



CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL



RUE JOSÉPHINE RAUSCENT 89 – 1300 LIMAL

BUREAUX ET ENTREPÔT : CICA S.A. - DOOREN 97 - B-1785 MERCHTEM - TÉL : 0032 2 478.95.17
EMAIL GESTION DES VENTES : **GEOFFROY.TYTGAT@COSYHOMES.BE** - WEB : **WWW.COSYHOMES.BE**





PROJET DE TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE TERTIAIRE EN
7 APPARTEMENTS ET 14 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EXTÉRIEURS

TABLE DES MATIERES

I. PRESENTATION DU PROJET

- A. Localisation de la Résidence
- B. Description générale
- C. Intervenants

II. DESCRIPTION DES TRAVAUX & MATERIAUX

- 1. GROS OEUVRE
 - 1.1 Terrassements
 - 1.2 Fondations
 - 1.3 Béton armé
 - 1.4 Structures
 - 1.5 Couvertures des toitures et terrasses
 - 1.6 Isolation acoustique et thermique
 - 1.7 Réseau d'égouttage

2. PARACHEVEMENTS

- 2.1 Menuiseries extérieures
- 2.2 Menuiseries intérieures
- 2.3 Installation électrique
- 2.4 Chauffage
- 2.5 Installation sanitaire
- 2.6 Revêtements des sols et murs
- 2.7 Cuisines
- 2.8 Ventilation
- 2.9 Enduits sur murs et plafonds
- 2.10 Finitions des parties communes
- 2.11 Ascenseur
- 2.12 Remarques
- 2.13 Equipements extérieurs

III. CONDITIONS GENERALES

- 1. Préliminaires
- 2. Délai d'exécution
- 3. Visites de chantier
- 4. Suppressions de travaux
- 5. Modalités de paiement du prix
- 6. Dimensions
- 7. Décorations privatives
- 8. Raccordements extérieurs
- 9. Servitudes et équipements
- 10. Frais de préchauffage
- 11. Prévention contre l'incendie
- 12. Assistance

I. PRESENTATION DU PROJET

« LA POMMERAIE LIMAL »

A. LOCALISATION DE LA RÉSIDENCE

La Résidence « La Pommeraie » est située au cœur du Brabant Wallon. Implanté dans la commune Limaloise, le bâtiment jouit ainsi d'une situation privilégiée à toute proximité de la gare de Limal et des accès autoroutiers N238 et la E411.

B. DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le projet comprend un immeuble de 7 appartements ainsi que 14 emplacements voiture extérieurs.

Des appartements spacieux de type 2 chambres et 3 chambres sont proposés. L'accès à l'immeuble se fait à pied par les deux parties communes. L'entrée de l'immeuble est configurée pour empêcher le libre accès aux personnes étrangères à l'immeuble. L'immeuble est pourvu d'un ascenseur permettant d'accéder plus aisément aux différents appartements et répondant aux normes de construction et de sécurité. Tous les appartements disposent d'une terrasse donnant sur l'arrière du terrain. Les appartements du rez-de-chaussée jouissent de jardins exposés plein sud.

L'acquisition d'un appartement comprend obligatoirement l'achat de deux emplacements de stationnement, ce qui correspond au souhait de la Ville de Wavre. Les visiteurs disposent, en outre, d'emplacements de stationnement en face du bâtiment.



C. INTERVENANTS

MAÎTRE DE L'OUVRAGE :

COSYHOMES® C/O N.V CICA S.A.
Rue Joséphine Rauscent 89 - 1300 Limal
WWW.COSYHOMES.BE

BUREAU D'ARCHITECTE & TECHNIQUES SPÉCIALES :

TANDEM-A SPRL
Chemin de la Coquière, 25 - 1325 Bonlez

INGÉNIEUR ACOUSTIQUE :

I.C.A - INTERNATIONAL COMPANY FOR ACOUSTICS SPRL
Avenue Winston Churchill, 194 - 1180 Uccle

INGÉNIEUR PEB :

ENERGYCONSULTING
M. GEOFFREY MOREELS
Rue Blanche, 20 - 7608 Wiers
WWW.ENERGY-CONSULTING.BE

BUREAU D'ÉTUDES STABILITÉ :

S.A BUREAU D'ETUDES IR. JACQUES DUFOR
Drève de Dieleghem - 1090 Jette

COORDINATEUR DE SÉCURITÉ ET SANTÉ :

SECURISAN SPRL
Square Louisa 29 - 1150 Bruxelles
WWW.SECURISAN.BE

ENTREPRISE GÉNÉRALE :

PRO PHIL RENOV SPRL
Rue du Presbytère, 8 - 1350 Folx-Les-Caves

ACTE DE BASE :

MAÎTRE NEYRINCK
Avenue de Jette n°514a - 1090 Bruxelles

VENTE DES APPARTEMENTS :

COSYHOMES®
Geoffroy TYTGAT : 0494/884.362 (FR/NL/EN)
Arsène VANDAMME : 0476/693.072 (FR/NL)
Email : GEOFFROY.TYTGAT@COSYHOMES.BE

1. GROS ŒUVRE

1.1 TERRASSEMENTS

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblai, quelle que soit la nature du terrain. Ils comprennent également les remblais. Les terres en excédent seront évacuées.

1.2 FONDATIONS

Les fondations sont exécutées suivant les directives exclusives du bureau d'études stabilité chargé de l'étude des travaux de béton et sous sa responsabilité.

1.3 BÉTON ARMÉ

L'étude des bétons armés est confiée au bureau d'étude susdit. Le béton armé sera conforme aux prescriptions reprises au cahier des charges du Ministère des Travaux Publics ainsi qu'aux instructions relatives aux ouvrages en béton armé publiées par l'Institut Belge de Normalisation.

1.4 STRUCTURES

Le bâtiment est exécuté comme suit :

- a) Les murs contre terre du sous-sol sont réalisés en voile de béton armé hydrofuge (excepté les murs existants).
- b) La structure du 1er étage est réalisée en maçonnerie portante et poutres métalliques avec renfort en béton armé.
- c) Le plancher du 2ème étage est réalisé en poutre en bois 10/30 portante et poutres métalliques.
- d) Du rez-de-chaussée aux étages, les maçonneries et les structures en plaques OSB comprennent un parement extérieur en enduit teint dans la masse (crépis siliconé) de couleurs déterminées par l'architecte. Un isolant (mousse de polystyrène Expansé EPS - 032 de 160mm d'épaisseur) est placé entre les maçonneries et l'enduit.
- e) Les murs intérieurs portants sont réalisés en blocs de ciment.
- f) Les dalles porteuses sont réalisées en béton armé coulé et chape de compression.
- g) Les seuils de fenêtre sont en aluminium.

1.5 LES FAÇADES

- a) Le revêtement des façades sont réalisés
 1. En cimentage sur isolant avec une finition siliconée de ton blanc
 2. En bardage en lames métalliques
 3. En bardage aluminium laqué noir
 4. En bardage bois de teinte grise
 Suivant les plans et détails de l'architecte

1.6 COUVERTURES DES TOITURES ET TERRASSES

La toiture plate est réalisée à l'aide de pente en structure bois, recouverte d'une mousse en polyuréthane d'une épaisseur de 100mm et d'une membrane d'étanchéité hautement polymérisée.

La toiture à versants du Penthouse est réalisée à l'aide de plusieurs membranes hautement polymérisées et de panneaux d'isolation de 160 mm et d'un pare vapeur.

Pour les terrasses en façade arrière, les revêtements sont réalisés à l'aide de dalles de 60x60x2cm antidérapantes posées sur plots.

1.7 ISOLATION ACOUSTIQUE ET THERMIQUE

Le promoteur s'efforce de mettre en œuvre les techniques prônées par l'ingénieur acoustique et l'ingénieur PEB.

L'acquéreur bénéficie des réalisations suivantes :

- a) L'isolation acoustique sous revêtement de sol est assurée par la pose d'un matelas isolant acoustique de minimum 3mm recouvrant les canalisations de sol encastrées.
- b) Les gaines sont conçues par l'architecte en tenant compte des impératifs d'isolation acoustique de l'immeuble, resserrage soigné.
- c) L'isolation thermique des murs extérieurs est assurée par 16 cm de EPS graphité.

1.8 SEUILS DE PORTES ET FENÊTRES

- a) Les portes-fenêtres : en pierre bleue
- b) Les fenêtres : en aluminium thermolaqué de la même teinte que les châssis.





1.9 RÉSEAU D'ÉGOUTTAGE

Le réseau d'égouttage est exécuté conformément au schéma d'égouttage réalisé par l'architecte et selon les normes en vigueur en la matière. Les pentes nécessaires sont indiquées par l'ingénieur et/ou par le bureau d'études des techniques spéciales en cours de travaux, de manière à permettre une bonne évacuation.

Le réseau des descentes d'eau pluviale est raccordé à des citernes enterrées en dehors de l'immeuble avant que les eaux soient rejetées dans les égouts publics. Une partie du réseau des descentes d'eau pluviale est aussi raccordé à des citernes de récupération pour permettre d'alimenter une arrivée d'eau pour les communs.

Les chambres de visite sont maçonnées ou préfabriquées. Elles sont munies d'un couvercle double fond protégé par une couche de peinture anti-rouille pour les parties extérieures ou d'un couvercle type à carrelé pour les zones intérieures carrelées.

Le raccordement à l'égout public et le réseau d'égouttage sont conformes au sens du Code de l'eau.

Au niveau de l'étanchéité, les mesures seront prises pour éviter les infiltrations naturelles des eaux.

2. PARACHÈVEMENTS

2.1 MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les châssis (portes et fenêtres) des appartements sont composés de profils en PVC de la marque « Kömmerling ». Ils sont de type fixe, simple ouvrant, double ouvrant ou oscillo-battant selon les cas.

La teinte est brun foncé structuré désigné par l'Architecte.

Les châssis sont équipés de double vitrage de coefficient thermique $K = 1,1$ et sont conformes à la réglementation PEB.

Tous les châssis ouvrants sont munis de leur quincaillerie. Les poignées sont en aluminium brossé. Les portes d'entrée de l'immeuble sont munies d'une serrure à cylindre et d'une gâche électrique.

La forme des garde-corps est déterminée par l'architecte. Ils sont composés de barreaux métalliques verticaux et d'une main courante thermolaqué de couleur noire.

2.2 MENUISERIES : INTÉRIEURES

A) PORTES

- Les portes intérieures des appartements sont des portes à peindre à âme tubulaire. Les chambranles et ébrasements sont également à peindre. Toutes les quincailleries sont en inox.

- Les portes d'entrée des appartements sont des portes blindées sécurisées de classe 3 avec une résistance au feu ½ heure. Le sens d'ouverture est défini sur les plans. Elles sont également insonorisées jusqu'à 38dB et de RAL 9010.

B) BOÎTES AUX LETTRES ET SYSTÈME DE VIDÉOPHONIE

- Il est prévu un ensemble de boîtes aux lettres conformes aux règlements en vigueur de la Poste. Chaque appartement est relié à une vidéophonie.

2.3 INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'installation électrique est exécutée conformément aux lois, arrêtés et règlements en vigueur ainsi qu'aux conditions particulières tant techniques qu'administratives, des sociétés distributrices d'électricité. La réception de l'installation est effectuée par un organisme agréé.

Cette installation est encastrée dans tous les locaux plafonnés et apparente dans les locaux non plafonnés communs et privatifs. Les interrupteurs sont de type à bascule ou poussoir.

Un compteur individuel par appartement est placé suivant les directives de la société distributrice.

Dans les parties communes, l'installation comprend la fourniture et le placement des lampes et luminaires appropriés à l'usage. Dans les parties privatives, l'installation ne comprend pas la fourniture et le placement des lampes et luminaires appropriés à l'usage sauf au niveau des terrasses extérieures.

Dans ce cadre, il est prévu :

A) PARTIES COMMUNES

- Un nombre suffisant de points lumineux (raccordés sur boutons poussoirs ou détecteur de mouvement avec minuterie) et de prises de courant d'entretien pour procurer à l'immeuble un confort souhaitable. L'installation a été déterminée par l'architecte dirigeant les travaux.

B) PARTIES PRIVATIVES

- Appartements : L'installation électrique complète est renseignée sur le plan technique de l'appartement.

Il est à noter que le raccordement à la terre de toutes les prises est inclus dans cette installation. Un interrupteur de sectionnement général de la partie privative ainsi que les fusibles desservant les appareils par ligne spéciale et les divers circuits de prises et d'allumage sont placés dans un coffret approprié situé là où il est le moins visible.

2.4 CHAUFFAGE

Nous avons opté pour l'installation de chaudière individuelle à condensation au gaz de la marque « Junckers ». Muni d'un ballon de 50 litres afin d'assurer la production d'eau chaude sanitaire et chauffage. La régulation du chauffage n'est pas fonction de la température extérieure mais sous la dépendance du thermostat d'ambiance et de la demande des vannes thermostatiques.

Les locaux des logements sont chauffés par des radiateurs dimensionnés en fonction des déperditions calculées. Les radiateurs sont en acier, prépeints de ton blanc à

panneaux lisses. Les radiateurs des salles de bains et salles de douche sont de type « sèche-serviettes » prépeints de ton blanc. Pour le concept des radiateurs, il a été tenu compte des températures suivantes (à une température extérieure de -10 degrés C).

- Living/cuisine 20°C
- Chambre à coucher 18°C
- Salle de bains/salle de douche 24°C

Aucun radiateur n'est prévu dans les toilettes, le débarras et le hall. Seul l'appartement n°7 est muni d'un système de chauffage par le sol.



2.5 INSTALLATION SANITAIRE

Le bâtiment est raccordé en eau potable par le distributeur d'eau « INBW » afin de satisfaire les besoins sanitaires et de Chauffage.

L'installation sanitaire comprend :

- a) Tous les réseaux de distribution d'eau froide, la robinetterie, les clapets anti-retour, soupapes, ...
- b) Tous les réseaux d'évacuation des eaux usées et leurs accessoires.
- c) Tous les appareils sanitaires et leurs équipements.

Pour chaque appartement est prévu un compteur d'eau muni d'un système anticalcaire. Le compteur général est placé au rez-de-chaussée. Les travaux sont en tout point conformes à la réglementation en vigueur auprès de la société distributrice locale et aux indications complémentaires du Service incendie de la Région Wallonne.

Le local vélo bénéficie d'un robinet mural raccordé sur le compteur commun. En-dessous de l'escalier de l'accès principal, l'Architecte a également prévu un lavabo ainsi qu'un chauffe-eau électrique pour le nettoyage des communs.

Il est prévu un raccordement pour la machine à laver, pour l'équipement chaudière, pour l'évier de cuisine et pour le lave-vaisselle. Les terrasses du rez-de-chaussée ainsi que la terrasse de l'appartement n°4 et du penthouse bénéficient d'un robinet mural extérieur.

L'implantation est reprise sur les plans d'architecture à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques ou d'amélioration des espaces.

Les appareils sanitaires sont installés conformément aux indications qui figurent sur les plans ratifiés lors de la signature du compromis de vente qui seuls font foi et déterminent les choix de l'architecte et/ou du promoteur.



LISTE DES APPAREILS QUI SERONT FOURNIS ET PLACES SUR BASE DES PLANS DE L'ARCHITECTE :

APPARTEMENT A1 À A6 :

MEUBLE DE SALLE DE BAINS

- Un sous-meuble « X2O – Storke EDGE/ DELTA avec 2 tiroirs, sans poignée, de 60, 80 et 120 cm suivant plan
- Coloris : Blanc brillant, chêne sauvage ou chêne naturel
- Une tablette intégrée « X2O – Storke OMEGA, DIVA » de 60, 80 ou 120 cm
- Un miroir « X2O – Linie LUNAR » avec éclairage Led de 60 cm, 80 cm ou 120 cm
- Un (deux) robinet(s) Hansgrohe Logis 100 avec mitigeur Coolstart chromé

LAVE-MAINS

- Un lave-mains en porcelaine « X2O – Luca Varess »
- Robinet Blaufoss MULTA
- Miroir rectangulaire H90x35L

WC

- Une cuvette suspendue avec abattant blanc « Villeroy & Boch » modèle O.Novo.
- Une plaque de commande double touche en blanc
- Un élément bâti-support à encastrer

BAIGNOIRE

- Une baignoire en acrylique blanc « X2O – Luca Varess » duo Rosala 170x75 ou 180x80 cm
- Un robinet mitigeur Hansgrohe Metris chromé
- Une douche à main Hansgrohe Croma Select E 110mm

DOUCHE

- Un receveur de douche composite blanc brillant « X2O – Luca Varess » 100x80, 100x90, 120x80x3 ou 120x90x3 cm
- Un robinet de douche mitigeur thermostatique Hansgrohe Cromette S240
- Une porte de douche coulissante ou pivotante « Luca Varess » de 80, 90, 120 cm
- Une paroi latérale fixe en verre de 200x116x8 avec un bras de support « Linie »



LISTE DES APPAREILS QUI SERONT FOURNIS ET PLACES SUR BASE DES PLANS DE L'ARCHITECTE :

PENTHOUSE :

MEUBLE DE SALLE DE BAINS

- Un sous-meuble « X2O – Storke EDGE, DELTA avec 2 tiroirs, sans poignée, couleur noir mat et de 80 et 120 cm suivant plan
- Une tablette intégrée blanc « X2O – Storke OMEGA, DIVA » de 80 ou 120 cm
- Un miroir « X2O – Linie LUNAR » avec éclairage Led de 80 cm ou 120 cm
- Un (deux) robinet(s) Hansgrohe Logis 100 avec mitigeur Coolstart chromé

LAVE-MAINS

- Un lave-mains en porcelaine « X2O – Luca Varess »
- Robinet Blaufoss MULTA
- Miroir rectangulaire H90x35L

WC

- Une cuvette suspendue avec abattant blanc « Villeroy & Boch » modèle O.Novo.
- Une plaque de commande double touche en blanc
- Un élément bâti-support à encastrer



BAIGNOIRE

- Une baignoire en acrylique blanc « X2O – Luca Varess » duo Rosala 180x80 cm
- Un robinet mitigeur Hansgrohe Metris
- Une douche à main Hansgrohe Croma Select E 110mm

DOUCHE

- Un receveur de douche composite gris graphite « X2O – Balmani » 140x80x2.7 cm
- Un robinet de douche mitigeur thermostatique Hansgrohe Cromette S240



2.6 REVÊTEMENTS DES SOLS ET MURS DES PARTIES PRIVATIVES (CARRELAGES ET PARQUETS)

La dalle structurelle est recouverte d'une chape flottante isolée autorisant la pose de carrelages ou de parquets.

Les revêtements de sol des parties privatives sont différents selon les appartements.

A. REVÊTEMENTS DE SOL & MUR DES APPARTEMENTS 1 À 6

• PARQUET

Parquet semi-massif finition chêne d'une épaisseur de 15 mm avec 3,5 mm de bois noble « OSLO PURE – LAMETT). Les lattes ont une largeur de 150 mm et une longueur de +/- 1.800 mm de longueur.

Le parquet est collé sur la chape.

Les plinthes sont en MDF assorties au parquet. La pose des plinthes est uniquement réalisée sur les murs apparents et en aucun cas derrière les meubles et le long des plinthes des meubles de cuisine.

• CARRELAGE

La pose (pose droite) des carrelages (grès cérame) au sol est exécutée selon les règles de l'art. La séparation entre carrelage et parquet est réalisée par profilé d'arrêt en alu ou similaire.

- Carrelage rectifié 60x60x8cm de type URBAN WHITE
- Plinthes assorties de 8cm de hauteur

Dans les buanderies :

- Carrelage de 30x30x8cm de type KALLISTO GRAU

Dans les salles de bains et les salles de douche, les murs au pourtour de la baignoire et/ ou de la douche sont garnis de carreaux jusqu'à plafond. Les profilés d'arrêt nécessaire et les travaux de mastic sont également prévus ainsi que l'étanchéité à l'eau des carreaux au niveau de la douche.

- Carrelage rectifié 60x60x8cm de type URBAN GREY
- Carrelage rectifié 120x60x8cm de type URBAN GREY

Les murs de la buanderie, cuisine et hall d'entrée ne sont pas carrelés.

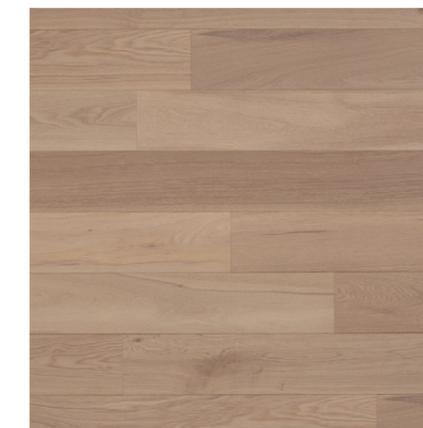
B. REVÊTEMENTS DE SOL DU PENTHOUSE

• CARRELAGE

- Carrelage rectifié 80x80x10cm de type ALTANTA ALABASTER WHITE
- Plinthes assorties de 7cm de hauteur

Dans la salle de bains et la salle de douche, les murs au pourtour de la baignoire et/ ou de la douche sont garnis de carreaux jusqu'à plafond. Les profilés d'arrêt nécessaire et les travaux de mastic sont également prévus ainsi que l'étanchéité à l'eau des carreaux au niveau de la douche.

- Carrelage rectifié 80x80x10cm de type ALTANTA GRIS BETON



OSLO PURE - LAMETT



ALTANTA ALABASTER WHITE
80 X 80 CM



ALTANTA GRIS BETON
80 X 80 CM



KALLISTO GRAU
30 X 30 CM



URBAN WHITE
60 X 60 CM



URBAN GREY
60 X 60 CM

2.7 CUISINES

Le mobilier et les appareils électroménagers de la cuisine sont fournis et installés conformément au plan du fabricant **THE KITCHEN COMPANY S.A.**

Les cuisines contiennent notamment des appareils électroménagers de la marque **SIEMENS** :

- o Taque de cuisson vitrocéramique
- o Four
- o Lave-vaisselle
- o Réfrigérateur/surgélateur
- o Hotte à recyclage avec filtre au charbon
- o Evier inox et mitigeur de la marque BLANCO
- o Plan de travail en pierre composite DIRESCO

2.9 VENTILATION

Chaque logement est équipé d'une unité de ventilation individuel de type double flux avec récupération de chaleur (ventilation mécanique contrôlée – VMC – de type D).

Une VMC double flux est une ventilation permettant d'insuffler de l'air frais dans les pièces sèches (séjour et chambres principalement) et de l'extraire dans les pièces humides (cuisine, salle de bain/ douche, WC, buanderie), créant ainsi un renouvellement continu de l'air dans l'appartement. Cette VMC est couplée à un échangeur thermique (ou récupérateur sur air vicié) permettant en hiver de préchauffer l'air entrant à l'aide de l'air sortant. Elle est assurée par un groupe de ventilation individuel installé dans chaque appartement, équipé de filtres à air et d'un échangeur calorifique à plaques.

Les bouches de ventilation de couleur blanche sont apparentes et disposent d'un système de réglage de débit. Des précautions sont prises pour diminuer au maximum les bruits produits par les ventilateurs et transmis par les gaines ainsi que les bruits engendrés par le passage de l'air dans les gaines et dans les grilles ou bouches de ventilation.

Pour respecter la qualité énergétique du bâtiment, les hottes des cuisines sont de type « filtres à charbon actif ». Pour l'usage d'un sèche-linge, l'installation d'un appareil de type « à condensation » est obligatoire. Il est proscrit de brancher un sèche-linge avec buse de type « à évacuation » directement sur l'extraction mécanique du local.





2.9 ENDUITS SUR MURS ET PLAFONDS

Quels que soient les matériaux utilisés (Knauf, Gyproc,...), les travaux sont exécutés selon les règles de l'art. Ils comprennent tous les travaux de réfection et de ragréage après le passage des différents corps de métiers. Enduisage des cloisons en plaques de plâtres et prêt à recevoir la préparation pour les travaux de peinture. Les travaux éventuels de peinture ou de pose de papier peint ainsi que les travaux préparatifs y afférents doivent être réalisés après la signature de l'acte authentique.

Tous les angles saillants verticaux seront garnis d'arêtes métalliques sur toute la hauteur. Les retours de fenêtres seront également plafonnés de la même manière.

Les plafonds en ossature en bois ou métallique, des plaques de plâtre enrobé ou similaire sont vissées et enduites afin de présenter un état de surface similaire.

2.10 FINITIONS DES PARTIES COMMUNES

A. REVÊTEMENTS DES SOLS - MURS - PLAFONDS

- Les halls d'entrée et les paliers ascenseur/escalier sont recouverts d'un carrelage 60x60x9 cm de type TERRAZZO LECCE NATURALE, pose droit collée, à joints gris avec plinthes 7 cm. Fourniture et pose d'un paillason encastré dans chaque hall d'entrée
- Les murs et plafonds des halls d'entrée, d'ascenseur et escalier sont recouverts de panneaux gyproc et peints avec une couche de primer et deux couches de finition (couleur déterminée par le maître d'ouvrage)

B. ESCALIERS COMMUNS

- L'escalier de l'accès principal (n°89) est en béton coulé sur place. Finition en époxy gris anthracite. Main courante en métal thermolaqué. L'escalier latéral du n° 89A est réalisé en acier muni de marches en bois de hêtre. Main courante en métal thermolaqué

C. SOLS & MURS DES ESPACES EXTÉRIEURS

- Espace de stationnement en intérieur d'îlot : pavage drainant ton gris
- Espace de stationnement en front de rue et zone de marquage : asphalte coulé
- Local vélo : pavage au sol et murs sont laissées bruts
- L'entrée de l'immeuble en pierre bleue et la pente PMR en klinkers ton gris.
- Les trottoirs sont réalisés en klinkers ton gris.

D. ACCÈS ET PARKING

- Le parking et les chemins d'accès vers les entrées sont équipés d'éclairage. Cet éclairage est connecté à des détecteurs de présence. L'installation électrique complète de la partie extérieure est branchée sur le compteur commun.
- Le maître d'ouvrage a également prévu des fourreaux électriques enterrés pour l'installation de bornes de rechargement pour les véhicules électriques. Câbles et appareils non fournis par le maître d'ouvrage.

2.11 ASCENSEUR

L'immeuble est pourvu d'un ascenseur 6 personnes (maximum 630kg) conçu suivant les normes en vigueur et plus particulièrement les normes relatives à la protection incendie et aux niveaux de bruit dans le bâtiment.

Les portes palières sont en inox inoxydable de teint RAL 7032. L'ascenseur dessert les étages à partir du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage. Le penthouse est desservi par l'ascenseur en actionnant une clef unique.

2.12 REMARQUES

a) Les placards, mobiliers éventuels, dessinés sur les plans le sont à titre indicatif et ne sont pas prévus dans le cadre de la présente réalisation.

b) Alarme : l'installation d'un système d'alarme anti-intrusion dans les appartements ne fait pas partie de la présente réalisation. L'acquéreur souhaitant équiper son logement d'un dispositif de protection aura la faculté de s'adresser directement au fournisseur de son choix après la réception provisoire.

c) Le maître d'ouvrage a conclu un partenariat avec la société PROXIMUS et VOO pour le raccordement de l'internet, TV et téléphonie.

2.13 EQUIPEMENTS EXTÉRIEURS

Le local vélos est divisé en 7 compartiments pour vélos. La capacité totale du local est d'environ 14 vélos.

Local poubelles : Entreposage des déchets dans des conteneurs ou des poubelles individuelles, à coordonner par le syndic. Le syndic décidera de la solution adéquate et introduira également les demandes nécessaires. Les frais correspondants sont à la charge de l'association des copropriétaires. Les abords du projet et les jardins privatifs sont réalisés conformément aux plans de l'architecte. Les terrasses et les jardins arrière du rez-de-chaussée sont privatisés au moyen d'une haie de séparation, d'une hauteur de 100-125 cm, dont l'essence est au choix de l'architecte.



1. PRÉLIMINAIRES

L'acte de base, le compromis de vente, le présent cahier des charges et les plans se complètent mutuellement. En cas de contradictions ou d'imprécisions entre les différents documents, ceux-ci sont d'application dans l'ordre susmentionné.

Seul le présent cahier des charges et les plans établis par l'architecte engagent la responsabilité du promoteur quant aux travaux à réaliser dans les appartements vendus. Les travaux qui ne seraient pas énumérés ou décrits formellement dans la description ci-dessous ne sont pas inclus dans la présente réalisation.

Le promoteur peut à tout moment remplacer les intervenants précités par d'autres intervenants présentant des qualifications équivalentes. La surveillance des travaux est assurée par l'architecte, le bureau d'études technique et le bureau d'études stabilité.

Le promoteur et/ou l'architecte pourront apporter, en cours de construction, les changements qu'ils jugeraient nécessaires, tant au point de vue constructif, qu'esthétique ou qui seraient exigés par l'Administration ou d'autres intervenants. Le promoteur se réserve également le droit d'apporter des modifications de détail au présent cahier des charges.

Les marques, modèles ou types de matériaux indiqués dans le descriptif le sont à titre indicatif et n'engagent pas définitivement le promoteur à condition pour celui-ci, en cas de remplacement, de prévoir des matériaux d'une qualité au moins équivalente à celle annoncée.

Le promoteur se réserve également le droit de modifier l'affectation d'un ou plusieurs appartements, pour autant qu'ils n'aient pas été vendus.

2. DÉLAI D'EXÉCUTION

Les travaux de construction ont démarré le 16 décembre 2019. La date d'achèvement est prévue pour le 4ème trimestre 2020 ce qui résulte d'un délai de 250 jours ouvrables. Cette date est donnée à titre indicatif et non contractuel.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les intempéries décrites ci-dessous ont eu lieu ; les samedis, dimanches et jours fériés légaux ; les jours de vacances annuelles payées de la construction.

Sont considérées comme intempéries les périodes pluvieuses d'une journée ou plus en période diurne, une température inférieure ou égale à zéro degré centigrade ou un vent supérieur ou égal à 12m/s. Les documents de référence pour les intempéries sont ceux de l'IRM, basé à Uccle.

Aucune réclamation ne pourra être formulée vis-à-vis du promoteur si celui-ci commence les travaux plus tôt et les termine dans un délai plus court.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure (par exemple : les accidents, les grèves, ...) ou de retard de l'acquéreur dans le paiement des factures entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension ou du retard, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

De même, si l'acquéreur commande des modifications ou travaux complémentaires en cours d'exécution de la convention, le promoteur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct.

3. VISITES DE CHANTIER

Les visites de chantier ne peuvent avoir lieu que sur rendez-vous avec le promoteur ou la société immobilière chargée de la vente. Le promoteur se réserve le droit de refuser toute demande de visite pour des raisons de sécurité, pour assurer la bonne marche des travaux, pour assurer le respect du délai d'exécution ou pour toutes autres raisons pour lesquelles il est seul juge.

Lors de ses visites de chantier, l'acquéreur devra toujours être accompagné d'un représentant du promoteur ou de la société immobilière chargée de la vente.

L'acquéreur ou ses délégués qui seraient victimes d'un accident lors d'une visite de chantier seront sans recours contre le promoteur quelles que soient les causes de l'accident.

4. SUPPRESSION DE TRAVAUX

Sauf convention contraire entre l'acquéreur et le promoteur, aucun travail ne pourra être retiré de l'entreprise générale et confié à d'autres corps de métier que ceux choisis par le promoteur.

Au cas où, à la suite d'une demande d'un acquéreur acceptée par le promoteur, un travail prévu au cahier des charges est retiré de l'entreprise générale, la valeur de cette suppression sera remboursée à l'acquéreur à raison de 80% de son coût total.

5. MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX

La garantie financière d'achèvement appelée « La loi Breyne » n'est pas d'application. Par conséquent, le Promoteur ne percevra pas d'acompte ou de paiements intermédiaires avant la clôture définitive des travaux. Le transfert de propriété du bien sera réalisé après l'achèvement complet des travaux.

La responsabilité décennale des entrepreneurs et de l'architecte, prévue aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, prendra cours à la signature de l'acte authentique.

6. DIMENSIONS

Les relevés des mesures indiquées sur les plans sont effectués en conformité avec les systèmes de mesure en vigueur, notamment le Code de Mesurage en Belgique publié par l'Association Belgo-Luxembourgeoise des Chartered Surveyors (BACS) en été 2000.

La superficie des appartements est mesurée depuis l'alignement (face extérieure) des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs mitoyens et la surface extérieure des murs des surfaces communes. Sont exclues les superficies des communs tels que cage d'escalier, trémie- d'ascenseur, hall d'entrée et hall d'étage. Les gaines techniques situées à l'intérieur du pourtour de l'appartement sont comptées dans la superficie de l'appartement en question tandis que les gaines techniques situées entre deux appartements différents sont comptées dans chacun des deux appartements à raison de 50%.

Les terrasses sont mesurées séparément à partir de la face extérieure de la paroi de séparation avec l'appartement jusqu'à la limite extrême de la construction de la terrasse (balustrade incluse).

La contenance indiquée dans la description du bien vendu et sur les plans n'est toutefois pas garantie : la différence, en plus ou en moins, s'il en existe, fut-elle de plus d'un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune modification du prix de vente ni recours contre le promoteur. Les dimensions, mesures et superficies données aux plans sont des dimensions « gros œuvre ». Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre.

Il est également fait remarquer que les dimensions des gaines techniques peuvent évoluer par rapport aux plans suivant des décisions techniques prises en cours de chantier.

7. DÉCORATIONS PRIVATIVES

Au moment de la prise en possession de l'appartement par l'acquéreur, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré par courant d'air ou par surchauffe.

En conséquence, des fissures d'enduit ou des retraits de menuiserie peuvent se produire après un laps de temps plus ou moins long, ce qui ne nuit en aucun cas à la stabilité des ouvrages. Ces fissures doivent être considérées comme normales. Il est donc conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de finition et/ou de décoration coûteux la première année de l'occupation de l'appartement.

L'aspect inesthétique disparaîtra lors de l'application des finitions (peintures, papier peint,...). Les travaux préparatifs à ces finitions (ponçage, colmatage,...) ne font pas partie de la présente entreprise.

En ce qui concerne le garnissage des fenêtres, il est également conseillé aux acquéreurs de ne rien entreprendre avant la première assemblée générale des copropriétaires, celle-ci décidant généralement d'imposer une teinte uniforme aux rideaux ou autres garnitures à placer aux fenêtres de la façade principale de manière à soigner l'aspect esthétique du bâtiment. Bien entendu les fenêtres pourront rester sans garnitures.

8. RACCORDEMENTS EXTÉRIEURS

Sont compris dans le prix de vente : les frais de raccordements de l'eau et du gaz du complexe immobilier, les taxes de bâtisse et de voirie ainsi que tous les éléments de sécurité incendie suivant les normes en vigueur et demandes spécifiques de la Zone de secours du Brabant wallon lors de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les frais de raccordements d'installation, de placement et de mise en service (eau, téléphone, internet, électricité et télédistribution) sont à charge de l'acquéreur. Le raccordement au réseau d'égout public est à charge du Maître d'ouvrage.

9. SERVITUDES ET ÉQUIPEMENTS

Sont compris dans le prix de vente : les frais de raccordements de l'eau et du gaz du complexe immobilier, les taxes de bâtisse et de voirie ainsi que tous les éléments de sécurité incendie suivant les normes en vigueur et demandes spécifiques de la Zone de secours du Brabant wallon lors de la délivrance du permis d'urbanisme. Les frais de raccordements d'installation, de placement et de mise en service (eau, téléphone, internet, électricité et télédistribution) sont à charge de l'acquéreur. Le raccordement au réseau d'égout public est à charge du Maître d'ouvrage.

10. FRAIS DE PRÉCHAUFFAGE

Avant la fin complète des travaux de finition des parties privatives, pour des nécessités d'essai et de travail ou pour des impératifs climatiques, le promoteur pourra mettre en route l'installation de chauffage.

Pour ces mêmes raisons, il est vivement conseillé au propriétaire de mettre en route l'installation de chauffage dès la fin de ces travaux si cela n'a pas été effectué par le promoteur.

Dans tous les cas, les frais relatifs à ce préchauffage seront à charge de l'acquéreur.

11. PRÉVENTION CONTRE L'INCENDIE

Le bâtiment sera érigé conformément aux lois en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme. Le promoteur s'efforcera de respecter en tous points les critères imposés par le service régional d'incendie.

L'immeuble sera notamment fourni de dévidoirs et de différents éclairages de secours conformément aux normes de sécurité et au rapport du service incendie.

Le promoteur exige de ses acheteurs qu'ils n'entreprennent personnellement aucune transformation qui pourrait, d'une manière ou d'une autre, aller à l'encontre des impositions précitées.

12. ASSISTANCE

Tous les frais et honoraires d'assistance ou de consultante de l'acquéreur par un architecte, un ingénieur, un expert, un avocat ou une quelconque autre partie seront à charge de l'acquéreur. Un quelconque acte ou assertion d'une personne désignée ci-dessus ne liera jamais le promoteur.

Tous les frais et les conséquences pratiques d'expertises, tests,... seront toujours à charge de l'acquéreur, quel que soit leur résultat. En aucun cas, un quelconque acte ou assertion d'une personne désignée ci-dessus ou les résultats d'un quelconque test ne seront contraignants pour le promoteur sans l'accord express, écrit et préalable de celui-ci.





BUREAUX ET ENTREPÔT : CICA S.A. - DOOREN 97 - B-1785 MERCHTEM - TÉL : 0032 2 478.95.17
EMAIL GESTION DES VENTES : GEOFFROY.TYTGAT@COSYHOMES.BE - WEB : WWW.COSYHOMES.BE

