finis d'un enduit mince. Le degré « normal de finition » est respecté comme mentionné sous rubrique 3.1.1.

#### 3.3. Plafonnage des prédalles lisses

3.3.1 Tous les plafonds structurels (prédalles à coffrage lisse) sont traités avec un enduit à projeter. Le degré « normal de finition » est respecté.

#### 3.4. Plafonnage sur blocs de silico-calcaire

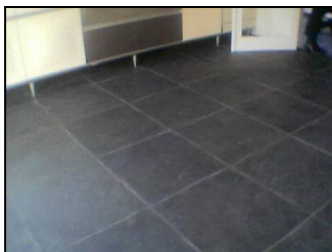
3.4.1 Les blocs de silico-calcaire sont finis d'un enduit mince suivant les règles de l'art. Le degré « normal de finition » est respecté.

#### 3.5. Faux plafonds

3.5.1 Les faux-plafonds sont réalisés conformément aux règles de l'art et à la NIT 232 du CSTC. Le degré 'normal de planéité' et le degré de finition F2a (finition standard des joints) sont d'application. Les faux-plafonds ne sont pas livrés peints.

3.5.2 En fonction du tracé des gaines de ventilation entre l'appareil centrale de ventilation et les grilles de pulsion et de l'extraction il est prévu des faux plafonds en plaques de plâtre. Localement et uniquement là où renseigné sur les plans de vente par un pointillé diagonal, les faux plafonds sont exécutés surbaissé, en moyenne 30 cm plus bas que le plafond structurel.

- 3.5.3 Aux étages où les habitations se trouvent en dessous d'un toit type shed (voir art. 1.8.1), celles-là sont achevées avec de plaques de plâtres suivant la pente du toit. Les joints des plaques reçoivent un enduit conformément au degré de finition F2a, décrit ci-dessus.



## 4. Chape, sols et faïences

### 4.1. Isolation thermique et acoustique des sols

D'après le principe du plancher flottant, l'isolation thermique entre les appartements telle qu'exigé par la PEB est garantie.

- 4.1.1 Tous les appartements du rez-de-chaussée seront pourvus d'une isolation thermique (mousse PU) dont l'épaisseur sera conforme aux exigences PEB.
- 4.1.2 Sur les planchers séparant les appartements (à partir du niveau +1) la composition du sol prévoit une couche d'isolation acoustique (confort acoustique normal) et une chape technique en Isobet-Plus ou équivalent.
- 4.1.3 De plus, dans les zones de contact de la chape avec les murs une bande d'isolation acoustique périphérique sera posée.

### 4.2. Chape

- 4.2.1 Une chape de ciment sera posée dont l'épaisseur sera déterminée en fonction des revêtements du sol standard prévus. Une épaisseur de chape de 5 cm est théoriquement prévue.

### 4.3. Revêtements de sol et de mur - carrelages

- 4.3.1 L'acquéreur sera en mesure de choisir le revêtement de sol, de mur et le carrelage de son appartement. Le vendeur indiquera une salle d'exposition où l'acquéreur pourra faire son choix parmi des échantillons proposés.  
Les valeurs commerciales des choix respectifs seront déterminées comme décrites ci-dessous.
- 4.3.2 Au cas où l'acquéreur choisirait un autre revêtement de sol ou carrelage d'une valeur commerciale supérieure, un règlement (décompte) s'imposera.
- 4.3.3 Certains motifs de placement, formats de carreaux, coloris de jointures, formats présentant de grandes pertes de découpe et exigences de placement s'écartant des normes standard peuvent imposer des frais de placement supplémentaires. Le choix de certains matériaux (tels que le bois) peut exiger une période d'assèchement plus longue de la chape. Ce délai supplémentaire doit être ajouté au délai de réception standard et cela à charge de l'acquéreur.  
Exécution : toujours pose droite. La couleur des joints des carrelages est toujours gris standard. La largeur des joints est de 3 à 4 mm. Les

carrelages céramiques seront posés conformément aux prescriptions de la NIT 189 (chapes) et la NIT 237 du CSTC, classe I (sévère).

#### 4.3.4 Hall d'entrée, living et cuisine:

Le sol du hall d'entrée et du living sera revêtu d'un carrelage aux dimensions de 45 x 45 cm et d'une valeur commerciale, pour particuliers, de 40,00 euros/ m<sup>2</sup> (hors TVA et pose).

Dans les habitations où la cuisine est intégrée dans le living, conformément au plan de vente, l'espace cuisine sera pourvu d'un revêtement du sol en carreaux en céramique 45 x 45 cm d'une valeur commerciale de 40,00 euros/m<sup>2</sup> (hors TVA et pose). La surface en-dessous du mobilier de la cuisine sera également carrelée. Là où la cuisine se trouve dans une pièce séparée, un revêtement de sol en carreaux céramiques est pourvu de la même valeur commerciale de 40,00 euros/m<sup>2</sup> (hors TVA et pose).

Dans la salle d'exposition, il sera possible de porter son choix sur un parquet multicouche en bois d'une épaisseur de 10 mm rentrant dans le même budget (valeur commercial matériel).

#### 4.3.5 Espaces sanitaires, buanderie et hall de nuit :

Dans ces espaces un revêtement du sol en carreaux en céramique 45 x 45 cm est pourvu d'une valeur commerciale pour particuliers de 30 euros/m<sup>2</sup> (hors TVA et pose).

#### 4.3.6 Les chambres à coucher :

Dans les chambres à coucher est pourvu un revêtement en laminé (pose flottante, non collée) d'une valeur commerciale pour particuliers de 30,00 euros/m<sup>2</sup> (hors TVA et pose).

#### 4.3.7 Carrelage mural:

Dans les cuisines sont pourvus 2 m<sup>2</sup> de carrelage en faïence entre les armoires inférieures et les armoires supérieures. La valeur commerciale pour particuliers de ce carrelage sera de 30,00 euros/m<sup>2</sup> (hors TVA et pose).

Dans les salles de bains, des carreaux de faïence seront placés sur le pourtour de la baignoire ou de la douche jusqu'au plafond avec une valeur commerciale de 30,00 euros/m<sup>2</sup> (hors TVA et pose). Le tablier vertical de la baignoire est pourvu des mêmes carreaux. Une couche hydrofuge/imperméabilisante sera placée derrière le carrelage des murs au niveau des douches et des baignoires.

Un profilé de finition sera mise en place au droit des arrêtes/angles sortants des faïences murales.

#### 4.3.8 Plinthes :

Des plinthes sont prévues dans le même matériau que le revêtement du sol des espaces respectifs. Ce principe est de vigueur dans tout l'appartement sauf dans le cas où le revêtement des murs en faïence descend jusqu'au niveau du sol et où est pourvu une pièce d'adaptation de la cuisine. Dans la salle d'exposition où l'acquéreur fera son choix, il



trouvera également les plinthes correspondantes d'une valeur commerciale pour particuliers de 7,00 euros/mètre courant (hors TVA et pose).

#### 4.3.9 Tablettes des fenêtres :

Dans certains cas, les tablettes intérieures des fenêtres servant de marche vers les terrasses/balcons sont finies en pierre naturelle au choix de l'architecte. Les tablettes des autres fenêtres sont en mdf résistant à l'eau, à peindre par l'acquéreur.

#### 4.3.10 Entre-portes intérieurs : la séparation entre 2 revêtements de sols différents est assurée au moyen d'un profilé métallique de type Schlüter.

#### 4.3.11 Parties communes : dans tous les halls d'entrée la composition du sol est pourvue en une chape flottante sur laquelle le revêtement céramique au choix de l'architecte est collé (dimensions 45 x 45 cm). Des plinthes céramiques sont également pourvues. A hauteur de chaque porte extérieure du hall d'entrée des paillasons sont insérés dans des cadres. Les paliers sont revêtus du même carrelage à chaque étage. Les escaliers sont en béton préfabriqué, comme décrit précédemment.



## 5. Menuiserie intérieure

### 5.1. Portes intérieures dans les appartements

5.1.1 Des portes à âme tubulaire, équipées de quincaillerie standard en alu look inox (poignées, charnières ou paumelles) sont placées dans tous les appartements. Les portes sont suspendues dans des encadrements en MDF à paumelles visibles. Toutes les portes sont délivrées prêtes à la peinture à charge de l'acquéreur.

5.1.2 Toutes les feuilles de porte des locaux humides (buanderies, salles de bain, etc.) seront détalonnées de minimum 1 cm conformément aux normes PEB en vigueur. Optionnellement ces portes peuvent être vitrées.

### 5.2. Portes d'entrée

5.2.1 Les portes d'entrée des appartements donnant sur un hall d'entrée sont également des portes à peindre ayant une résistance au feu EI,30. Elles sont équipées d'une serrure à 3 points et d'un judas. La face extérieure de ces portes est de couleur uniforme. Trois clés sont fournies (cfr. art. 2.5.3). La couleur de la face extérieure est déterminée par l'architecte. La porte est équipée d'un cylindre standard. Un cylindre de sécurité peut être fourni en option.

### 5.3. Appartements duplex : escaliers en bois

5.3.1 Dans les appartements duplex (sauf pour les appartements A.2.2, A.2.4 et A.2.6) les escaliers entre les deux niveaux sont de type 'ouvert' à claire-voie en bois lamellé collé, garde-corps + balustrades à l'étage inclus. Dans ces 3 appartements les escaliers sont 'fermés'.





## 6. Cuisines

6.1.1 Pour la cuisine, la valeur commerciale pour particuliers (y compris les frais de pose) est prévue en fonction de la taille de l'appartement :

- 1 chambre et studios 4.000,00 euros hors TVA
- 2 chambres 5.000,00 euros hors TVA
- 3 chambres 6.500,00 euros hors TVA

6.1.2 L'acquéreur sera en mesure de faire élaborer la cuisine désirée dans une salle d'exposition indiquée par le maître d'ouvrage. La somme particulière pourvue sera déduite du prix total de la cuisine choisie par l'acquéreur.

6.1.3 Les indications sur les plans de vente sont illustratives. La valeur commerciale particulière de cette cuisine comprend les frais de placement. Cette cuisine sera munie des appareils suivants :

- Réfrigérateur, hotte (mécanique aspirante de recirculation suivant les normes techniques en vigueur), plaque de cuisson céramique, four et lave-vaisselle de la marque Zanussi ou équivalente.
- Bloc évier inox 18/8 et robinet mitigeur à 1 sortie chromé.
- Les arrivées d'eau et décharges pour la machine à laver sont prévues conformément aux indications des plans.



## 7. Installation sanitaire

7.1.1 Pour l'ensemble des appareils sanitaires, les valeurs commerciales suivantes sont prévues:

- Appartement 1 chambre et studio : 2.500,00 € hors TVA
- Appartement 2 chambres : 3.000,00 € hors TVA
- Appartement 3 chambres : 4.500,00 € hors TVA

La pose de ces appareils est incluse dans le prix d'achat de l'appartement.

7.1.2 Toutes les installations sanitaires seront négociables dans une salle d'exposition indiquée par le vendeur. Le budget mentionné à cet égard sera déduit du prix total final des appareils sanitaires choisis par l'acquéreur.

7.1.3 Une offre standard sera également proposée. Dans cette proposition standard sont pourvus, par salle de bain, une baignoire ou un ensemble de douche et un meuble de salle de bain à lavabo double ou simple suivant les plans de vente. Chaque toilette est équipée d'une cuvette suspendue et d'un lave-mains. Si les acquéreurs souhaitent placer plus d'appareils que décrit dans ce paragraphe ou si l'emplacement ne correspond pas au plan de vente, une étude de faisabilité et un décompte seront présentés préalablement pour toutes les conduites supplémentaires, leurs placements, etc. (Attention: les dimensions des appareils sanitaires sur les plans doivent être considérées comme purement informatives).





## 8. Aération

- 8.1.1 Les appartements sont ventilés conformément aux instructions légales imposées par la réglementation PEB.
- 8.1.2 Chaque appartement est équipé d'un système de ventilation à double flux individuel (système D : apport et évacuation d'air mécaniques avec récupération de chaleur). L'unité d'aération reste visible et est muni d'un régulateur de vitesse.
- 8.1.3 Dans les buanderies, l'installation des gaines de ventilation reste visible, entre autre 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 (voir également plan original de vente signé), ces gaines seront encastrées au moyen de plaques gyproc (faux-plafonds ou soffite) limitant la hauteur libre de certains espaces (les espaces sanitaires principalement) à 2,20 m au minimum.
- 8.1.4 Le sèche-linge qui est éventuellement prévu par les acquéreurs doit être équipé d'un bac pour la récupération de l'eau de condensation.





## 9. Installations électriques

### 9.1. Généralités

9.1.1 L'installation répond aux instructions légales du Règlement Général des Installations Electriques (RGIE) complétées par les prescriptions du distributeur d'électricité.

### 9.2. Interrupteurs et prises de courant

9.2.1 Les interrupteurs et les prises de courant sont de la marque NIKO Original, de couleur blanche ou équivalent.

### 9.3. Appareils d'éclairage

9.3.1 Extérieur : aux portes d'entrée communes des armatures d'éclairage extérieures automatiques sont prévues et commandées grâce à des détecteurs de mouvement.

9.3.2 Chaque terrasse privative possède, côté séjour, une armature d'éclairage uniforme au choix de l'architecte et qui sera commandée depuis l'intérieur.

9.3.3 Intérieur: les halls d'entrée (des parties communes) sont équipés des armatures d'éclairage (à détection de mouvement) ainsi qu'un éclairage de secours. Des détecteurs de mouvement ou des boutons-poussoirs sont pourvus à toutes les voies d'accès importantes, comme par exemple les sas d'entrée et les points d'arrêt des ascenseurs.

9.3.4 Aux endroits où les détecteurs sont pourvus, ceux-ci remplacent les interrupteurs et la lumière s'allume automatiquement.

9.3.5 Les caves privatives des sous-sols possèdent une armature d'éclairage avec détecteur de mouvement intégré raccordée au compteur des parties communes. Une prise peut être pourvue en option, à raccorder à l'armoire électrique privative de l'appartement.

9.3.6 Les parkings, les zones de circulation ainsi que les locaux techniques des sous-sols sont équipés d'armatures industrielles TL.

### 9.4. Utilitaires dans les appartements

Les points d'éclairage et prises de courant suivants sont pourvus pour autant que les pièces mentionnées ci-dessous apparaissent dans les appartements:

- par chambre à coucher : 1 point d'éclairage à 1 commande, 3 prises de courant
- dans le hall d'entrée / halle de nuit :  
1 point d'éclairage à 2 commandes, 1 prise de courant
- par salle de bain :  
1 point d'éclairage à 1 commande, 1 point d'éclairage mural à 1 commande, 2 prises de courant
- par WC :  
1 point d'éclairage à 1 commande



- par buanderie : 1 point d'éclairage à 1 commande, 1 prise de courant
- par living/séjour (\*) : 2 points d'éclairage à 2 commandes, 4 prises de courant doubles (ou équivalent), un thermostat
- par cuisine : 1 point d'éclairage à 1 commande, 1 point d'éclairage mural à 1 commande, 2 prises de courant doubles au plan de travail, 1 prise de courant four, 1 prise de courant réfrigérateur, 1 prise de courant hotte, 1 prise de courant taque de cuisson, 1 prise de courant lave-vaisselle
- par appartement : 1 prise de courant lave-linge, 1 prise de courant sèche-linge, chaudière, ventilation, 1 double prise de courant au point d'arrivée câblage TV/Internet

(\*) Pour des studios, la quantité diffère comme suit : par living/séjour, il y a un point d'éclairage à 2 commandes et 2 prises de courant doubles de pourvu. Le coin dortoir qui fait partie de la même pièce est considéré comme chambre à coucher.

Toutes les prises de courant sont placées à une hauteur de 25 cm. Tous les interrupteurs sont placés à une hauteur de 110 cm. Les espaces humides sont pourvus d'interrupteurs bipolaires.

### 9.5. Utilitaires spéciaux

- TV/Internet/téléphone: les utilitaires suivants sont pourvus dans la buanderie de chaque appartement : arrivée du câblage venant de la cave pour la TV, l'Internet et le téléphone. Le câblage nécessaire est ensuite amené vers un seul lieu dans le living et pourvu des boîtiers adaptés ( 1 x coax et 1 x UTP). Dans les appartements sans buanderies (p.e. certains studios) cette connexion est prévue ailleurs.
- Contrôle d'accès: chaque appartement qui a son accès via l'intérieur d'îlot du site ou via une porte commune, sera équipé d'un vidéophone. Ceci à l'exception des appartements qui donnent directement sur la rue (A.0.1 jusqu'au A.0.6 + B.0.8). Un appareil intérieur avec le tableau de commandes sera installé dans le hall d'entrée privatif ou, là où il n'y a pas de hall, dans le living.  
A hauteur de la porte d'entrée (grille) à l'extérieur suivant les plans, un ensemble de sonnettes sera installé. Cette porte d'entrée de l'immeuble est pourvue d'une serrure à cylindre électronique pouvant être commandée depuis l'appartement lui-même. Chaque porte d'entrée d'appartement dispose d'une sonnette.
- Ascenseurs : les ascenseurs sont prévus aux endroits indiqués sur les plans. Les ascenseurs ont une capacité de 6 personnes, ils sont équipés

de portes coulissantes automatiques et répondent à toutes les normes de sécurité en vigueur. Tous les ascenseurs donnent accès au parking.

- Boîte aux lettres : chaque appartement dispose d'une boîte aux lettres individuelle dont l'emplacement sera déterminé en accord avec les services de la Poste.
- Porte d'entrée parking : l'acquéreur reçoit une seule télécommande par emplacement parking pour l'ouverture automatique de cette porte.
- Au rez-de-chaussée chaque hall d'entrée est doté d'une prise de courant est pourvue pour l'entretien des communs.



## 10. Installation de chauffage

- 10.1.1 Le chauffage est installé suivant le principe du chauffage individuel au moyen d'une chaudière HR murale au gaz à condensation (type Vaillant ou similaire). Sauf contre-indication sur les plans de vente et en vue d'un gain d'espace, la chaudière est systématiquement installée dans la niche prévue à cette effet au-dessus du réservoir de la cuvette suspendue dans le cabinet de toilette. Afin de faciliter l'entretien de la chaudière, la niche est fermée au moyen d'une porte en MDF résistant à l'eau, ajustée au niveau supérieur du réservoir. Le compteur gaz individuel pourvu par appartement est situé dans un des espaces techniques des sous-sols.
- 10.1.2 La chaudière combine le chauffage et l'approvisionnement en eau chaude sanitaire de l'appartement .
- 10.1.3 La température ambiante est réglée au moyen d'un thermostat programmable installé dans le living.
- 10.1.4 Chaque pièce de l'appartement (living, cuisine, chambres, salle de bains) est pourvue de radiateurs en tôle d'acier du type Radson Integra ou équivalents. Les dimensions et la position 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. Les radiateurs qui ne se situent pas dans le séjour sont pourvus de vannes thermostatiques.



## 11. Travaux de peinture

- 11.1.1 Les portes d'entrée des appartements qui mènent sur un hall d'ascenseur) sont peintes du côté extérieur.
- 11.1.2 Les surfaces plafonnées des halls d'entrée et des cages d'escalier sont également peintes (rez-de-chaussée jusqu'à l'étage supérieur). Du rez de chaussée au sous-sol et aux niveaux sous-sol, dans les cages d'escalier et

les sas d'ascenseurs seulement, la peinture est posée directement sur les parois en blocs de béton ou les parois en béton préfab.  
Les couleurs seront déterminées par l'architecte.

- 11.1.3 Les espaces privatifs sont livrés conformément aux normes de finition décrites dans la NIT 199 du CSTC (voir la partie Plafonnages). Aucun travaux de peinture n'est prévu dans les espaces privatifs. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les travaux préparatifs à effectuer par le peintre conformément à la NIT 159 du CSTC (irrégularités locales admises conformément la NIT 199 + ponçage de la couche d'enduit fournie).
- 11.1.4 Les joints souples jouxtant les surfaces à peindre ne sont pas prévus non plus et sont à réaliser par le peintre désigné par l'acquéreur.



## 12. Abords

### 12.1. Jardins privatifs

- 12.1.1 Les jardins des appartements avec jardins privatifs sont aménagés avec environ 25 cm de terre arable sur laquelle est semé du gazon. L'attention de l'acquéreur est attirée sur la nécessité d'entretien des jardins immédiatement après la réception provisoire de l'appartement. Les jardins privatifs sont rendus accessibles depuis l'extérieur par un portail fermant à clef, intégré dans une clôture de haie ou un grillage noué autour du jardin, là où indiqué sur les plans de vente. Ce dernier n'est pas valable pour les appartements B.0.9 à B.0.12.

### 12.2. Parties communes

- 12.2.1 Suite aux prescriptions communales d'urbanisme, le revêtement de l'aire centrale commune doit être de qualité semi-perméable à joints ouverts. Le type de revêtement qui convient sera déterminé en accord avec l'architecte. Cette aire centrale doit de tout temps être accessible aux pompiers et ne peut jamais servir de stationnement de voitures.
- 12.2.2 Derrière les bâtiments B et C un jardin commun sera aménagé. Dans cette partie du jardin, il y a une vieille cheminée existante qui sera conservée si techniquement possible et qui réfère au site industrielle historique.
- 12.2.3 Au niveau du porche d'accès (le passage entre les bâtiments A et B) un portail à barreaux en métal laqué, muni d'un portillon pour piétons, assurera la fermeture de l'aire intérieure par rapport à la rue. Ce portillon est muni d'une gâche électrique raccordée à la vidéophonie.
- 12.2.4 Les zones vertes sont partiellement pourvues de gazon et partiellement plantées d'espèces régionales conformément au plan des abords de l'architecte.



## 13. Stipulations administratives générales

### 13.1. Plans

Les plans de l'appartement remis à l'acquéreur servent d'annexe au compromis de vente. Les indications faites sur ces plans doivent être tenues pour purement indicatives. Les descriptions contenues dans ce cahier des charges prévalent par conséquent toujours sur les plans.

Des modifications de mesures aux plans sont toujours possibles, en raison d'exigences de stabilité, PEB ou techniques. Les différences éventuelles, soit en plus, soit en moins, seront considérées comme écarts acceptables ne portant d'aucune façon à conséquence au niveau des accords. Les mesures indiquées éventuellement sur les plans doivent par conséquent être considérées comme des mesures «approximatives». Les adaptations apportées pour des raisons constructives ou esthétiques d'intérêt commun sont autorisées sans accord préalable de la part des acquéreurs.

### 13.2. Honoraires, architecte, ingénieur

Les honoraires de l'architecte, de l'ingénieur et du coordinateur du projet nommés par le maître d'ouvrage, sont compris dans le prix de vente. Si l'acquéreur devait toutefois passer à des modifications substantielles des plans qui impliquent l'intervention de l'architecte ou des ingénieurs conseils, des honoraires supplémentaires lui seront réclamés à l'avance d'au moins 750,00 € hors TVA par modification demandée.

### 13.3. Performances énergétiques du bâtiment (PEB)

L'acquéreur déclare avoir été averti de ce que le certificat PEB ne pourra être obtenu que lorsque le bien vendu sera achevé. L'auditeur énergétique désigné par le vendeur exécutera sa mission in situ. Dès lors l'acquéreur déclare renoncer à tous recours en cette matière contre le vendeur. Néanmoins, à titre d'information, la note PEB annexé au permis d'urbanisme prévoit l'obtention d'un coefficient global moyen pour l'ensemble du bâtiment. Dès lors certaines différences pourraient exister entre l'une ou l'autre unité de logement. Le coefficient global moyen est atteint grâce à une étude poussée des techniques de chauffage et d'isolation. Le bâtiment répondra à un coefficient moyen de K40.

### 13.4. Coûts de raccordement aux équipements utilitaires

Les coûts de raccordement, de branchement, de placement, de mise en service, de consommation et d'abonnement des équipements utilitaires (eau, gaz, électricité, téléphone, égouts, distribution TV-FM) ne sont pas compris dans le prix de vente et sont donc à charge des acquéreurs. Il s'agit de travaux qui sont obligatoirement exécutés/facturés par les sociétés d'utilité publique/pouvoirs publics et complétés par d'éventuels travaux spécifiquement liés à l'exécution des raccordements des utilitaires.

Les acquéreurs payeront leur quote-part dans les frais des conduites utilitaires soit au maître d'ouvrage, soit directement aux sociétés d'utilité publique, en



fonction de la situation et des habitudes des sociétés locales. Un acompte sera facturé à la signature de l'acte de vente.

### 13.5. Matériaux, valeur commerciale et indication de marque

L'acquéreur doit permettre au maître d'ouvrage d'exécuter son engagement. Il est par conséquent obligé de répondre dans les huit jours, lui-même ou son représentant, à toute requête que le maître d'ouvrage lui adressera en ce qui concerne la réalisation de l'appartement qu'il a acheté. Si aucune réponse n'est formulée endéans ce délai, l'acquéreur est considéré comme étant d'accord avec les propositions du maître d'ouvrage ou laissant la liberté au maître d'ouvrage de décider en matière du choix des matériaux, des couleurs, etc.

La valeur commerciale comme reprise à plusieurs endroits dans le présent cahier des charges de vente est la valeur d'achat des matériaux hors TVA. Quand cela est précisé explicitement, le prix de pose est inclus.

Les budgets des postes provisoires à valeur commerciale repris dans ce présent descriptif de vente sont à consommer intégralement et ne permettent ni des moins-values, ni des transferts vers d'autres postes provisoires.

### 13.6. Modifications par les acquéreurs

Lorsque l'acquéreur souhaite apporter des modifications au contenu du présent cahier des charges des ventes, aux plans ou aux travaux/installations standard (c.-à-d. à la finition ou au lay-out de son appartement), cela est uniquement possible dans la mesure où le maître d'ouvrage/l'architecte donne son accord à cet égard.

Il n'est pas exclu que, pour un choix de finition déterminé qui entre, il est vrai, dans les valeurs commerciales pourvues, un coût de placement supplémentaire doive quand même être facturé. De la même façon, le travail de dessin et, le cas échéant, d'étude effectué en vue de ces modifications sera également facturé à l'acquéreur.



Après avoir reçu l'offre du fournisseur du travail supplémentaire (offre totale y inclus tous les coûts supplémentaires), le maître d'ouvrage envoie cette offre au client pour approbation. Les modifications doivent toujours être discutées à temps, tenant compte du planning du chantier. Après l'approbation de la part des deux parties, les travaux supplémentaires seront exécutés aux frais de l'acquéreur. Les engagements oraux ne seront d'aucune valeur avant leur confirmation écrite.

Il est évident que les acquéreurs ne sont pas autorisés à prendre directement contact avec l'entrepreneur ou avec les sous-traitants en vue de discuter certaines modifications.

Certaines modifications de finition peuvent donner lieu à des prolongations du délai de la réception provisoire. Les modifications portant sur l'extérieur du bâtiment et l'uniformité des parties communes ne sont pas possibles.

Lorsqu'un appartement se vend tardivement, il se peut que certains choix ne seront plus possible, c.à.d. si le planning d'exécution ne permet plus de modifications. Le cas échéant les choix et aménagements de base seront appliqués.

L'acquéreur n'est pas autorisé à effectuer lui-même des travaux sur le chantier ni à les faire exécuter par des tiers avant la réception provisoire. Si pour des raisons déterminées l'acquéreur souhaite ne pas faire exécuter une partie des finitions prévues par le vendeur (cela doit toutefois être demandé à temps par l'acquéreur et de telles demandes ne peuvent entrer en conflit avec des commandes déjà passées, l'exécution des travaux ou, plus généralement, avec le planning du chantier) et que le maître d'ouvrage l'accepte, l'acquéreur pourra récupérer au maximum 70% du budget indiqué. Ce montant sera déduit de la dernière tranche de paiement. De tels éléments ne peuvent être enlevés du contrat qu'après l'accord par écrit entre l'acquéreur et le vendeur.

L'exécution par l'acquéreur lui-même ou par des tiers de travaux au bien et cela à l'insu du vendeur sera considérée comme acceptation de la livraison provisoire des parties privatives. Le vendeur est alors exonéré de toute responsabilité et garantie vis-à-vis de l'acquéreur pour ce qui est de son travail.

Toute forme de mise en service vaut également comme acceptation de la livraison provisoire.

### 13.7. Images et impressions du projet

Les visualisations, rendus et artist' impressions utilisés, de même que par exemple les photos figurant dans le cahier des charges/finitions, ont uniquement valeur de support commercial du projet. Ils ne peuvent jamais donner lieu à des discussions ou à des prétentions concernant les matériaux utilisés, les méthodes d'exécution,... Toutes ces visualisations ne valent que comme création d'image pour le projet et sont données à titre informatif.



### 13.8. Accès au chantier

Pour des raisons de sécurité, les acquéreurs ne sont autorisés à accéder au chantier qu'en compagnie du maître d'ouvrage ou de son délégué et équipés des protections nécessaires. Les visites se font toujours sur rendez-vous et à ses propres risques et périls. Il est, entre autres, strictement interdit de pénétrer sur le chantier pendant les weekends, les jours fériés et le soir. Pour des raisons d'organisation du chantier, deux visites par acquéreur, dont une à la fin des gros oeuvres, seront autorisées durant les travaux et cela jusqu'à la réception provisoire.



## 14. Stipulations finales

Le présent cahier des charges commercial compte 23 pages et a été rédigé afin d'être ajouté à l'accord de vente.

Par la présente l'acquéreur déclare être suffisamment informé du contenu de ce cahier des charges. Les éléments qui manquaient de clarté ont été clarifiés à sa demande. De par son énumération, cette description délimite la vente.

L'acquéreur déclare que l'appartement lui a été vendu avec la finition telle que décrite dans ce cahier des charges sans autres exceptions et accords oraux, sauf mention explicite et signés par l'acquéreur.

Ce document est établi en double exemplaire et signé par les deux parties. Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire signé.

Date de la signature: .....

X

L'acquéreur

X

Le vendeur