



# LE JARDIN DU MANOIR

---

# Cahier des charges

## Intervenants :

### Commercialisation :

#### **FIND IMMO**

Drève Richelle, 161 bloc L  
1410 Waterloo

### Propriétaire terrain :

#### **ICM**

Avenue du Congo, 7  
1000 Bruxelles

### Maitre de l'ouvrage :

#### **Home-Concept**

Avenue du Congo, 7  
1000 Bruxelles

### Architecte :

#### **Bureau d'architecture Jean-Pierre Gallet**

Chaussée de Huy, 120  
1300 Wavre

### Notaire :

#### **Maître Stéphanie Laudert**

Chaussée de Namur, 44  
1457 Walhain

### Bureaux d'étude :

#### **Energetic**

Chaussée de Wavre, 305  
1390 Grez-Doiceau

### Ingénieur :

#### **EDIFIS**

Rue Sergent De Bruyne, 62  
1070 Bruxelles

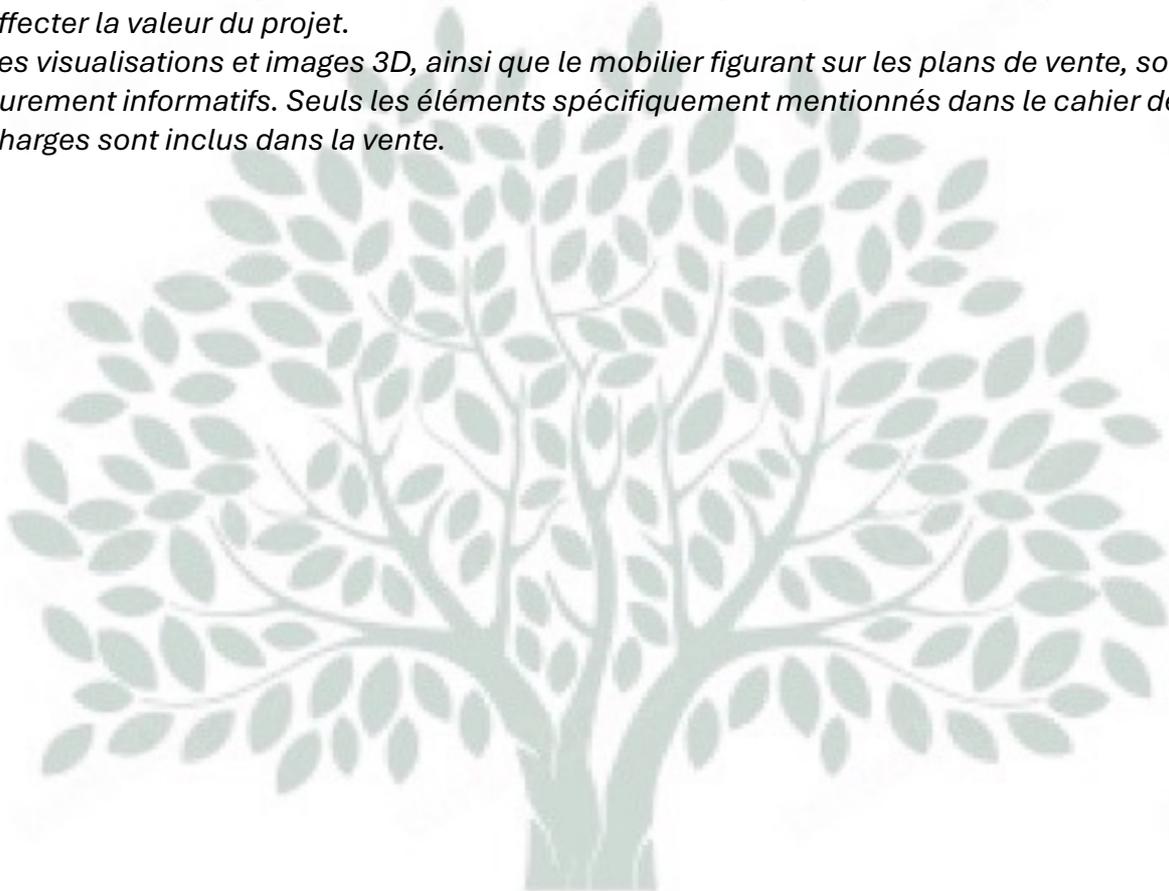
## INTRODUCTION

*Le cahier des charges a été rédigé avec soin pour garantir la qualité de ce projet d'exception, qui sera construit avec des matériaux durables et de haute qualité, tant au niveau structurel qu'au niveau des finitions.*

*Les informations contenues dans le cahier des charges ne sont pas exhaustives. Elles sont destinées à fournir à l'acheteur une compréhension suffisante du processus de construction et des matériaux proposés.*

*Le promoteur peut modifier les matériaux et les techniques mentionnés, ainsi que leur mise en œuvre, sans compromettre la qualité. Les modifications peuvent être faites pour des raisons artistiques, techniques, structurelles, juridiques, ou esthétiques, sans affecter la valeur du projet.*

*Les visualisations et images 3D, ainsi que le mobilier figurant sur les plans de vente, sont purement informatifs. Seuls les éléments spécifiquement mentionnés dans le cahier des charges sont inclus dans la vente.*



## Table des matières

**1 - Le projet et son environnement** page 6

**2 - Présentation du projet** page 7

- 2.1 Projet basse énergie
- 2.2 Méthode de mesurage
- 2.3 Modifications par le promoteur
- 2.4 Modifications par l'acquéreur

**3 - Descriptif des travaux & des matériaux** page 9

- 3.1 Préparation du chantier
- 3.2 Terrassement, fondations & voiries
- 3.3 Structure
- 3.4 Parois portantes & cloisons
- 3.5 Toiture
- 3.6 Canalisations, égouttage et évacuation des eaux
- 3.7 Façades
- 3.8 Soubassement, encadrement et seuils de fenêtres
- 3.9 Menuiseries extérieures
- 3.10 Isolation acoustique & thermique
- 3.11 Terrasses
- 3.12 Garde-corps

**4 - Techniques spéciales** page 12

- 4.1 Chauffage & sanitaire
- 4.2 Électricité
- 4.3 Ventilation
- 4.4 Air conditionné
- 4.5 Panneaux solaires

**5 - Parachèvements** page 15

5.1 Parties communes

- 5.1.1 Hall d'entrée et dégagements
- 5.1.2 Portes d'entrée de l'immeuble
- 5.1.3 Porte de Garage
- 5.1.4 Caves et locaux techniques
- 5.1.5 Ascenseurs
- 5.1.6 Signalisations
- 5.1.7 Jardins et aménagements extérieurs communs

- 5.2 Parties privatives
  - 5.2.1 Menuiseries intérieures
  - 5.2.2 Revêtements des sols
  - 5.2.3 Finitions des murs
  - 5.2.4 Tablettes de fenêtres
  - 5.2.5 Finitions des plafonds
  - 5.2.6 Cuisine
  - 5.2.7 Installations Sanitaires

## **6 - Observations générales**

page 19

- 6.1 Frais & charges
- 6.2 Visites sur chantier
- 6.3 Tranches de paiements
- 6.4 Réceptions
- 6.5 Occupations des espaces habitables et autres locaux
- 6.6 Entretien

## **7 - Liste des fournisseurs**

page 22



## 1- Le projet dans son environnement

. Projet immobilier d'exception.

. 2 Bâtiments comprenant 12 appartements de très haut standing chacun.

. Appartements de 2 et 3 chambres de 153 m<sup>2</sup> à 201 m<sup>2</sup> + terrasse et jardin (pour les rez-de-chaussée).

Découvrez un projet immobilier unique situé dans le plus beau quartier de Waterloo. Niché dans un cadre verdoyant, cet ensemble résidentiel de 24 appartements offre un cadre de vie exceptionnel, alliant confort modernité et sérénité.

Chaque appartement, pensé pour offrir un bien-être optimal, dispose d'une grande terrasse et d'un jardin privatif pour les rez-de-chaussée, idéal pour profiter des beaux jours. Les résidents pourront se promener autour d'un étang pittoresque et bénéficier de chemins aménagés pour des balades.

Avec des finitions haut de gamme et des prestations de qualité, ce projet pourra répondre aux attentes les plus exigeantes. Situé dans un quartier résidentiel calme et réputé pour son cadre de vie agréable, il allie à la perfection tranquillité et proximité des commodités.

Ne manquez pas l'opportunité de vivre dans cet écrin de verdure, où chaque détail a été pensé pour vous offrir un quotidien des plus agréable.

## **2- Présentation du projet - Le Jardin du Manoir**

### *2.1 Projet Basse énergie*

Situé dans le plus beau quartier de Waterloo, ce projet immobilier de 24 appartements haut standing allie confort, luxe et respect de l'environnement.

Niché dans un cadre verdoyant, ce complexe résidentiel a été conçu pour offrir à ses résidents un cadre de vie agréable tout en minimisant l'empreinte écologique.

**\*\*Des appartements éco-conçus, peu énergivores\*\***

Ces logements sont équipés d'une isolation renforcée au-delà des normes PEB en vigueur en Wallonie, assurant ainsi une performance énergétique optimale. Le triple vitrage et l'utilisation de matériaux de construction spécifiques permettent de réduire les déperditions thermiques tout en assurant un confort maximal à chaque saison.

**\*\*Des technologies vertes à l'honneur\*\***

Chaque appartement est équipé d'une chaudière individuelle haute performance à condensation, d'un système d'air conditionné écoénergétique et d'un système de ventilation double flux de dernière génération, garantissant une réduction significative de la consommation d'énergie. Grâce à ces installations et à une conception respectueuse de l'environnement, vous pourrez réaliser d'importantes économies d'énergie tout en contribuant à la protection de la planète.

Des panneaux solaires alimentent les communs.

**\*\*Une exigence énergétique rigoureuse\*\***

Nous portons une attention particulière à la sélection des matériaux et à la conception technique de ce projet, afin d'assurer une efficacité énergétique qui dépasse les standards en vigueur. Le respect de la norme PEB est au cœur de nos préoccupations, garantissant ainsi des logements durables et respectueux de l'environnement.

### *2.2 Méthode de mesurage*

Chaque appartement est mesuré à partir de l'alignement des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs mitoyens. Les gaines techniques (passages de câbles, tuyauteries, etc.) sont incluses dans ces mesures. Toutefois, les mesures fournies ne sont pas garanties comme étant exactes au centimètre près. Elles peuvent varier légèrement, en plus ou en moins, en respectant la tolérance communément admise. Cette variation ne donnera lieu à aucune modification du prix de vente, qu'elle représente un avantage ou un inconvénient pour l'acquéreur.

Quant aux meubles représentés sur les plans, ils sont présents à titre indicatif et ne font pas partie de la vente, sauf stipulation contraire précisée dans le cahier des charges.

Ce type de clause est généralement destiné à prévenir d'éventuelles contestations concernant de légères différences entre les mesures annoncées et celles constatées sur place, tout en clarifiant que les éléments de mobilier présents sur les plans ne sont pas inclus dans la vente sauf mention explicite.

### 2.3 Modifications par le promoteur

Le promoteur a le droit de modifier tant l'intérieur que l'extérieur du projet en cours de construction, à condition que ces modifications soient approuvées par l'architecte.

Le promoteur peut remplacer les matériaux ou produits prévus par des matériaux de qualité équivalente ou supérieure, notamment pour des raisons techniques ou des difficultés d'approvisionnement, et toujours en accord avec l'architecte.

Des modifications mineures peuvent être apportées aux plans du bâtiment en raison de contraintes techniques, sans que cela n'entraîne une modification du prix convenu.

Les modifications seront effectuées dans l'intérêt des copropriétaires pour résoudre des problèmes techniques ou autres, qui pourraient survenir pendant la construction.

Priorité de la description sur les plans : Les indications fournies dans cette description prévalent sur celles des plans en cas de différence ou d'incohérence.

Cette clause vise à offrir une certaine flexibilité au promoteur tout en garantissant que les modifications apportées seront dans l'intérêt des futurs copropriétaires et approuvées par l'architecte.

### 2.4 Modifications par l'acquéreur

Conditions de demande de modification :

- Les acquéreurs peuvent introduire des demandes de modification uniquement après la signature du compromis de vente et la levée des éventuelles conditions suspensives.
- Ces modifications doivent être acceptées par le promoteur.

Limitations des modifications :

- Aucune modification ne sera acceptée concernant la structure de l'immeuble, les murs porteurs, les équipements techniques principaux (comme les conduits techniques, le système de ventilation, le chauffage), les façades, les toitures ou les espaces communs.
- Les modifications doivent respecter le permis de construire existant.

Accord écrit obligatoire :

- Les travaux supplémentaires ou les modifications dérogeant aux plans et au descriptif initial ne seront réalisés qu'après un accord écrit entre l'acquéreur, le promoteur et ses partenaires.

Frais à la charge de l'acquéreur :

- Si les modifications demandées nécessitent l'intervention de l'architecte ou du bureau d'étude au-delà de la mise à jour des plans commerciaux, les frais associés seront à la charge de l'acquéreur.

Prolongation du délai :

- Si l'acquéreur commande des travaux modificatifs ou supplémentaires en cours de contrat, le promoteur peut prolonger le délai initialement prévu pour la livraison du bien.

Valeur des engagements :

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

Interdiction de travaux personnel avant réception :

- L'acquéreur ne peut réaliser ou faire réaliser des travaux dans son appartement avant la réception provisoire du bien et le paiement intégral.

Choix des matériaux de finition :

- Les matériaux de finitions intérieures peuvent faire l'objet de choix spécifiques par l'acquéreur, mais l'entreprise reste sous la direction de l'architecte.
- Toute modification des choix de base entraînera une adaptation des prix unitaires de fourniture et éventuellement de pose.

Délais pour les choix :

- Pour ne pas perturber le déroulement du chantier, les choix des matériaux et finitions doivent être communiqués au moins deux mois avant l'exécution des travaux concernés.

Cette clause vise à encadrer strictement les demandes de modifications des acquéreurs, en assurant que celles-ci ne compromettent ni la structure de l'immeuble ni le bon déroulement du chantier, tout en prévoyant les conditions financières et de délai associées.

### **3 - Descriptif des travaux & des matériaux**

#### 3.1 Préparation du chantier

Les matériaux sélectionnés pour le gros-œuvre disposent d'un agrément technique. Ils assurent la robustesse, la durabilité et l'esthétique de l'ensemble. Tous les travaux préparatoires, tels que l'installation du chantier, les raccordements temporaires, le traçage des ouvrages, etc., sont inclus. Les entreprises responsables des travaux de gros-œuvre et de parachèvements sont dûment agréées. Les sondages et tests de sol nécessaires sont réalisés sous la supervision du bureau de stabilité, qui a également la charge d'élaborer les plans et les notes de calcul pour le gros-œuvre.

### 3.2 Terrassement - fondations et voiries

Le terrassement comprend tous les travaux de voiries, déblais, remblais, nivellements, pour les fondations et les accès nécessaires à l'accomplissement de la construction. Les terres excédentaires sont évacuées ou réutilisées sur place. Les fondations sont réalisées et exécutées conformément aux plans du bureau de stabilité. L'étude de sol et de stabilité a été confiée à un bureau d'étude spécialisé. L'entrepreneur en charge des travaux de gros-œuvre s'engage à respecter scrupuleusement les résultats des recherches mentionnées dans le rapport.

### 3.3 Structure

Les études nécessaires pour les ouvrages structurels sont confiées au bureau de stabilité spécialisé en la matière.

### 3.4 Parois portantes & cloisons

Sous/sols, les murs extérieurs sont exécutés en voiles béton hydrofuge, les parois portantes en blocs de béton maçonnés et rejointoyés. Les parois portantes en hors-sol sont exécutées en blocs silico-calcaires. Les murs mitoyens entre appartements sont composés de blocs silico-calcaire d'un côté, une isolation phonique de 5cm en laine de roche et en blocs béton de l'autre côté. Les murs intérieurs non porteurs sont exécutés en blocs pleins. Toutes les structures métalliques ainsi que l'épaisseur des parois sont réalisées conformément aux indications du bureau de stabilité.

### 3.5 Toiture

La structure des toitures plates est réalisée en béton. L'isolant en de la toiture en PU de 16cm est positionné au-dessus de la dalle de structure, en dessous de la membrane d'étanchéité.

### 3.6 Canalisations, égouttage et évacuation des eaux

Les canalisations intérieures d'évacuation sont exécutées en pvc Geberit. La plupart des tuyauteries sont encastrées ou dissimulées dans des gaines verticales. Ces canalisations assurent la jonction avec les égouts de la ville. Le réseau d'égouttage, enterré ou suspendu en fonction des localisations, est réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux. Il est exécuté aux diamètres et pentes appropriés comportant des chambres de visites et tout autre dispositif nécessaire à son fonctionnement et pour un contrôle et un entretien facile du réseau. Le réseau d'égouttage est relié aux canalisations publiques.

### 3.7 Façades

Les parements des façades sont exécutés en maçonnerie de briques de terre cuite de teinte grise en bardage Dekton et en bardage bois. Les murs de façade sont revêtus d'un isolant PU de 12cm d'épaisseur et déterminée selon les prescriptions du responsable PEB.

### 3.8 Soubassement encadrement et seuils des fenêtres

Les soubassement et les seuils sont prévus en pierre bleu, les châssis type porte fenêtre donnant sur les terrasses ne disposent pas de seuil afin de faciliter l'accès en évitant les marches.

### 3.9 Menuiserie extérieures

Les châssis des portes et fenêtres sont en aluminium thermolaqué. La teinte exacte de ces menuiseries est définie par le promoteur en accord avec l'architecte. Un choix de teinte pourra être différent pour la partie intérieure et pour la partie extérieure. Ces menuiseries respectent les performances d'étanchéité eau/ air/vent demandées par le bureau contrôle et les normes en vigueur et ce, en fonction de la hauteur des immeubles et de leur exposition au vent.

Les éléments fixes, ouvrants, coulissants ou oscillo-battants sont indiqués sur les plans selon leur implantation.

Toutes les surfaces vitrées des façades extérieures sont exécutées en triple vitrage à isolation renforcée k0.6, l'épaisseur et le type des vitrages sont étudiés en fonction de leur future position afin de répondre à toutes les performances acoustiques.

Les châssis de chaque appartement sis au rez-de-chaussée sont équipés de quincaillerie et vitrage anti-effraction.

Les portes d'entrée des immeubles au rez-de-chaussée sont vitrées avec cadres en aluminium thermolaqué avec quincaillerie et vitrage anti-effraction. La commande d'ouverture se fait par clé ou depuis les logements par vidéophone.

### 3.10 Isolation acoustique et thermique

Une attention particulière a été portée à l'isolation thermique et acoustique pour assurer le confort intérieur des immeubles bien au-delà des impositions de la Région Wallonne et aux critères définis par le responsable PEB.

Dalle de sol composition : Rez de chaussée - Ensemble de prédalles individuelles entre appartements / PU 20cm / chape de finition 7cm / finition carrelage ou parquet.

Étages - Ensemble de prédalles individuelles entre appartements / chape isolante de 8cm / d'une membrane acoustique de 8,5mm Insulit Bi+8 / chape de finition 7cm / finition carrelage ou parquet.

Murs de façade composition : blocs silico-calcaires / isolation 12cm de PU / vide ventilé / briques de façade en terre cuite ou bardage.

Murs mitoyens composition : blocs silico-calcaires/ isolation laine de roche 5cm/ blocs de béton.

Toitures plates composition : Ensemble de prédalles individuelles entre appartements/16 cm de PU .

Vitrage : Triple vitrage K0,6

### 3.11 Terrasses

Les terrasses sont réalisées en bois IPE , dans les penthouses une partie est en dalles sur plots – la teinte et le format seront choisis par l'architecte.

Aux étages, les terrasses sont coulées sur place, leur liaison est munie de dispositifs à coupure thermique. Ces ouvrages sont soumis au bureau d'études pour en approuver la

stabilité pour une utilisation normale. Ils ont une mise en pente pour l'évacuation des eaux pluviales.

### 3.12 Garde-corps

Les garde-corps des terrasses et portes-fenêtres sont réalisés, selon les plans de détails de l'architecte. Ces garde-corps sont en verre. Ils sont fixés au balcon au moyen de dispositifs d'ancrage adaptés.

## **4 – Techniques spéciales**

### 4.1 Chauffages et sanitaires

La production de chaleur de marque Viessmann est individualisée pour chaque appartement et assurée par des chaudières au gaz à condensation à très haut rendement et à très faible émission. Elles sont de type murales, modulantes avec fonction double service pour les besoins d'eau chaude sanitaire et sont installées dans la buanderie.

La régulation de la température de l'eau de chauffage est liée à la température extérieure et aux demandes des consommateurs avec un thermostat d'ambiance.

Les installations complètes gaz feront l'objet d'une réception par un organisme de contrôle agréé.

Les différents locaux sont chauffés par un chauffage par le sol.

Un radiateur décoratif type sèche-serviettes est prévu dans les salles d'eau.

L'installation est dimensionnée selon les normes pour garantir les températures minimales intérieures et ce pour des conditions climatiques extérieures de -9°C de :

- 21°C dans le séjour, cuisine et bureaux
- 18°C dans les chambres
- 24°C dans les salles d'eau
- 18°C, non régulé dans les halls d'entrée et WC.

### 4.2 Électricité

L'installation satisfait aux dispositions techniques les plus récentes, au RGIE (Règlement Général des Installations Électriques) et est conforme aux dispositions adoptées par la société de distribution d'électricité. La prise de terre est constituée par une boucle de terre située en fond de fouille. A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons.

Les installations électriques sont conformes aux nouvelles normes en vigueur :

- Un tableau général avec différentiel 300 mA et 30 mA.  
Une protection des circuits par les disjoncteurs automatiques.  
Le câblage, le raccordement et la réception réalisées par une firme agréée.

Les interrupteurs et prises sont de marque Niko gamme Rocker ou Toggle modèle et couleur au choix du client .

## Déterminations des points lumineux et des prises (locaux suivant le plan)

### - Séjour :

- spots encastrés ou points lumineux avec dimer
- 5 prises doubles
- 1 prise triple
- 1 tube + câble téléphone
- 1 tube + câble télédistribution

### - Cuisine :

- spots encastrés
- 1 point lumineux 1 direction (plan de travail)
- 1 prise frigo
- 1 prise hotte
- 1 prise micro-ondes
- 1 prise lave-vaisselle
- 1 prise four
- 1 bornier cuisinière
- 3 doubles prises (plan de travail)

### - Hall :

- spots encastrés commandés par des interrupteurs 2 directions
- 1 prise simple
- 1 vidéophone

### - W.C. :

- 1 point lumineux ou un spot 1 direction

### - Chambres :

- spots encastrés ou 1 point lumineux (au choix )2 directions avec 3 interrupteurs
- 1 prise simple
- 3 prises doubles (dont 2 prises commandées par interrupteur)

### - Salle de bains/douche :

- spots encastrés 1 direction (central)
- 1 arrivée pour meuble
- 2 prises simples

### - Buanderie :

- 1 point lumineux 1 direction
- 1 prise simple
- 1 prise pour lessiveuse
- 1 prise séchoir
- 1 prise chaudière
- 1 prise pour le système de ventilation

- Terrasse :

- 1 point lumineux 1 direction
- 1 prise extérieure étanche

- Cave :

- 1 point lumineux 1 direction
- 1 prise simple

- Box garage :

- 1 point lumineux 1 direction
- 1 prise simple

#### 4.3 Ventilation

Les appartements sont ventilés mécaniquement selon le principe du double flux. Des groupes de ventilation (pulsion et extraction) individuels assurent l'apport d'air frais et l'évacuation de l'air vicié. L'air extrait dans les pièces humides, comme les salles d'eau, WC, buanderie est compensé par de l'air pulsé dans les pièces de vie.

Afin de limiter les consommations énergétiques, l'air pulsé est préchauffé à l'aide des calories récupérées dans l'air extrait via un échangeur à très haut rendement. L'air extrait n'a aucun contact avec l'air pulsé, il n'y a donc aucun risque de pollution. Cette technique exige la réalisation d'un détalonnage des portes intérieures de manière à laisser circuler l'air entre les différentes pièces. Les bouches de ventilation sont de type circulaire ou rectangulaire et spécialement étudiées pour les habitations. Les groupes de traitement d'air sont régulés par des sondes CO<sub>2</sub> présentes dans les pièces de vie pour répondre aux exigences PEB.

*Remarques : Les hottes de cuisine sont du type mécanique à filtre à charbon actif.  
Le sèche-linge devra être à condensation.*

#### 4.4 Air conditionné

Un système d'air conditionné individuel est prévu pour chaque appartement, afin de climatiser le séjour et les chambres ( air froid ou air chaud).

Le condensateur est situé au niveau des sous-sols afin d'éviter les nuisances sonores.

#### 4.5 Panneaux solaires

Des panneaux solaires équipés d'un accumulateur sont prévus dans chaque bâtiment au niveau de la toiture du dernier étage. Ils produiront de l'énergie pour alimenter les communs.

## **5 - Parachèvements**

### **5.1 Parties communes**

La finition des parties communes s'inscrit dans le cadre d'une étude de décoration de standing, laquelle prévoit l'utilisation de matériaux de qualité.

#### **5.1.1 Hall d'entrée et dégagements**

Les halls et dégagements hors sous-sol de l'immeuble sont revêtus de carrelages. Les murs sont peints ou revêtus de panneaux décoratifs, les plafonds sont peints.

Au niveau de l'entrée du garage, on retrouve un ensemble de boîtes aux lettres, selon les plans de détail de l'architecte.

Les portes des parties communes sont peintes – teinte à déterminer par l'architecte.

Les portes d'entrée sont de type blindé pour les appartements – la teinte sera au choix de l'architecte et similaire pour l'ensemble.

Un paillason de pleine largeur est posé à l'entrée des halls commun au rez-de-chaussée.

Les luminaires des halls communs sont encastrés dans les faux plafonds ou en applique sur le plafond ou suspendus au plafond.

Ils sont commandés par des détecteurs de présence minuté. Les appareils d'éclairage sont placés par le Maître d'ouvrage suivant le choix de l'architecte et du bureau d'études.

L'éclairage des cages d'escalier est également commandé par des détecteurs de présence.

Les dégagements sont également pourvus de blocs autonomes pour permettre l'évacuation des personnes en cas de coupure de courant. L'éclairage de secours des cages d'escalier est intégré aux luminaires assurant l'éclairage général.

Une installation complète de vidéophonie est installée afin d'apporter un confort réel et une sécurité accrue.

#### **5.1.2 Portes d'entrée de l'immeuble**

Les portes d'entrée sont réalisées en aluminium thermolaqué à coupures thermiques et réalisées comme décrit à l'article concernant les menuiseries extérieures.

#### **5.1.3 Porte de garage**

Porte à rue : type sectionnelle, motorisée avec télécommande.

Porte des doubles box privés : type sectionnelle, motorisée avec télécommande.

#### **5.1.4 Caves et locaux techniques**

Les caves sont équipées d'une porte. Les portes et les chambranles sont peintes. L'installation électrique est de type apparent pour les locaux non plafonnés (Box, caves, locaux techniques, etc....). Le sol des caves est en béton lissé. Les plafonds et les murs des caves privatives ne sont pas enduits et pas peints.

La cage d'escalier est peinte, les couleurs sont choisies par l'équipe de projet.

#### 5.1.5 Ascenseurs

L'immeuble est équipé d'ascenseurs de marque OTIS desservant l'ensemble des étages, comme le plan l'indique. L'ascenseur intègre le meilleur de la technologie pour les immeubles les plus exigeants en termes de trafic, d'usage, et d'expérience passager. Le choix est effectué par le Maître d'ouvrage en collaboration avec l'architecte et le bureau d'études et est fonction des contraintes techniques dues aux caractéristiques propres à l'immeuble. Ils sont de charge utile de 650 kg et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Ils sont équipés de dispositifs de sécurité conformes aux nouvelles normes belges et européennes en vigueur. Les portes palières en acier sont peintes (couleur aux choix de l'architecte).

La cabine est conçue avec main courante, faux-plafond, éclairage et sonnerie de sécurité. Chaque ascenseur est équipé d'un système d'appel téléphonique d'urgence avec numéro préprogrammé, via une connexion téléphonique. L'installation sera contrôlée par un organisme de contrôle agréé avant sa mise en service.

#### 5.1.6 Signalisation

Dans les parties communes, la signalisation de sécurité légalement obligatoire est prévue. Celle-ci comprend notamment les indications de locaux techniques, les pictogrammes de sécurité, la numérotation des portes d'entrée, la numérotation des portes de cave, l'indication des étages, la numérotation des sonnettes.

Sécurité et incendie, la sécurisation est principalement assurée par la mise en place de fermetures de sécurité multipoints. De même, une attention particulière a été accordée par l'architecte à l'ambiance lumineuse qui sera créée au niveau des aménagements paysagers, de manière à éviter tout sentiment d'insécurité.

C'est ensuite à la copropriété qu'il reviendra d'organiser les règles internes de sécurité qu'elle jugera utile.

En matière d'incendie, les parties communes sont équipées d'une installation d'alarme incendie et la zone parking au sous-sol est de plus équipées d'une installation de détection incendie et ce, conformément aux exigences exprimées par le Service Régional d'Incendie. Les portes coupe-feu, extincteurs, dévidoirs, coupoles de désenfumages, éclairage de secours, boutons poussoirs, sprinklers, équipent l'immeuble conformément aux normes en vigueur. Un exutoire de fumées est posé au-dessus de chaque cage d'escalier commune, il est commandé à l'ouverture et à la fermeture à partir des communs du rez-de-chaussée.

Les logements sont équipés de détecteurs autonomes de fumée.

#### 5.1.7 Jardins et aménagements extérieurs communs

Le concept paysager, élaboré par l'architecte, vise à mettre en place un aménagement des jardins et des abords soignés.

Les travaux comprennent le nivellement des terres et la création éventuelle de relief.

L'aménagement paysager comprend :

Les arbres, les haies et les gazons qui bénéficieront d'un sol propice à leur développement.

Des clôtures et des portiques.

L'entretien d'un jardin à usage privatif et exclusif est réalisé par la copropriété et est à charge du propriétaire qui en jouit, y compris la tonte des pelouses, arbustes et buissons. L'entretien de la zone commune reste à charge de la copropriété.

Selon les requêtes communales et régionales, les eaux pluviales provenant des toitures sont récupérées dans une citerne.

L'eau récupérée est utilisée pour l'alimentation d'un robinet de service situé dans le local entretien et pour l'arrosage des abords.

## 5.2 Parties privatives

Les acquéreurs ont la liberté de personnaliser leur appartement de A à Z, les finitions proposées peuvent être modifiées dans leur ensemble.

### 5.2.1 Menuiseries intérieures

Les portes des appartements sont à hauteur de plafond et cadre minimaliste en aluminium. La couleur est au choix du client.

La porte vitrée du séjour donnant vers le hall d'entrée est vitrée en aluminium type pivot. La couleur est au choix du client.

Une armoire vestiaire dans le hall d'entrée est prévue.

### 5.2.2 Revêtements des sols

Dans les halls – la cuisine – le W.C. – les salles de bains et la buanderie ;

Carrelage type grès cérame, au choix de l'acquéreur chez le fournisseur du promoteur.

Valeur de base en salle d'exposition 85€/m<sup>2</sup> et pour les plinthes un budget de 20 €/mc.

Les choix de carrelages rectangulaires, d'une taille supérieure à 100x100 ou d'une taille inférieure à 20 x 20 entraînent un supplément de prix pour la pose.

Dans le séjour et chambres ;

Parquet semi massif type plancher en pose collée 15mm.

Observation :

*Pour rappel, les choix devront intervenir minimum 2 mois avant l'exécution du poste afin de s'assurer que les hauteurs de chape soient correctement définies.*

### 5.2.3 Finitions des murs

Tous les murs reçoivent un enduit de plâtre parfaitement dressé et renforcé aux angles saillants par des cornières métalliques, à l'exception des locaux techniques et des caves.

Pour les parties privées, les travaux préparatoires à la peinture ainsi que la peinture sont à charge de l'acquéreur.

#### 5.2.4 Tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtre sont en pierre de 2 cm d'épaisseur. Couleur au choix.

#### 5.2.5 Finitions des plafonds

Les plafonds reçoivent un enduit de plâtre.

Pour les parties privées, la préparation des supports pour peinture (ex : ponçage, petites retouches, autres) ne fait pas partie des prestations reprises au cahier des charges et n'est pas comprise dans le prix.

*Observation :*

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

#### 5.2.6 Cuisine

L'appartement comprend la livraison et le placement d'une cuisine super équipée avec les meubles et les appareils électroménagers (raccordement compris).

L'acquéreur dispose de la possibilité de choisir et personnaliser sa cuisine auprès du cuisiniste Bulthaup situé à Ixelles.

Le budget de base par cuisine est de 60 000,00€ ttc.

La cuisine de base est équipée d'appareils électroménagers de marque Siemens ou équivalents. Les appareils électroménagers suivants sont prévus : • une taque de cuisson à induction • un four intégré • un frigo combi intégré avec congélateur • un lave-vaisselle intégré • une hotte à recirculation d'air à filtres métalliques et charbon actif • un évier sous-encasté inox de marque Blanco avec robinet mitigeur de marque Blanco • un micro-ondes.

Les dispositions et équipements de cuisine dessinés sur les plans de l'architecte sont purement indicatifs et ne représentent aucun engagement contractuel. Le plan détaillé et signé chez le cuisiniste sera l'engagement contractuel.

#### 5.2.7 Installations Sanitaires

L'ouvrage comprend la livraison et le placement des meubles et appareils sanitaires (raccordement compris).

Le fournisseur est désigné par le promoteur et ne pourra être changé.

Plomberie : Les tuyauteries de décharge et de chute sont réalisées en P.V.C. et sont conformes au S.T.S. 62.06.1. Ces tuyauteries sont reliées au réseau d'égout enterré.

Chaque appartement est alimenté à travers un compteur d'eau individuel.

Description succincte des appareils sanitaires : (Suivant le plan)

Préambule : Les appareils de base et la robinetterie sont décrits ci-dessous.

L'acquéreur peut choisir les appareils et la robinetterie chez le fournisseur du promoteur.

Toute modification commandée par l'acquéreur fera l'objet d'un décompte écrit qui devra être signé par celui-ci afin d'être pris en compte.

- Meuble de salle de bains : Meuble Puro (différents coloris) ; table marbre céramique, 1 ou 2 vasques (120cm ou 90cm de largeur suivant le plan), miroir avec éclairage, mitigeurs modèle emporia de Gessi
- Baignoire : Baignoire Oberon 180-80 Quaryl - encastrée de teinte blanche mat. Mitigeur bain/douche avec douchette model Emporio de Gessi.
- Receveur de douche, robinetterie et paroi : Receveur de douche Xonyx blanc satin, dimensions suivant le plan. Mitigeur douche avec douchette modèle Gessi 316 thermostatique + 2 robinets d'arrêts inox. Paroi de douche ou porte de douche (suivant le plan).
- W.C. : W.C. suspendu systemfix Geberit - Catalano Silentech Twinglaze+ blanc mat - Siège Sfera/zéro catalan quick release soft close antibactérien slim blanc satin - plaque de commande sigma 30 Gebertit 2 -touch blanc mat avec bandes design.
- Lave-mains : Meuble de lavabo Combo - Molto - Puro. Avec mitigeur de marque Gessi intox saillie

Buanderie : Alimentation eau froide + robinet d'arrêt + décharge pour la machine à laver.

## **6 - Observations générales**

### 6.1 Frais et charges

Sont compris dans le prix de vente :

- Les honoraires de tous les auteurs du projet à l'exception des honoraires pour les modifications demandées par l'acquéreur ;
- L'assurance Tout Risque Chantier ;
- Les taxes de bâtisses et de voirie ;
- Le raccordement au réseau d'égout public ;
- Les frais de nettoyage de chantier avant la réception.
- Tous les frais de raccordements

Ne sont pas compris dans le prix de vente et sont à charge de l'Acquéreur :

- La taxe sur la valeur ajoutée (au taux de 21% due sur les constructions)
- Les droits d'enregistrements dus sur les quotités du terrain (au taux de 12,5%) ;
- Les frais de notaire ;
- Les frais de l'acte de base et du règlement de copropriété ;
- Les appareils d'éclairage dans les logements ;
- La peinture de finition, tous travaux de décoration ou de tapisserie ;
- Le mobilier fixe ou mobile et les placards intégrés, excepté la cuisine et les appareils sanitaires ;
- Les persiennes antisolaires, les rails et cache-rails pour voiles et tentures

- Tous les frais consécutifs aux éventuelles modifications de documents, tels que plans, cahiers des charges, acte de base (sans que cette énumération soit limitative), rendus nécessaires par les impositions de l'Acquéreur ;

En cas de discordance dans les différents documents, l'ordre de priorité est :  
Cahier des charges commercial / Plan de vente

## 6.2 Visites sur chantier

Cette clause vise à assurer la sécurité sur le chantier tout en régulant l'accès des visiteurs pour éviter toute perturbation des travaux, tout en dégageant la responsabilité du promoteur et de l'entrepreneur en cas d'accident pendant les visites.

- Mesures de sécurité :

L'entrepreneur est responsable de prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires sur le chantier. L'accès au chantier est strictement interdit au public.

- Accès contrôlé :

Pour éviter toute désorganisation des travaux, les visiteurs, y compris les futurs propriétaires ou acquéreurs, ne peuvent accéder au chantier qu'accompagnés d'un représentant du promoteur, de l'architecte, de l'agence immobilière ou de l'entrepreneur. Les visites doivent être organisées à l'avance et peuvent avoir lieu uniquement sur rendez-vous.

- Responsabilité en cas d'accident :

Les visites se font aux risques et périls des visiteurs. En cas d'accident pendant la visite, les visiteurs ne pourront engager aucune action en responsabilité contre le promoteur ou l'entrepreneur.

## 6.3 Tranches de paiements

### Appartement

1. A la pose de la dalle du rez de chaussée 20%
2. A la pose de la dalle du premier étage 15%
3. A la pose de la dalle du deuxième étage 15%
4. A la pose de la dalle du 3ème étage 20%
5. A la pose de la menuiserie extérieure 10%
6. Après la première phase des travaux de plafonnage 10%
7. Après la première phase de la pose des revêtements de sol 5%
8. A la réception provisoire et avant toute prise de possession 5%

### Emplacement de parking en sous-sol avec cave – (supplémentaire)

1. Après exécution de la dalle du rez-de-chaussée 95%
2. A la réception provisoire et remise des clés avant toute prise de possession 5%

L'acquéreur ne peut occuper le bien immobilier et recevra les clés qu'après paiement intégral de toutes les sommes dues.

## 6.4 Réceptions

### Réception provisoire :

- La réception provisoire des travaux signifie que l'acquéreur accepte les travaux livrés et renonce à tout recours pour les vices apparents.

La responsabilité décennale des entrepreneurs et de l'architecte, conformément aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, commence le lendemain de la réception provisoire pour chaque corps de métier.

### Fissures après réception provisoire :

- Si des fissures légères apparaissent dans les murs et plafonds après la réception provisoire, en raison du tassement normal de l'immeuble ou de la dilatation des matériaux, elles ne seront pas considérées comme des erreurs de conception ou d'exécution.
- La réparation de ces fissures sera à la charge de l'acquéreur.

### Réception des travaux :

Une réception des travaux sera réalisée à la demande du promoteur avec la présence de l'acquéreur.

L'emménagement de l'acquéreur dans son appartement équivaut à la réception des parties privatives, sauf pour les remarques émises par écrit lors de la remise des clés.

### Prise de possession et paiement :

La prise de possession des locaux par l'acquéreur entraîne le paiement intégral du prix de l'appartement.

### Assurance construction :

La construction en cours est assurée contre l'incendie et la foudre pour le montant total du coût. Cette assurance doit être reprise par les copropriétaires lors de la réception des parties privatives.

### Modalités des réceptions :

Les réceptions provisoires et définitives se déroulent conformément aux modalités décrites dans l'acte de base, le compromis, et l'acte d'achat.

## 6.5 Occupations des espaces habitables et autres locaux

### Interdiction d'occupation avant paiement complet :

L'occupation d'un espace ou d'un appartement n'aura lieu qu'après que le paiement intégral ne soit effectué.

### Conditions de paiement :

Le paiement complet inclut :

Le prix convenu pour le bien immobilier.

Les éventuels suppléments liés aux travaux complémentaires demandés par l'acquéreur.  
Tous les droits et frais notariaux, ainsi que la TVA et les taxes applicables.

### Réception provisoire des parties communes :

L'occupation des espaces habitables (privatifs) et autres locaux est également soumise à l'acceptation de la réception provisoire des parties communes.

### 6.6 Entretien

L'expression « entretenir son bien en bon père de famille » signifie que le propriétaire ou l'occupant d'un bien immobilier doit veiller à entretenir et à maintenir le bien en bon état, avec soin et diligence, pour éviter tout dommage. Cela implique de prendre toutes les mesures nécessaires pour prévenir la détérioration du bien, en effectuant des réparations régulières et en s'assurant que le bien reste fonctionnel et sécuritaire.

## **7 - Liste des Fournisseurs**

### **Carrelage : TEGEL CONCEPT**

Leuvensesteenweg, 288  
1930 Zaventem

Tél : 02 711 01 50

Personne de contact : Monsieur Kenneth

### **Parquet : MILLFLOOR**

Rue de la Graignette, 27  
1420 Braine l'Alleud

Tél : 02 385 12 43

Personne de contact : Madame Astrid Wauthier

### **Sanitaires : DESCO**

Leuvensesteenweg, 327  
1930 – ZAVENTEM

Tel : 02 533 30 30

Personne de contact : Madame Mariane

### **Cuisine : BULTHAUP**

Chaussée de Waterloo, 542  
1050 Ixelles

Tél : 02 880 68 60

Personne de contact : Monsieur Hofmans Bernard