

CAHIER DES CHARGES DE VENTE

Mistral

Index

I. EQUIPE DE PROJET	3
II. CLAUSES GENERALES.....	4
1) Equipe de projet	4
2) Architecte	4
3) Bureau d'étude en stabilité.....	4
4) Utilités publics	4
5) Permis d'urbanisme.....	4
6) PEB.....	4
III. DESCRIPTION DU PROJET	5
IV. TRAVAUX SOUTERRAINS	6
1) Fondations.....	6
2) Gros œuvre souterrain	6
3) Maçonnerie souterraine.....	6
4) Mesures contre l'humidité ascensionnelle	6
5) Réseau d'égout.....	6
V. LA CONSTRUCTION EN SUPERSTRUCTURE.....	7
1) Béton armé.....	7
2) Acier.....	7
3) Maçonnerie	7
4) Façades.....	7
5) Isolation thermique.....	7
6) Isolation acoustique	8
7) Cheminées.....	8
8) Toitures.....	8
9) Menuiseries extérieures.....	9
10) Terrasses.....	10
VI. PARACHEVEMENTS.....	11
1) Revêtement de sol.....	11
2) Revêtement muraux.....	12
3) Revêtement des plafonds.....	12
4) Menuiserie intérieure.....	13
5) Menuiserie métallique	13
6) Parachèvement hall commun au rez de chaussée et hall d'ascenseur.....	13
7) Vidéo-parlophonie.....	13
8) Boîtes aux lettres.....	14
9) Peinture	14
10) Divers.....	14
VII. INSTALLATIONS TECHNIQUES.....	15
1) Electricité.....	15
2) Installations sanitaires.....	16
3) Installations de chauffage et production d'eau chaude.....	17
4) Ventilation	18
5) Cuisine	18
6) Ascenseur	18
VIII. AMENAGEMENTS DES ABORDS:.....	19
IX. REMARQUES:.....	20

I. EQUIPE DE PROJET

MAITRE D'OUVRAGE	WILLEMEN GENERAL CONTRACTOR sa Boerenkrijgstraat 133 2800 Mechelen
DEVELOPPEMENT	WILLEMEN REAL ESTATE Boerenkrijgstraat 133 2800 Mechelen
ARCHITECTE	A2RC ARCHITECTS Rue Saint Laurent 16 1000 Bruxelles
BUREAU D'ETUDE EN STABILITE	ABCIS VAN WETTER sa Avenue Edmond Van Nieuwenhuyse 2 1060 Bruxelles
BUREAU D'ETUDE EN TECHNIQUES	CES sa Brusselsesteenweg 290 1730 Asse
PEB	CES sa Brusselsesteenweg 290 1730 Asse
BUREAU D'ETUDE ACOUSTIQUE	D2S INTERNATIONAL J. Vandenbemptlaan 71 3001 Heverlee
COORDINATION DE SECURITE	WILLEMEN GENERAL CONTRACTOR Boerenkrijgstraat 133 2800 Mechelen
NOTAIRE	DEPUYT, RAES & DE GRAVE Boulevard du Jubilé 92 1080 Bruxelles
VENTE	WWW.RES-MISTRAL.BE

II. CLAUSES GENERALES

1) Equipe de projet

Les membres de l'équipe du projet sont désignés au début du projet. Pour assurer un bon déroulement du projet, le maître d'ouvrage peut à tout moment modifier les membres de l'équipe du projet.

2) Architecte

Les honoraires de l'architecte sont inclus dans le prix de vente mentionné, à l'exception des modifications aux plans originaux et des travaux de décoration, demandés par l'acquéreur et autorisés par l'entrepreneur/promoteur. Dans ce cas un honoraire supplémentaire sera demandé à l'acquéreur.

L'architecte mentionné dans ce cahier de charge est l'architecte dirigeant.

3) Bureau d'étude en stabilité

L'honoraire de ce bureau d'étude est inclus dans le prix de vente mentionné, à l'exception des modifications aux plans originaux demandées par l'acquéreur et autorisées par l'entrepreneur/promoteur. Dans ce cas un honoraire supplémentaire peut être demandé à l'acquéreur.

4) Utilités publics

Les frais de raccordement, d'abonnement, de location, d'extension de réseau, de mise en service de la télédistribution, du téléphone, de l'internet, du gaz, d'électricité et de l'eau, de l'égouttage ainsi que les frais de coordination de l'entrepreneur et les travaux de sous-traitance nécessaires pour réaliser ces raccordements ne sont pas inclus dans le prix de vente, ils sont à payer en supplément par l'acquéreur. A première demande, les acquéreurs paieront leur part des frais soit à l'entrepreneur, sous présentation des factures des sociétés d'utilités publiques ou des sous-traitants, soit directement aux sociétés d'utilités publiques, suivant la situation et les habitudes locales des sociétés.

5) Permis d'urbanisme

Le permis d'urbanisme pour cette résidence a été délivré par la commune de Woluwe-Saint-Lambert le 13/06/2013, avec le numéro de dossier 20117.

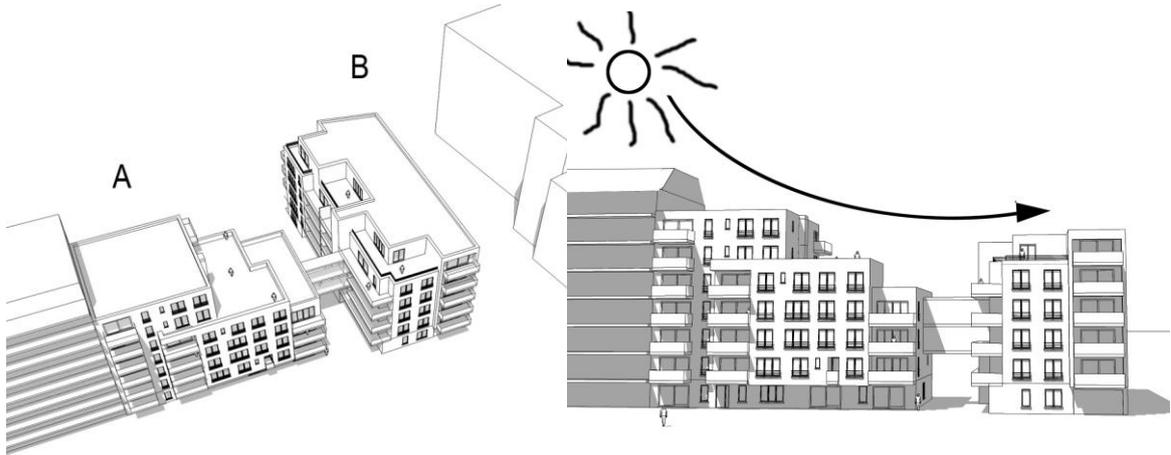
6) PEB

Les honoraires pour le calcul de la PEB sont compris dans le prix de vente à l'exception des honoraires pour les changements aux plans de base demandés par l'acquéreur. Pour ces changements un supplément d'honoraires PEB sera facturé à l'acquéreur.

III. DESCRIPTION DU PROJET

La résidence Mistral se compose de 54 appartements, divisés en 2 bâtiments A et B avec chacun 27 appartements. Les bâtiments se trouvent sur un parking commun et sont reliés en surface par une passerelle.

La hauteur du bâtiment A diminue vers le bâtiment B afin de laisser le plus possible de soleil sur les terrasses et les séjours des appartements du bâtiment B.



Au rez-de-chaussée on aménage des terrasses et jardins privés. Les appartements aux étages ont tous une terrasse en porte-à-faux.

Les façades sont composées de briques de façades foncées et de crépi blanc pour, grâce à leur contraste, former un ensemble. Les terrasses seront achevées avec des garde-corps en acier ou en aluminium, éventuellement en combinaison avec de verre.

Le projet veut limiter le plus possible les pertes de chaleur en employant une isolation forcée. Les bâtiments ont une construction de basse-énergie avec une valeur d'isolation $U < 0,15 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ (pour les murs extérieurs, les toits et les sols). Ces valeurs se traduisent comme suit :

- 20 cm d'isolation PUR dans les murs extérieurs résulte dans une valeur U approximative de $0,12 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- La valeur U des fenêtres (verre + profils) est inférieure à $1,7 \text{ W/m}^2 \text{ K}$

Chaque appartement a une ventilation mécanique individuelle à double flux (type D) qui résulte dans une récupération de chaleur de 90%.

L'ensemble de ces mesures d'économies d'énergie résultent dans une valeur K de +/- 25 et une valeur E de +/- 45 pour les différents appartements.

IV. TRAVAUX SOUTERRAINS

1) Fondations

Les indications des fondations sur les plans d'architecte sont hypothétiques. Les fondations sont déterminées définitivement par le bureau d'étude de stabilité en fonction des résultats des essais de sol et tenant compte du calcul des charges du bâtiment. Le bureau d'étude de stabilité détermine le type de fondations exacte, les dimensions et la qualité du béton. Conformément à la RGIE, une boucle de terre est installée sous les fondations.

2) Gros œuvre souterrain

La structure de la partie souterraine est composée de colonnes, poutres, parois et planchers en béton armé suivant les directives du bureau d'études. Les plans d'architectures sont purement informatifs. Toutes les épaisseurs et hauteurs sont adaptées en fonction des calculs de stabilité. Suivant la situation réelle sur le chantier, des différences de mesures peuvent surgir le long des immeubles avoisinants. Les cages d'ascenseur et d'escalier sont en béton armé et/ou maçonnerie.

3) Maçonnerie souterraine

Les murs mitoyens entre les zones privatives et les zones communes, ainsi que toutes séparations entre les locaux souterrains sont composés en bloc de béton et/ou en construction rapide – épaisseur conforme aux indications du plan – avec rejointoiement de tous les murs, à l'exception des parois mentionnées dans le paragraphe 2 ci-dessus.

4) Mesures contre l'humidité ascensionnelle

Une couche d'isolation étanche à l'eau est apposée sous les murs maçonnés où nécessaire.

5) Réseau d'égout

L'ensemble du système d'égout est exécuté suivant les normes en vigueur en la matière. Toutes les tuyauteries et accessoires pour les colonnes verticales sont réalisés en polyéthylène ou en pvc. Les égouts enterrés sous les constructions sont réalisés en polyéthylène. Toutes les tuyauteries dans les appartements sont réalisées en PVC/PE. En sous-sol le réseau d'égout est fixé de manière apparente, pour que tout contrôle visuel soit possible. Le raccordement sur le réseau d'égouts publics est réalisé par un siphon avec ventilation. Si par la suite d'ordonnances communales, l'installation d'une fosse septique, d'un bassin d'orage et/ou d'une citerne à eaux pluviales sont obligatoires, ils seront réalisés en béton préfabriqué et/ou maçonnerie cimentée.

V. LA CONSTRUCTION EN SUPERSTRUCTURE

1) Béton armé

Prévus en béton armé:

- Toutes les dalles seront réalisées en hourdis, prédalles ou dalles en béton armé coulé sur place. Les dalles sont calculées pour une charge utile de 2 kN/m^2 .
- Toutes les poutres, parois, colonnes et escaliers, nécessaires pour la bonne construction, seront réalisées selon les études de stabilité.
- Les terrasses en porte-à-faux sont réalisées en béton préfabriqué.
- Les escaliers intérieurs et la cage d'ascenseur, si nécessaire selon les études de stabilité.

Les indications et mesures aux plans de l'architecte sont uniquement indicatives et seront définitivement déterminées par l'étude de l'ingénieur en stabilité.

2) Acier

Des éléments structurels en acier seront prévus aux endroits nécessaires selon les indications de l'ingénieur en stabilité,.

3) Maçonnerie

La maçonnerie portante est réalisée en blocs de silicate, en construction rapide ou en blocs de béton.

Pour autant qu'elles ne soient pas réalisées en maçonnerie portante ou en béton, les cloisons dans les appartements sont en blocs de plâtre massif et surface lisse, épaisseur 10 cm..

4) Façades

Les façades sont partiellement réalisées en maçonnerie de parement et partiellement en enduit sur isolant, selon les instructions de l'architecte et les indications des plans.

5) Isolation thermique

La façade est réalisée à l'aide d'une coulisse ventilée, pourvue d'une isolation thermique de 20 cm de polyurethane (PUR) ou similaire avec une valeur U de $0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$ selon les règles en vigueur et sur base des calculs PEB. Sous l'enduit de façade est prévu un isolant de 30 cm en polystyrène expansé (PSE) ou similaire avec une valeur U de $0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Un isolant thermique conforme aux prescriptions en vigueur est prévu pour les toitures. Un isolant PUR avec $\lambda \leq 0,023 \text{ W/m}^2\text{K}$ ou similaire est prévu pour les toitures plates: une épaisseur de 25 cm sur les parties habitées ; une épaisseur de 4 cm sur le parking.

L'ensemble répond aux normes en vigueur de la PEB. Les valeurs énergétiques des appartements sera au maximum E70, et au maximum K40 en fonction de la grandeur de l'appartement et de son orientation.

6) Isolation acoustique

L'acoustique du bâtiment, et plus précisément l'isolation acoustique par propagation aérienne et solidienne, l'isolation acoustique des façades et des installations techniques est conforme à la norme belge NBN S 01-400-1. Cette norme acoustique pour bâtiments résidentiels reprend des exigences acoustiques conformément aux souhaits des habitants d'une nouvelle résidence. Pour assurer un confort acoustique de bonne qualité selon les normes de base, les murs entre deux appartements sont dédoublés. Une isolation acoustique (2 cm) est placée entre ces deux murs, conformément aux indications des plans.

L'isolation acoustique entre les différents étages est assurée en utilisant une chape flottante, posée sur un isolant acoustique, par exemple :

- Aux étages : 6 cm de sous-chape en PUR (Polyuréthane) avec $\lambda \leq 0,023 \text{ W/m}^2\text{K}$ ou similaire et un tapis acoustique de 1 cm.
- Au rez-de-chaussée : 20 cm de sous-chape isolant avec $\lambda \leq 0,023 \text{ W/m}^2\text{K}$ ou similaire.

L'épaisseur exacte de la sous-chape sera définie suivant le calcul PEB.

L'isolation acoustique est également placée le long des murs à hauteur de la chape.

7) Cheminées

Des tuyaux sont prévus:

- pour le chauffage individuel au gaz : l'évacuation de gaz de combustion et l'adduction d'air frais.
- pour la ventilation mécanique individuelle à double flux: ce système de ventilation permet d'insuffler de l'air frais dans les pièces sèches (séjour, chambres,...) et d'extraire l'air vicié des pièces humides (cuisine, salle de bain, WC, buanderie,...)
- un tuyau d'évacuation individuelle de la hotte n'est pas prévu. La cuisine peut être équipée avec une hotte de recirculation.
- un tuyau d'évacuation pour le sèche-linge n'est pas prévu (un sèche-linge à condensation peut être utilisé)

La ventilation mécanique du garage et des caves en sous-sol se fera suivant les instructions du service incendie et les normes en vigueur.

8) Toitures

8.1 Toitures plates (à l'exception des toitures au dessus du parking en sous-sol)

Construction générale:

- dalle de plancher portante en béton armé.
- béton en pente
- couche pare vapeur

- isolation d'une épaisseur de 25 cm et avec $\lambda \leq 0,023$ W/mK ou similaire. Ces prescriptions peuvent être adaptées en fonction du calcul PEB.
- membrane d'étanchéité en roofing, détachée et assemblée par soudures
- les toits non-accessibles sont couverts d'une toiture verte non-accessible ou d'une couche de lestage
- les terrasses sont réalisées en planches de bois dur ou dalles de béton.
- A la hauteur des costières les panneaux d'isolation sont fixés mécaniquement.

8.2 Toitures sur parking

- dalle de plancher portante en béton armé.
- béton en pente
- couche pare vapeur
- isolation d'une épaisseur de 4 cm et avec $\lambda \leq 0,023$ W/mK
- membrane d'étanchéité en roofing, détachée et assemblée par soudures
- parties accessibles: pavage en briques.
- parties non-accessibles : lestage ou toiture verte selon indication sur les plans.

8.3 Descentes d'eau pluviale

Les descentes d'eau pluviale visibles sont réalisées en zinc prépatiné. Les tuyaux invisibles sont réalisés en matière synthétique.

9) Menuiseries extérieures

9.1. Chassis aluminium

Les châssis extérieurs sont en aluminium à rupture de pont thermique, laqués au four (couleur choisie par l'architecte). Les profiles ont une valeur U définie par le calcul PEB.

La quincaillerie est adaptée aux mesures et poids des éléments. Chaque châssis est équipé d'un seuil en aluminium laqué dans la même couleur du châssis. Les portes et fenêtres jusqu'au sol sont posés sur des seuils en pierre bleue (sauf si ce n'est pas nécessaire selon les détails du gros-œuvre).

Tous les châssis dans les pièces de vie sont pourvus de vitrage super isolés dont la valeur U minimale est en concordance avec les calculs de la PEB. La valeur Ug des châssis (profiles et vitrage) est inférieure à $1,7$ W/m²K.

Le projet est conforme à la norme de vitrage NBN S 23-002. De ce fait le vitrage dans les fenêtres et portes des parties communes est un vitrage sécurisé, si nécessaire.

9.2. Garde-corps et séparations des terrasses

Tous les garde-corps et séparations des terrasses seront réalisés en acier ou en aluminium, éventuellement en combinaison avec de verre, suivant les indications sur les plans et

dimensionnés selon les normes de sécurité en vigueur. Design, couleur et traitement de surface seront choisis selon le choix de l'architecte.

Les couvre-murs sont en pierre bleue, béton ou aluminium.

9.3. Portes de garage.

L'entrée du parking s'effectue par une porte motorisée. L'ouverture de cette porte s'effectue à l'aide d'une télécommande individuelle (une télécommande par emplacement). En ouvrant la porte du garage, l'éclairage du parking s'allume. Après le passage d'un véhicule, ou après un temps à définir, la porte de garage se referme automatiquement. Des feux de signalisation sont en contact avec cette porte et règlent le trafic. En quittant le parking la porte s'ouvre automatiquement à la détection d'un véhicule.

10) Terrasses

Les terrasses en porte-à-faux en façade, sont réalisées en béton préfabriqué.

La couleur et la structure de la surface sont déterminées après consultation auprès de l'architecte.

Les terrasses sur toitures plates en étage et les terrasses enclavées sont recouvertes de planches en bois dur ou dalles de béton.

Les terrasses sur toitures plates au rez sont recouvertes de pavement (perméables à l'eau).

VI. PARACHEVEMENTS

1) Revêtement de sol

A. Parties communes

Les halls d'entrées, corridors et paliers en étage communs sont recouverts de carrelages avec plinthes assorties. A chaque entrée un paillason est placé dans un cadre à paillason.

Le revêtement de sol sera choisi par l'architecte en concordance avec les autres matériaux et en harmonie avec le caractère résidentiel du bâtiment.

Les escaliers dans les cages d'escalier fermées sont exécutés en béton préfabriqué avec un nez antidérapant sans finition supplémentaire.

Au sous-sol (parking, caves privatives, dégagements, etc.) le revêtement de sol est exécuté en béton lissé pourvu de quartz. La pente sera réalisée en béton strié, non lissé. Les pentes se trouvant à l'extérieur du bâtiment seront pourvues d'une boucle anti-gel.

B. Parties privatives

La fourniture et pose des revêtements de sol est compris dans le prix de vente de l'appartement. Pour le hall, la salle de bain, les toilettes et la buanderie/ le débarras (selon indications au plan) un carrelage rectifié est prévu avec une valeur vénale particulière pour la fourniture de 35,00 €/m² (hors T.V.A.) et pour la fourniture des plinthes assorties au carrelage 10,00 €/mc (hors T.V.A.). Le carrelage standard de base est disponible en minimum 5 tons contemporains différents.

Si le délai de construction le permet, l'acquéreur fait son choix chez un fournisseur indiqué par l'entrepreneur – promoteur.

Dans le cas où l'acquéreur souhaite des carrelages d'une valeur vénale plus élevée, des tailles de carrelages différentes à 30x30cm à 45x45cm un devis sera établi.

Dans le séjour avec la cuisine ouverte un revêtement de sol est prévu en parquet semi-massif à une bande avec des plinthes assorties. La valeur vénale pour la fourniture et pose du parquet semi-massif est de 70,00 €/m² (hors T.V.A.). Pour la fourniture et pose des plinthes assorties: 12,00 €/mc (hors T.V.A.). La partie de bois massif a une épaisseur de minimum 5 mm. L'épaisseur total du parquet semi-massif est de minimum 12 mm. La largeur des planches est de min. 12 cm.

Dans les chambres à coucher et éventuellement dans le hall de nuit des appartements, un revêtement de sol est prévu en laminé sur feutre ou tapis avec des plinthes assorties. Si le délai de construction le permet, l'acquéreur fait son choix chez un fournisseur indiqué par l'entrepreneur – promoteur.

La valeur vénale pour la fourniture et pose du laminé sur feutre est de 35,00 €/m² (hors T.V.A.). Pour la fourniture et pose des plinthes assorties au revêtement souple : 8,5 €/mc (hors T.V.A.). Le laminé a une épaisseur de minimum 11 mm.

Si l'acquéreur souhaite un revêtement de sol qui résulte un temps de séchage de la chape plus important que pour les revêtements standard, il y aura une prolongation du délai d'exécution.

Les joints qui séparent deux types de revêtement de sol sont réalisés avec des profiles de jonctions en inox ou look alu.

2) Revêtement muraux

A. Parties communes

- a. Les murs communs des halls d'entrée au rez de chaussée et les cages d'escaliers et d'ascenseur aux étages sont plafonnés afin de présenter une structure lisse. Ils sont peints dans une couleur déterminée par l'architecte.
- b. Au sous-sol les maçonneries sont rejointoyées et les murs en béton sans finitions. La cage d'ascenseur et la cage d'escaliers au sous-sol seront enduit et peinte.

B. Parties privatives

Tous les murs de l'appartement sont prêt à être tapissés lors de la réception:

- soit par un enduit sur la maçonnerie
- soit par un enduit mince sur les parois en béton
- soit en lissant les murs en plâtre.

La préparation des supports et la peinture ne font pas partie des prestations de ce cahier des charges.

Dans la salle de bains les faïences sont prévues sur toute la hauteur du local.

Dans la cuisine des carrelages muraux sont prévus au dessus du plan de travail de la cuisine standard et ceci sur une hauteur égale à la distance entre les meubles bas et haut et la hotte de la cuisine standard (surface de 3m²). Le prix public de la fourniture des faïences est de 25 €/m² (hors T.V.A).

Si l'acquéreur souhaite des faïences différentes à 10x20cm jusqu'à 25 x 40 , avec placement dont les pertes de coupure sont plus élevées que les faïences standards ou avec des motifs compliqués, etc. un devis sera établi.

3) Revêtement des plafonds

Les plafonds en béton lissé des appartements, excepté le débarras, sont pourvus d'un enduit mince.

Si nécessaire dans les appartements, les conduits visibles au plafond seront pourvus de caches en plaques de plâtre ou de faux plafonds selon indications des plans. Dans les buanderies les conduits restent apparents.

Les plafonds des halls communs sont pourvus d'un enduit et peints dans une couleur déterminée par l'architecte. Les cages d'escalier sont pourvues d'enduit et peintes du sous-sol aux étages.

Note : le dessous des dalles de plancher au sous-sol, reste en béton à joints visibles, sans finition

4) **Menuiserie intérieure**

A. Portes

- Les portes d'entrée des appartements sont des portes anti-infraction avec une résistance au feu d'une ½ heure, pourvu d'un chambranle en acier, munies de plusieurs points de fermetures. (classe 3 selon la norme ENV 1627), un œil de judas et de quincailleries anti-infraction. La porte d'entrée est pourvue d'au moins 5 points de fermetures et recouverte de chaque côté avec une tôle en acier de minimum 1 mm d'épaisseur. La porte d'entrée est peinte du côté du hall commun dans une couleur déterminée par l'architecte. La porte d'entrée est prévue d'une poignée/clenche à l'intérieur de l'appartement et d'un bouton fixe à l'extérieur en aluminium et une serrure à cylindre.
- Les portes intérieures des appartements sont des portes pleines à peindre pourvues d'un chambranle en bois. Les portes sont équipées de clenches et quincaillerie en aluminium. En dessous de chaque porte un joint de +/- 1 cm est prévu afin d'assurer la ventilation dans l'appartement.
- Les portes des caves privatives en sous-sol sont également des portes pleines à peindre, dans un chambranle en acier ou en bois et sont équipées d'une serrure à cylindre et une clenche. En dessous et au dessus de la porte une ouverture (joint) est prévue afin d'améliorer la ventilation. La lumière dans les caves est assurée par un détecteur.
- Des portes résistantes au feu sont placées dans les parties communes conforme aux prescriptions des pompiers en vigueur. Les portes sont peintes, la finition et les couleurs sont déterminées par l'architecte.

B. Cache rideaux

Des caches-rideaux ne font pas partie de ce cahier des charges.

C. Trappes de surveillance amovibles

Si nécessaire une trappe de surveillance sera placée dans la paroi de la gaine technique.

5) **Menuiserie métallique**

Les rampes d'escaliers dans les cages d'escaliers sont réalisées en métal ou alu. Elles reçoivent une couche de fond antirouille et une couche de couleur de finition.

6) **Parachèvement hall commun au rez de chaussée et hall d'ascenseur**

La porte d'entrée dans le hall commun du rez-de-chaussée est en aluminium avec verre sécurisé, et munie d'un ferme-porte automatique et d'une poignée d'ornement. La porte est pourvue d'une serrure électrique ouvrable depuis l'appartement.

7) **Vidéo-parlophonie**

L'installation d'une vidéo-parlophonie est prévue à chaque entrée d'immeuble à appartements.

Elle comprend respectivement :

1 bouton-poussoir dans le hall commun avec vidéo-parlophonie.

1 sonnerie dans chaque appareil de réception intérieure équipée d'un écran noir et blanc.

L'alimentation et le câblage.

1 bouton-poussoir dans le hall commun des étages avec sonnerie dans chaque appareil de réception intérieur.

Si possible l'ensemble de la vidéo-parlophonie sera intégré dans l'ensemble de boîtes aux lettres.

8) Boîtes aux lettres

Dans chaque hall d'entrée ou selon les indications sur les plans, un ensemble de boîtes aux lettres est prévu en harmonie avec l'ensemble de l'immeuble et au minimum conformément aux normes de la poste.

9) Peinture

Les halls communs, les cages d'escaliers et les paliers d'ascenseur reçoivent une peinture de fond et une peinture de finition.

La finition et les couleurs sont déterminées par l'architecte. La peinture n'est pas prévue dans les parties privatives.

Note : Toutes les portes sont peintes du côté des parties communes dans une couleur, déterminée par l'architecte.

10) Divers

- les tablettes de fenêtre sont réalisées en pierre naturelle : marbre de Carrara, pierre bleue, ou équivalent. Les tablettes aux portes – fenêtres sont en pierre naturelle (marbre de Carrara, pierre bleue, ou équivalent) ou prévues d'une finition en aluminium dans la même teinte que les châssis, et ceci en fonction du détail de construction. Dans certains cas la finition aux portes-fenêtres se fait dans le même matériel que le revêtement de sol.
- Un entre-porte est prévu sous chaque porte d'entrée d'appartement en pierre naturelle (pierre bleue ou similaire).
- Pour les serrures à cylindre, un système de fermeture (combinaison) est prévu afin que le plus de portes possible puisse se fermer (ouvrir) avec la même clef.
- L'installation anti-feu est prévue selon les prescriptions des pompiers.

VI. INSTALLATIONS TECHNIQUES

1) Electricité

A. Général

Les installations électriques répondent aux dernières prescriptions du Règlement général pour les installations électriques. (RGIE)

Avant la mise en service, les installations électriques tant privatives que communes feront l'objet d'un contrôle par un organisme officiel agréé au frais de l'entrepreneur.

B. Parties communes

Pour toutes les parties communes, des appareils lumineux d'éclairage adéquats sont choisis par l'architecte.

Les interrupteurs de ces appareils lumineux d'éclairage sont reliés à une minuterie et/ou au détecteur de mouvement. (aussi bien en sous-sol qu'aux étages)

Toute l'installation en sous-sol sera réalisée apparente.

Dans les cages d'escalier, la cage d'ascenseur et dans le parking souterrain une installation d'éclairage de secours est installée.

L'éclairage extérieur fonctionne avec un interrupteur crépusculaire et/ou minuterie.

- éclairage à chaque entrée d'immeuble
- éclairage à chaque ensemble de boîtes aux lettres
- éclairage à chaque entrée du parking souterrain
- et/ou selon indications aux plans.

La répartition de l'électricité des parties communes est réalisée comme ceci :

- Dans chaque hall d'entrée se trouve un tableau divisionnaire qui regroupe l'éclairage des parties communes, l'ascenseur, prises de courant, installation vidéo-parlophonie, etc de ce hall.
- Dans le sous-sol se trouve un tableau divisionnaire qui regroupe l'éclairage et prises de courant du sous-sol, l'éclairage extérieure, la porte automatique du parking commun souterrain, les prises de courant et éclairage des locaux à compteurs, les contacts de portes pour les caves (inclus armatures + lampes), les pompes, les feux de signalisation, la boucle dégivrante et toutes autres installations électriques communes en sous-sol ou à l'extérieure.

C. Appartements

Chaque appartement est pourvu d'un compteur électrique individuel (avec tarif jour-nuit), lequel sera placé dans un local commun en sous-sol .

Le tableau divisionnaire individuel est placé dans l'appartement. Chaque tableau est pourvu de fusibles automatiques et disjoncteurs (300 et 30 mA). L'installation est encastrée dans tous les locaux parachevés. L'appareillage sera de la marque Niko original ou similaire. Les prises et interrupteurs sont encastrés.

Une installation complète de video-parlophonie et écran individuel relié au hall d'entrée commun sert tous les appartements et commande la porte automatique commune du hall d'entrée au rez. Le bouton poussoir au rez émet un signal sonore différent à celui près de la porte d'entrée de l'appartement.

Les appareils d'éclairage et lampes ne sont pas prévus dans les locaux privatifs, à l'exception de l'éclairage des terrasses et des caves au sous-sol (suivant le choix de l'architecte).

L'installation électrique dans les appartements est prévue selon les indications ci-dessous. Si le délai de construction le permet et selon un prix supplémentaire, l'option de placer une installation domotique est possible.

Il est prévu par appartement :

- Chambre 1 : 1 point lumineux, 1 interrupteur, 2 prises de courant simples, 2 prises de courant doubles, une prise TV et une prise data (internet/téléphone).
- Chambre 2 : 1 point lumineux, 1 interrupteur, 1 prise de courant simple, 2 prises de courant doubles, une prise TV et une prise data (internet/téléphone).
- Chambre 3 : 1 point lumineux, 1 interrupteur, 1 prise de courant simple, 2 prises de courant doubles, une prise TV et une prise data (internet, tel)
- Hall d'entrée + hall de nuit : 2 points lumineux avec 3 interrupteurs
- Salle d'eau : 1 point lumineux, 1 interrupteur, 1 prise de courant, une alimentation pour le meuble de la salle des bains qui est connectée à l'interrupteur du point lumineux
- WC : 1 point lumineux, 1 interrupteur
- Buanderie : 1 point lumineux, 1 interrupteur, 2 prises de courant pour lave-linge et séchoir (à condensation) et une pour la ventilation, 1 prise de courant pour le modem de téléphonie et tv. Pour les appartements à deux salles d'eau : une prise pour le boiler.
- Séjour : 2 points lumineux avec 2 interrupteurs, 2 prises de courant simples, 3 prise de courant double, une prise T.V., une prise téléphone, une prise data.
- Cuisine : 1 point lumineux, 1 interrupteur, 2 prises de courant doubles, 1 prise de courant pour frigo, 1 prise de courant pour le four, 1 prise de courant pour le lave-vaisselle, 1 prise de courant pour la hotte, 1 alimentation pour la cuisinière.
- Par terrasse : 1 point lumineux avec armature, 1 interrupteur
- Cave privative au sous-sol : 1 point lumineux avec armature, 1 contacteur de porte.

2) Installations sanitaires

Toutes les conduites principales et tuyauterie de distribution d'eau chaude et froide sont prévues en aluminium ou en polyéthylène réticulé. Toutes décharges dans les appartements sont prévues en PVC résistant à des températures élevées. L'installation est conçue conforme aux prescriptions de la société distributrice, inclus les robinets d'arrêt, les soupapes de retenue et autres accessoires.

Toutes conduites d'alimentation et d'évacuation pour la machine à laver sont normalement prévues dans la buanderie de l'appartement.(sauf autres indications aux plans)

La production d'eau chaude : voir description du chauffage central.

Pour la totalité des appareils sanitaires, armoires et accessoires une valeur commerciale particulière est prévue comme indiqué ci-dessous. En cas d' une décision à temps, l'acquéreur pourra faire son choix chez le fournisseur des appareils sanitaires, indiqué par l'entrepreneur – promoteur.

Dans le prix de vente de l'appartement est donc inclus : la fourniture et pose des appareils sanitaires de base, comme indiquée sur les plans. Pour chaque appartement une installation de base sera établie dans le showroom.

Si l'acquéreur souhaite des changements par rapport à la sélection de base ou des appareils sanitaires supplémentaires, un devis sera établi pour des travaux de placement d'appareils supplémentaires et des changements dans les conduites et tuyauteries ou autres travaux supplémentaires non compris dans le prix de base. Un devis sera établi par l'entrepreneur/promoteur.

Prix public de fourniture des appareils sanitaires :

3.000,00 € (hors TVA) /appartement avec une salle de bains et une chambre à coucher.

4.000,00 € (hors TVA) /appartement avec une salle de bains et 2 chambres à coucher.

6.000,00 € (hors TVA) /appartement avec une salle de bains et douche séparée.

7.000,00 € (hors TVA) / pour les penthouses.

3) Installations de chauffage et production d'eau chaude

Le chauffage et production d'eau chaude sont du type individuel au gaz. Les compteurs de gaz individuels seront placés dans un local commun.

Dans chaque appartement, le chauffage est assuré à partir d'une chaudière murale du type condensation au gaz, dont la position est marquée sur plan. La production d'eau chaude est assurée par la chaudière avec un débit d' eau chaude +/- 13,6 l/min avec une différence de température (entrée et sortie d'eau) de 25°C.

L'installation du chauffage central sera conforme aux réglementations en vigueur et installé par une entreprise agréée.

Les radiateurs sont à panneaux en acier peints en blanc cassé avec raccordement mural et équipés de vannes thermostatiques (sauf dans le séjour).

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par la chaudière instantanément. Pour les appartements à deux salles d'eau, un boiler de 120 L est prévu, conformément l'étude de l'ingénieur technique.

Les températures intérieures à atteindre par une température de base extérieure de -10°C sont les suivantes :

Séjour/cuisine	22°C
Chambres	18°C
Salle de bain / douche	24°C

Chaque appartement est équipé d'un programmateur horaire avec thermostat d'ambiance placé dans le séjour. L'horloge digitale permet une programmation hebdomadaire afin d'obtenir un fonctionnement économique.

4) Ventilation

La ventilation de l'appartement se fait par un système de ventilation individuelle mécanique à double flux avec récupération de chaleur (système D). Ce système alimente le séjour et les chambres d'air frais et évacue l'air vicié des pièces humides comme salle de bain, wc et buanderie.

Le système de ventilation est placé dans la buanderie sauf indication contraire aux plans.

Par des conduits galvanisés l'air frais est amené dans les locaux secs et l'air vicié est évacué des locaux humides. 90% de la chaleur de l'air évacué est récupérée et rendue à l'air amené dans l'appartement.

Si un tel système n'est pas possible, des ventilateurs séparés seront prévus pour obtenir une ventilation séparée par pièce.

5) Cuisine

Dans le prix de vente de l'appartement une cuisine avec ensemble d'armoires, évier en inox et des appareils ménagés (frigo, four, lave-vaisselle, hotte de recirculation et plaque de cuisson électrique) sont prévus pour le prix public comme indiqué ci-dessous.

En cas d'une décision dans les temps, l'acquéreur pourra choisir les meubles et appareils, en accord avec le constructeur de la cuisine, indiqué par le promoteur.

Si l'acquéreur désire des changements à la sélection de base, il doit tenir compte d'un supplément possible pour les changements de tuyauteries, de conduites électriques et des changements dans les travaux de placement.

Prix public de fourniture et pose de la cuisine :

- 4.500,00 € (hors TVA) /appartement avec 1 chambre à coucher
- 6.500,00 €(hors TVA)/ appartement avec 2 chambres à coucher
- 8.500,00 €(hors TVA)/ appartement avec 2 chambres à coucher niveau penthouse
- 9.000,00 € (hors TVA)/ appartement avec 3 chambres à coucher
- 11.000,00 € (hors TVA)/ appartement avec 3 chambres à coucher niveau penthouse

6) Ascenseur

L'immeuble de logements Mistral est équipé d'ascenseurs avec une capacité de 8 personnes, conforme à la directive européenne.

Capacité : 8 personnes

Vitesse nominale : 1 m/sec.

La manœuvre est retour au rez-de-chaussée en position d'attente.

Les portes : automatique avec ouverture latérale

La cabine et les parois verticales sont habillées en harmonie avec les halls intérieurs selon les instructions de l'architecte.

Panneau de commande:

Au rez-de-chaussée : indication d'étage digitale et flèches de direction

A chaque arrêt : un bouton poussoir

Dans l'ascenseur :

- boutons poussoirs pour tous les étages
- indication d'étage digitale et flèches de direction
- boutons poussoirs pour ouvrir et fermer les portes
- sonnette pour l'indication de surcharge
- interrupteur à clé des pompiers
- unité de télésurveillance

VII. AMENAGEMENTS DES ABORDS:

Les plantations et le revêtement des abords seront effectués suivant les indications sur les plans.

Selon les indications sur les plans, certaines toitures plates seront aménagées en toitures vertes.

Outre ses atouts écologiques, les toitures vertes ont également des répercussions positives sur la gestion de l'eau pluviale (rétention d'eau jusqu'à 50%)

Tant en hiver qu'en été, elles apportent un supplément dans le confort thermique. Quant au confort acoustique, elles jouent un rôle important dans l'isolation aux bruits provenant de l'extérieur.

VIII. REMARQUES:

1. Par principe, la qualité et le concept sont fixes. L'entrepreneur / promoteur se réserve le droit de remplacer les matériaux et/ou installations ou le mode d'emploi de ceux-ci, prévus au suivant descriptif, par des matériaux de qualité équivalente.
2. Les plans remis aux acquéreurs forment la base du compromis de vente. Les plans sont faits par l'architecte en toute confiance après mesurage du terrain. Toute différence, s'il en existe, en plus ou en moins, sera au profit ou perte des acquéreurs et ne fera en aucun cas l'objet d'une modification du contrat. Toutes les mesures indiquées aux plans sont des mesures approximatives. L'entrepreneur/promoteur se réserve le droit de faire des adaptations nécessaires et ce, soit pour des raisons techniques ou de difficultés d'approvisionnement, soit en fonction du programme de décoration ou d'esthétique générale conçu par les Architectes auteurs du projet.
3. Les prix publics pour la livraison ou pour la livraison et pose de matériaux, mentionnés dans ce cahier des charges sont les prix publics hors TVA valables au moment de l'exécution des travaux et chez le fournisseur ou sous-traitant indiqué par l'entrepreneur/promoteur.
4. Les frais d'enregistrement du terrain à bâtir, les frais de notaire, les frais de l'acte de base, la TVA sur la valeur de construction et les taxes de construction et les taxes publiques ne sont pas inclus dans le prix de vente.
5. Si les acquéreurs souhaitent modifier les plans des parties privatives, ou s'ils désirent d'autres matériaux que ceux décrits dans le cahier des charges qui leur a été remis, ils seront tenus de faire leur demande par écrit et de recevoir l'accord écrit de l'entrepreneur/promoteur. Il n'est pas exclu que des frais supplémentaires soient pris en compte pour certains choix de matériaux ou de pose même si la valeur publique ne dépasse pas la valeur prévue dans ce cahier des charges. Certaines modifications demandées par l'acquéreur peuvent avoir des répercussions sur le délai des travaux et de ce fait retarder la date de la réception provisoire. Les modifications demandées par l'acquéreur ne peuvent en aucun cas avoir des répercussions sur l'extérieur du bâtiment.
6. Si l'acquéreur souhaite commander certains matériaux chez un autre fournisseur, que celui prévus par l'entrepreneur / promoteur, il est tenu d'avoir l'accord écrit de l'entrepreneur / promoteur.
7. Il n'est pas permis à l'acquéreur d'exécuter lui-même ou de donner l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux avant la réception provisoire. Si l'acquéreur souhaite ne pas laisser à l'entrepreneur/ promoteur l'exécution d'une partie des travaux mentionnés dans ce cahier des charges pour les faire exécuter par des personnes tiers, il sera tenu de prendre lui-même en charge la coordination des travaux et ce après la réception provisoire de l'appartement ainsi que toutes les finitions encore à faire après ces travaux.
8. Si l'acquéreur souhaite ne pas laisser à l'entrepreneur/ promoteur l'exécution d'une partie des travaux mentionnés dans ce cahier des charges, il récupère au maximum 70% du budget mentionné dans ce cahier des charges. L'acquéreur récupère aussi maximum 70% du montant restant, s'il choisit des matériaux d'un budget inférieur. Ce montant sera déduit de la dernière facture.

9. Si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou s'il étrenne l'appartement/garage avant la réception provisoire, sans l'accord écrit du promoteur, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarques. Néanmoins l'accès sera interdit à l'acheteur tant que le solde des paiements n'est pas réglé, et que la caution bancaire n'est pas libérée.
10. Toute occupation sera également considérée comme réception provisoire tacite.
11. Des modifications éventuelles ne seront exécutées qu'après l'accord préalable par écrit des acquéreurs sur les coûts des modifications. L'entrepreneur / promoteur se réserve le droit de refuser la demande de certaines modifications. Si les acquéreurs souhaitent modifier les plans des parties privatives, ou s'ils désirent d'autres matériaux que ceux qui sont décrits dans le cahier des charges qui leur a été remis, ils seront tenus d'avertir par écrit à temps les vendeurs des modifications souhaitées, afin de ne pas perturber le planning du travail. Le coût des modifications sera précisé par le promoteur, l'entrepreneur général ou le sous-traitant en question. Des engagements verbaux n'ont pas de valeur sans accord écrit.
12. Dans ce cahier des charges, toutes les finitions sont décrites d'une manière précise. L'acquéreur déclare qu'il a acheté l'appartement avec les finitions décrites dans ce cahier des charges sans exceptions, sauf quand les exceptions sont explicitement notées et signées par l'entrepreneur / promoteur.
13. L'acquéreur donne à l'entrepreneur / promoteur la possibilité d'accomplir son contrat. Par conséquent l'acquéreur est obligé de répondre lui-même ou par un représentant dans les 8 jours à toute demande en rapport avec la réalisation de sa future propriété. Quand l'acquéreur ou son représentant ne répond pas dans ce délai, l'entrepreneur / promoteur admet que l'acquéreur est d'accord avec les propositions de l'entrepreneur / promoteur ou que l'acquéreur donne à l'entrepreneur / promoteur la liberté concernant le choix des matériaux, couleurs, etc...
14. Personne n'a accès au chantier s'il n'a pas une permission écrite ou n'est pas en compagnie d'un délégué du vendeur, du Maître de l'ouvrage ou de l'Architecte, ceci sur rendez-vous et uniquement pendant les heures de travail. Pendant les week-ends et les jours de congé du bâtiment, le chantier n'est pas accessible. Les visiteurs doivent respecter toutefois les règlements du chantier. Toute visite s'effectuera aux risques et périls des visiteurs, sans qu'ils puissent avoir recours contre le vendeur, le maître d'ouvrage, l'Architecte ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu au cours d'une visite.
15. L'attention des acheteurs est attirée sur le fait que le bâtiment est nouveau et que par conséquent une consolidation par tassement ou une dilatation peut se produire causées par des fluctuations de température. Si après la réception provisoire de légères fissures apparaissent dans les murs et plafonds qui résulteraient du tassement normal de l'immeuble ou de la dilatation des matériaux, aucune erreur de conception ou d'exécution ne pourra être imputable à l'Architecte ou à l'entrepreneur. La réparation de ces fissures doit être prise en charge par l'acquéreur.
16. Le contrat de vente, le cahier de charges et les plans se complètent. En cas de contradictions, l'application des documents dans l'ordre mentionné ci-dessus sont de vigueur. Les travaux qui ne sont pas explicitement mentionnés dans la description suivante ne sont pas inclus dans le prix de

vente. Ainsi, par exemple, les meubles indiqués comme illustration sur les plans de vente, ainsi que les encastremets pour l'équipement technique et/ou câblage, ne font pas parties du prix de vente.

17. En cas de doute sur la signification d'une phrase/mot, la version néerlandais du cahier des charges fera référence.