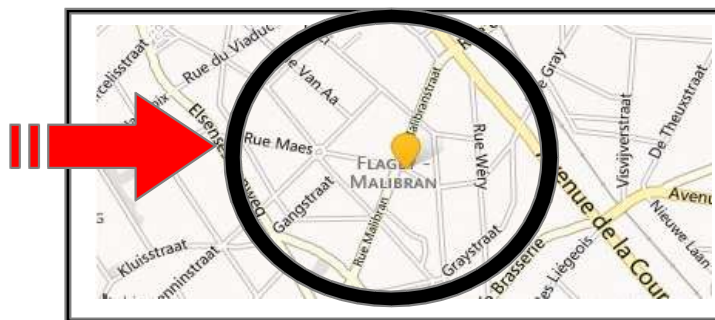


Urban
Promotion

« Les Terrasses de Kerckx »

Urban Promotion



« Les Terrasses de Kerckx-Flagey »

Un développement immobilier de
Trône Properties SA et Callens Properties Sprl
Avenue des Celtes 32a - Rue de Tervaele 15
B- 1040 Bruxelles - B- 1040 Bruxelles

<p>DESCRIPTIF DE VENTE POUR LA RÉSIDENCE « Kerckx » SITUÉE RUE KERCKX 9 / 11 - 1050 Ixelles Edition du 16 Avril 2014</p>
--

1. GENERALITES 3

- 1.1 Objet 3
- 1.2 Composition de la résidence 3
- 1.3 Prix, droits de bâtisse et frais divers 4
- 1.4 Permis d'urbanisme 4
- 1.5 Accès au chantier 5
- 1.6 Modifications à la demande du promoteur 5
- 1.7 Modifications demandées par les acquéreurs 5
- 1.8 Dimensions 6
- 1.9 Exécution des travaux 6

2. DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX 6

- 2.1 Gros-oeuvre
 - 2.1.1 Terrassement 6
 - 2.1.2 Fondations 6
 - 2.1.3 Structure et maçonnerie portante 6
 - 2.1.4 Façades 7
 - 2.1.5 Toiture 7
 - 2.1.6 Isolation 7
 - 2.1.7 Escalier 7
 - 2.1.8 Menuiseries extérieures 7
- 2.2 Second oeuvre
 - 2.2.1 Généralités 7
 - 2.2.2. Finitions intérieure 8
- 2.3 Les installations de chauffage, régulation et ventilation 14
- 2.4 Les ascenseurs 15
- 2.5 L'installation sanitaire 15
- 2.6. L'installation électrique 15
- 2.7 Les raccordements téléphonie et télédistribution 15
- 2.8 Comptage des consommables 16

3. AMENAGEMENT DES ABORDS 16

4. CLAUSES GENERALES 16

5. AUTEURS DE PROJET 17

6. ANNEXE(S)

1. GENERALITES

1.1 OBJET

Le présent descriptif reprend les travaux et matériaux mis en oeuvre pour la réalisation d'un immeuble résidentiel comprenant 13 appartements.

Proche de la Place Flagey, les appartements sont livrés en état d'occupation normale et conformément au présent descriptif.

Le coefficient d'isolation thermique moyen de l'immeuble (K) est inférieur ou égal à 36. Le niveau de performance énergétique moyen des logements de l'immeuble (E) est inférieur ou égal à 70.

1.2 COMPOSITION DE LA RESIDENCE

La résidence est composée d'un sous-sol et de 5 niveaux hors-sol comprenant :

Au sous-sol :

- 2 locaux pour vélos/poussettes ;
- 13 caves privatives ;
- 13 emplacements de voiture (parking) dont 4 places avec élévateur;
- 1 local poubelles ;
- 1 local à compteurs électriques et eau ;
- 1 local à compteurs au gaz ;
- 1 local stockage ;
- 1 local entretien ;
- 1 cage d'escaliers et 1 cage d'ascenseur.
- 1 espace pour une citerne de 20.000 Litres

Au rez-de-chaussée :

- 1 appartement de 1 chambre avec terrasse et jardin, 1 appartement 2 chambres + terrasse et jardin, 1 appartement en duplex avec le 1er étage de 3 chambres avec terrasse et jardin
- 1 noyau comprenant, un hall et cage d'ascenseur, cage d'escalier vers étage ;
- 1 cage d'escaliers sortie sous sol.
- 1 local vélo/poussettes
- 1 local poussettes
- 1 accès vers les emplacements de parking du -1

Au 1^{er} étage :

- 1 noyau comprenant, un hall et cage d'ascenseur, cage d'escalier vers étage ;
- 2 appartements 2 chambres ;
- 1 appartements 3 chambres (suite du duplex du rez de chaussée);

Au 2^{ème} étage :

- 1 noyau comprenant, un hall et cage d'ascenseur, cage d'escalier vers étage ;
- 1 appartement 2 chambres ;
- 2 appartements 1 chambre avec terrasse.

Au 3^{ème} étage :

- 1 noyau comprenant, un hall et cage d'ascenseur, cage d'escalier vers étage ;
- 1 appartements 2 chambres avec terrasse

- 2 appartements 1 chambre dont 1 avec terrasse

Au 4^{ème} étage (penthouse) :

- 1 noyau comprenant, un hall et cage d'ascenseur, cage d'escalier ;
- 1 appartement 2 chambres avec terrasse
- 1 appartement 1 chambre avec terrasse

1.3 PRIX, DROITS DE BÂTISSE ET FRAIS DIVERS

1.3.1. Sont compris dans le prix de vente :

- le prix de l'appartement vendu, de la cave vendue et éventuellement de l'emplacement de parking vendu ;
- La cuisine équipée dont le montant est plafonné à un certain montant qui sera précisé dans le compromis de vente ;
- les frais de mesurage, la quote-part du terrain et la quote-part voiries ;
- les taxes de bâtisse et de voirie ;
- les frais d'établissement du règlement de copropriété et de l'acte de base ;
- le câblage reliant les répartiteurs de l'immeuble jusqu'aux prises de l'appartement pour la téléphonie et télédistribution via les boîtiers de raccordements de l'appartement (à l'exception des abonnements) ;
- le permis délivré par le service de Prévention d'Incendie de la Région Bruxelloise ;
- l'assurance tous risques chantier ;
- le certificat PEB par unité concernée ;
- les honoraires des architectes et des bureaux d'études ;
- les honoraires de contrôle et de coordination sécurité ;
- le nettoyage complet des appartements en fin de chantier.

1.3.2. Ne sont pas compris dans le prix de vente :

- les frais de passation de l'acte de vente ;
- les droits d'enregistrement sur la quotité de terrain relative à l'appartement, la cave et l'emplacement parking ;
- la TVA sur les constructions ;
- les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat ou tout organisme public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique ;
- les frais d'ouverture de compteurs, d'abonnement de location de télédistribution et de téléphone ;
- les garanties exigées par les sociétés distributrices ;
- les primes d'assurance à partir de la réception provisoire de l'appartement ;
- le matériel commun (containers, poubelles, outillages, matériel d'entretien, ...) ;
- les appareils d'éclairage privatif ;
- les persiennes et bannes (stores de terrasses) anti-solaires ;
- le mobilier fixe et les placards dessinés sur les plans à titre indicatif, mais non repris explicitement dans le présent descriptif ;
- les éventuelles modifications demandées par l'Acquéreur ;
- les frais de raccordement aux égouts, à l'eau, au gaz éventuel et à l'électricité ;
- tous les frais et honoraires consécutifs aux éventuelles modifications des documents tels que plans, cahier des charges, acte de base ... (sans que cette énumération soit limitative), rendus nécessaires par les impositions des acquéreurs.

1.4 PERMIS D'URBANISME

Le permis de construire a été délivré en date du 27 février 2014 sous le numéro **2013/230-185/9-11**. Les biens pré-décrits ont fait l'objet du permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ixelles le 27.02.2014 sous le numéro **2013/230-185/9-11 SBDIAC**.

1.5 ACCÈS AU CHANTIER

L'accès au chantier par l'acquéreur ou son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné de l'agent commercial mandaté par le promoteur après avoir pris rendez-vous et reçu l'aval du responsable de chantier et du coordinateur de sécurité et ce, au maximum à deux reprises pendant la durée du chantier. Lors des visites sur le chantier, l'acquéreur doit être équipé d'un casque et de chaussures de sécurité. L'accès aux mineurs est interdit.

1.6 MODIFICATIONS A LA DEMANDE DU PROMOTEUR

Le promoteur, en accord avec les architectes, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges ainsi qu'aux plans pour améliorer les techniques et/ou le confort des coacquéreurs sans l'accord des acquéreurs pour autant que les matériaux employés soient de qualité comparable ou supérieure à celle des matériaux prévus d'origine. Les marques et types des appareils sanitaires, des carrelages, des faïences, des parquets et décrits ci-après sont donnés à titre indicatif et pourraient être remplacés par des produits de qualité équivalente ou supérieure. A définir.

1.7 CHOIX ET MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LES ACQUEREURS

Sous réserve de levée de toutes clauses suspensives mentionnées dans le compromis de vente et de vérification par le promoteur de leur faisabilité, les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs ne seront prises en compte et/ou exécutées qu'après accord écrit sur le décompte des travaux.

Les choix des matériaux de parachèvement et des équipements techniques devront être effectués auprès des fournisseurs imposés par le Maître de l'Ouvrage. Des modifications au présent descriptif et aux équipements techniques pourront être demandées par les acquéreurs pour autant qu'elles soient acceptables par le promoteur et qu'elles soient limitées aux parachèvements. Elles ne seront exécutées qu'après accord écrit de l'acquéreur sur leur coût et sur la prolongation éventuelle du délai d'exécution des travaux qu'elles entraînent. Aucune modification des murs porteurs, des gaines techniques ou des parties communes ne sera autorisée. Les raccordements des appareils sanitaires aux réseaux principaux tant pour les alimentations que pour les évacuations ne pourront pas être modifiés. Toute modification des réseaux sanitaires, électriques et de chauffage ne sera plus acceptée après la pose des chapes.

Les choix et modifications de l'acquéreur seront définis lors d'un rendez-vous organisé avec le promoteur. Toute modification demandée par l'acquéreur après cette réunion ne pourra plus être prise en compte. La personne qui sera chargée du suivi des acquéreurs se chargera de la gestion administrative de ces modifications. Toute modification pourrait entraîner une prolongation du délai inscrit dans le compromis de vente. Les coûts des modifications de fournitures seront calculés sur base des prix « publics » des matériaux choisis et ceux des matériaux standards repris dans le présent cahier des charges. A ces prix seront ajoutés les coûts supplémentaires éventuels pour la pose des matériaux choisis. De plus, si les modifications demandées par l'acquéreur nécessitent l'intervention de l'architecte ou des bureaux d'études, les frais réclamés par ceux-ci pour leur prestation seront pris en charge par l'acquéreur. Toute modification aux matériaux décrits dans le présent cahier des charges fera l'objet de prix

supplémentaire couvrant les frais de gestion, de coordination et administratifs fixé à 10 % par modification du coût de la modification demandée par l'acquéreur avec un minimum de 500€ par modification. Dans le cas où le prix du matériau choisi par l'acquéreur serait inférieur à celui du matériau de base, le Maître de l'Ouvrage ne remboursera pas la différence.

Dans le cas où la modification demandée concerne la suppression d'une prestation prévue au présent descriptif, la valeur de cette suppression sera remboursée à l'acquéreur à raison de 70 % de sa valeur. Les choix et modifications de l'acquéreur seront définis lors de rendez-vous organisés avec le Maître de l'Ouvrage. Trois entretiens sont prévus avec les acquéreurs pour fixer les choix et modifications. Si cela n'est pas suffisant, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de facturer à l'acquéreur les entretiens complémentaires au tarif horaire de 60 Euros hors TVA. Tout supplément commandé par l'acquéreur fera l'objet d'un écrit signé par celui-ci et sera payé 50 % à la commande et 50 % à l'achèvement desdits travaux supplémentaires et au plus tard à la réception provisoire du bien vendu. Pour des raisons d'organisation de chantier, ils ne pourront toutefois être exécutés par l'acquéreur qu'après la réception provisoire de l'appartement.

1.8 DIMENSIONS

Les dimensions données aux plans sont des dimensions « gros-oeuvre » (hors finition). Elles ne sont pas garanties exactes au centimètre ; toute différence en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix. Les indications éventuelles d'armoires ou de meubles sur les plans sont uniquement reprises à titre d'information, le mobilier n'étant pas inclus dans le prix de vente. Il en est de même des appareils d'éclairage des appartements.

En cas de contradiction, l'ordre de préséance des documents est le suivant :

1. le plan de vente ;
2. le présent descriptif de vente ;
3. l'acte de vente.

1.9 EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux sont exécutés suivant les règles de l'art et conformément aux normes en vigueur à la date de la demande de permis d'urbanisme.

2. DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX

2.1 GROS – ŒUVRE

2.1.1 Terrassement

Les terrassements comprennent les déblais nécessaires à la réalisation du sous-sol et des fondations, les remblais et la mise en forme générale du terrain.

2.1.2. Fondations

Les fondations sont exécutées en béton armé.

L'exécution et le mode de fondation mis en oeuvre sont déterminés par l'ingénieur-conseil en fonction de la nature du sol.

2.1.3. Structure et maçonneries portantes

La structure portante est constituée de voiles, colonnes et poutres de béton armé, et/ou de blocs porteurs en silico-calcaire.

Les planchers sont en béton armé. La surcharge mobile autorisée est de :

- de 200 kg/m² pour les logements ;

IMPORTANT : L'acquéreur s'interdit d'apporter toute modification aux murs « porteurs » des espaces de l'appartement sans en avoir fait vérifier la faisabilité auprès d'un bureau d'études spécialisé en stabilité.

2.1.4. Façades

Les revêtements de façades sont principalement en enduit sur isolant, et les liaisons entre châssis sont fait en panneaux d'aluminium dans le même coloris que les châssis)

Seuils de fenêtres, couvre-murs et balcons :

Les seuils des fenêtres et porte-fenêtre sont en aluminium.

Les couvre-murs sont en profilés métalliques.

Les terrasses intérieures sont réalisés en bangkirai.

Garde-corps :

Les garde-corps des balcons, portes-fenêtres, terrasses en toiture sont réalisés soit en verre, soit en métal thermolaqué ou similaire au choix de l'architecte.

2.1.5. Toiture plate

La couverture de toiture est de type bitumineuse avec revêtement en bois sur plot résistant aux intempéries suivant plans (toiture terrasses), bitumineuse « végétalisée », et/ou gravier roulés avec des zones de passage pour entretien (avec bornes d'accrochage suivant législation en vigueur).

Les descentes d'eau pluviale (apparentes) sont en aluminium laqué suivant coloris architecte.

2.1.6. Isolation thermique et acoustique

Isolation thermique :

La dalle de plancher du rez-de-chaussée sera isolée par les vendeurs dans l'épaisseur de la chape.

Dans les halls d'entrée des appartements, une isolation est intégrée sous la chape.

Les façades sont isolées avec un panneau de 6 à 18 cm d'épaisseur suivant les cas.

Les terrasses et les toitures sont isolées avec un panneau en mousse polyuréthane rigide de 10 cm d'épaisseur.

Isolation acoustique :

Suivant les recommandations de l'Ingénieur Conseil en Acoustique, et selon la norme d'application en Région Bruxelloise NBN S.01.400-1 (chape sur sous-couche acoustique, isolation acoustique des murs entre logements, etc).

2.1.7. Escalier

Les volées d'escalier de secours des communs sont préfabriquées en béton.

2.1.8. Menuiseries extérieures

Châssis et portes :

Les menuiseries extérieures et les portes des sas d'accès aux entrées de l'immeuble seront en aluminium laqué d'usine de teinte (à déterminer par architecte) unique côté intérieur et extérieur, et sont munis de parclores placées à l'intérieur, de quincailleries métalliques dont les organes sont encastrés, de joints d'étanchéité en néoprène, de double vitrage clair à haut rendement ($U_{max} = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$), conforme à la norme NBN S23-002. Les vitrages du rez-de-chaussée présenteront des mesures contre l'effraction et auront un niveau de protection égal à la Classe 3 tel que défini dans le tableau « Classes et types d'attaque » suivant ENV 1627. L'ensemble des châssis au rez-de-chaussée est de type fixe côté rue, et aux étages est de type ouvrant, oscillo-battant ou coulissant, tels que figuré sur les plans de façade.

Porte d'accès aux parkings :

Porte de type sectionnelle pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture et la fermeture automatique commandées par une clé et par une commande à distance (une télécommande par emplacement de parking) avec un dispositif de sécurité et de signalisation (miroir de sécurité).

Parklift

Système de stationnement avec élévateur commandé à distance.

Ce système permet le parking de 2 véhicules sur un même emplacement.

2.2 SECOND – ŒUVRE

2.2.1. Généralités

Suivant les indications reprises sur les plans de vente

Maçonneries intérieures :

Les maçonneries du sous-sol sont réalisées en blocs de béton lourd, de 9 et 14 cm d'épaisseur, conformes à la norme belge NBN 538.

Les cloisons simples situées à l'intérieur des appartements sont réalisées au moyen de carreaux massifs en plâtre d'épaisseurs de 10 cm suivant les plans ; ils seront hydrofuges dans les locaux humides. Les carreaux de plâtre sont montés par collage à sec.

Les cloisons mitoyennes (entre appartements, et entre appartements et communs) sont réalisées avec un bloc de plâtre de 10 cm, un isolant acoustique type aggrofoam d'une densité 80kg/m^3 d'un vide d'air de 1 cm et d'un bloc de plâtre de 7 cm.

Sols :

Profil d'arrêt aux raccords entre les différents revêtements de sol.

Plafonds :

Les plafonds dans les zones de passage entre le parking et le sas ascenseur sont en peinture sur gros-œuvre propre.

Les plafonds aux étages sont en béton lisse, recouverts d'enduit pelliculaire et peints.

Faux plafond en plaque de plâtre dans certains locaux suivant nécessités techniques (hauteur sous faux plafond suivant plan, trapillon d'accès suivant besoins techniques au choix du bureau d'études, éléments Rf suivant la législation).

Murs :

Les murs des zones communes hors-sol sont enduits et peints.

Les murs dans les zones de passage entre le parking et le sas ascenseur, sont en peinture sur gros-œuvre propre.

Dans l'espace des parkings, les caves, ainsi que leurs couloirs, les murs et les plafonds sont en béton brut de décoffrage, ragrée ou maçonnerie en bloc béton brut.

Dans les cages d'escaliers de secours, les murs et plafonds sont en peinture sur gros oeuvre propre.

Dans les appartements, les plafonds et les murs sont, selon les cas en enduit lisse ou lissage cloison blocs de plâtre ou faux plafond en plaques de plâtre enrobé de carton, non peints.

Une couche de primaire de propreté sera également faites.

Menuiseries intérieures :

Les tablettes de fenêtres sont en pierre naturelle et/ou MDF et/ou en faïences suivant les cas au choix de l'architecte.

Les portes et chambranles des appartements sont bruts non peints, les feuilles de portes sont à âmes pleines. Les portes des pièces d'eau et autres seront détalonnées suivant la norme en vigueur.

Les plinthes des appartements sont de même essence que le plancher.

La porte d'entrée de chaque appartement est blindée avec fermeture à 5 points minimum et RF 30min et équipée d'une sonnerie de porte avec un bouton poussoir (gong différent de la porte à rue) et juda.

Protection Incendie :

Détection incendie et résistance au feu suivant norme en vigueur.

Moyens de lutte suivant rapport SIAMU joint au permis.

Équipements sanitaires (suivant plan et budget repris en annexe) :

Salle de bain : baignoire, meuble double lavabo (avec miroir), robinetterie (mélangeur thermostatique), et wc suivant les cas

Salle de douche : meuble simple lavabo (avec miroir), tube de douche et porte, robinetterie (mélangeur thermostatique)

W.C. (séparé) : wc, lave-main, robinetterie

2.2.2. Finitions intérieures**2.2.2.1. Locaux communs****Hall d'entrée et hall d'ascenseur du rez-de-chaussée**

sol : carrelage

plinthes assorties au carrelage

murs : En enduit et en peinture suivant le plan.

plafond : Plafonnage sur structure.

boîtes aux lettres : ensemble mural avec vidéophonie intégrée donnant sur l'extérieure, il n'y a pas de sas d'entrée.

porte à rue : cadre et porte en aluminium peint (vitrage sécurit).

La commande électrique de la gâche est sous la dépendance d'une horloge à programme. Les occupants de l'immeuble ouvrent la porte avec une clé ou une commande à gâche électrique.

porte : les portes intérieures d'accès aux halls ascenseurs communs sont verrouillées en permanence. Les occupants de l'immeuble ouvrent la porte avec une clé et commande d'une gâche électrique.

électricité : minimum 3 appareils muraux ou plafonniers avec ampoule économique et détecteur de présence bouton de commande de la coupole du désenfumage (pour les pompiers) à l'entrée de l'escalier au rez-de-chaussée. 1 prise de courant simple (nettoyage).

Ensemble de sonnettes avec vidéoparlophonie

Local poubelles

sol : béton lissé

murs : peinture lavable sur support brut.

plafond : peinture lavable sur support brut.

ventilation : mécanique.

électricité : réglette industrielle apparente, étanche, fluo TL avec ballast électronique avec détecteur de présence

1 prise de courant simple

1 bloc autonome d'éclairage de sécurité dans le local et sas.

porte : bloc de porte standard (avec ferme-porte), peinture email.

l'ensemble du bloc est catalogué RF suivant réglementation en vigueur.

sanitaire : porcelaine avec avaloir de sol, et robinet double service sur eau pluviale sprinklage : suivant législation en vigueur.

Local vélos / poussettes

sol : béton lissé.

murs : béton brut de décoffrage avec ragréage si besoin.

plafond : béton brut de décoffrage avec ragréage si besoin.

électricité : réglette industrielle apparente étanche fluo TL avec ballast électronique avec détecteur de présence

porte : local au sous-sol : porte grillagée (suivant plan).

sanitaire : 1 robinet double service alimenté sur eau pluviale et avaloir de sol.

Local chaufferie

sol : béton lissé avec peinture époxy lavable.

murs : peinture lavable sur support brut.

plafond : peinture lavable support brut.

électricité : réglette industrielle apparente étanche fluo TL avec ballast électronique avec détecteur de présence blocs autonomes de sécurité.

porte : bloc de porte standard (avec ferme-porte), peinture email. l'ensemble du bloc est catalogué RF suivant réglementation en vigueur.

Commun sous-sol (hall ascenseur)

sol : béton lissé.

murs : peinture sur enduit.

plafonds : peinture sur enduit et/ou caisson Rf suivant plan.

électricité : plafonnier opalin apparent avec ampoule économique avec détecteurs de présence blocs autonomes de sécurité.

Parking et cave

sol : parking : béton lissé, peinture de délimitation d'emplacement de parking avec numérotation (sur sol) et flèches de circulation (sur sol).

caves : béton lissé.

murs : support brut.

plafonds : support brut.

colonnes : béton lisse et bandes (60 cm) de peinture de signalisation.

électricité : parkings : réglette industrielle apparente avec détecteurs de présence, étanche, fluo et blocs autonomes de sécurité. cave : applique murale au-dessus de la porte avec contact de porte. Bloc(s) autonome(s) d'éclairage de sécurité dans le sas entre caves et parking

portes : bloc-porte cave (RF suivant nécessité, selon plans), chambranle bois, brut.

sanitaire : vidoir en tôle émaillée ou porcelaine avec avaloir de sol et robinet double service sur eau de pluie (local entretien).

Hall commun aux étages

sol : carrelage.

plinthes assorties au carrelage

murs : peinture sur enduit.

plafond : surface de béton lisse avec enduit fin et peinture.

électricité : plafonniers opalins apparents avec ampoule économique et détecteur de présence.

Escaliers de secours

sol paliers: béton lissé avec marquage accès PMR (suivant RRU).

murs : peinture sur support brut.

escalier : volées d'escaliers réalisées en béton lisse préfabriqué avec nez intégrés antidérapants en caoutchouc

garde-corps : ensemble en acier peint composé de lisses métalliques surmontées d'une main courante en acier peint ou similaire.

électricité : plafonniers équipés d'une lampe fluorescente sur détecteur de présence, éclairage de secours est séparé de l'éclairage normal.

portes : bloc-porte peinte RF suivant réglementation en vigueur avec ferme-porte , chambranle bois peint et arrêt de porte

2.2.2.2. Appartements

Hall de jour

sol : carrelage

plinthes : assorties au carrelage

murs : enduit lisse ou lissage cloison blocs de plâtre

plafond : surface de béton lisse avec enduit et/ou faux plafond (selon plan) en plaques de plâtre enrobé de carton électricité : 1 ou 2 points lumineux commandés par 1 ou 2 interrupteurs deux directions (et inverseurs) selon les cas.

1 prise de courant simple.

1 système de vidéoparphonie et sonnerie avec un bouton-poussoir à l'extérieur à côté de la porte d'entrée

portes : accès appartement : porte blindée, RF suivant réglementation en vigueur, finition peinte, serrure multipoints avec pêne et crochets en acier endurci et pourvu de 3 points anti-dégondage, judas optique RF.

intérieur : bloc porte et chambranle bois

sécurité incendie : détecteur(s) incendie suivant norme en vigueur

Hall de nuit (selon le cas)

sol : parquet semi-massif.

plinthes : Suivant essence du parquet

murs : enduit lisse ou lissage cloison blocs de plâtre

plafond : surface de béton lisse avec enduit et/ou faux plafond (selon plan) en plaques de plâtre enrobé de carton

électricité : 1 ou 2 points lumineux commandés par 1 ou 2 interrupteurs (et inverseurs) selon les cas.

1 prise de courant simple.

portes : bloc porte et chambranle

sécurité incendie : détecteur(s) incendie suivant norme en vigueur

Cuisine

Il est possible de proposer le gaz dans la cuisine vu que chaque appartement a une chaudière individuelle.

sol : carrelage

plinthes : assorties au carrelage

murs : faïences entre-meuble bas et haut et enduit lisse ou lissage cloison blocs de plâtre

plafond : enduit lisse et/ou faux plafond en plaques de plâtre enrobé de carton

électricité : 1 point lumineux en plafond et 1 alimentation sous meuble haut avec 1 interrupteur à double allumage.

1 prise près de l'entrée (côté séjour si cuisine ouverte)

10 prises de courant avec terre (repris sur plan cuisiniste), y compris pour le branchement de l'ensemble des appareils de cuisine, soit au total :

- 4 (2 x 2) prises sur le plan de travail
- 1 prise pour frigo
- 1 prise pour lave-vaisselle
- 1 prise pour micro-ondes
- 1 branchement pour taque de cuisson
- 1 boîtier de raccordement four
- 1 prise pour hotte « individuelle »

porte : bloc porte et chambranle

mobilier : cuisine équipée (comprenant frigo, lave-vaisselle, taque de cuisson, four et hotte) – emplacement pour micro-ondes (non fourni), suivant budget (pose comprise) repris en annexe raccord entre les armoires hautes et le plafond : panneau MDF brut non peint.

Local technique tableau divisionnaire

sol : carrelage

plinthes : assorties au carrelage

murs : enduit lisse ou lissage cloison blocs de plâtre

plafond : enduit lisse et/ou faux plafond en plaques de plâtre enrobé de carton

électricité : 1 prise double de courant (dont 1 pour l'alimentation de l'amplificateur de télédistribution -amplificateur non fourni).

1 prise double, hauteur de 110 cm, avec terre dont 1 pour le lave-linge et 1 pour le séchoir à condensation (le cas échéant, suivant plan)

1 point lumineux avec 1 interrupteur (le cas échéant, suivant plan)

porte : bloc porte et chambranle en bois

sanitaire : alimentation en eau pour lave-linge et décharges pour lave-linge & séchoir y compris siphon bouchonné en attente pour le lave-linge (sauf si prévu dans salle-de-bain selon plan).

Local vestiaire (selon le cas)

sol : carrelage

plinthes : assorties au carrelage

murs : enduit lisse ou lissage cloison blocs de plâtre

plafond : enduit lisse et/ou faux plafond en plaques de plâtre enrobé de carton

électricité : 1 point lumineux avec 1 interrupteur (le cas échéant, suivant plan)

W.C. (séparé)

sol : carrelage

plinthes : assorties au carrelage

Urban Promotion

murs : enduit lisse ou lissage cloison blocs de plâtre

plafond : enduit lisse et/ou faux plafond en plaques de plâtre enrobé de carton

électricité : 1 point lumineux en plafond, avec 1 interrupteur.

porte : bloc porte et chambranle

appareils sanitaires: Suivant plan et budget repris en annexe (WC Suspendu).

Salle de bain et salle de douche (selon cas)

sol : carrelage

murs : faïences (toute hauteur) sur cimentage ou blocs de plâtre hydrofuge.

plafond : enduit lisse et/ou faux plafond en plaques de plâtre enrobé de carton

électricité : 1 ou 2 points lumineux et alimentation murale pour le meuble lavabo avec 1 interrupteur simple direction (plafond) selon le cas.

- 1 simple prise dans salle de douche ou 1 double prise dans salle de bain

- 1 double prise (1 pour le lave-linge et 1 pour le séchoir à condensation sauf si déjà prévu dans le local technique).

porte : bloc porte et chambranle en bois

appareils sanitaires et mobilier : Suivant plan et budget repris en annexe.

(WC Suspendu)

alimentation en eau pour lave-linge et décharges pour lave-linge & séchoir y compris

siphon bouchonné en attente pour le lave-linge (sauf si prévu dans local technique suivant plan).

Chambre principale

sol : parquet semi-massif

plinthes : MDF

murs : enduit lisse ou lissage cloison blocs de plâtre

plafond : surface de béton lisse avec enduit et/ou faux plafond en plaques de plâtre enrobé de carton

électricité : 1 point lumineux en plafond avec 2 interrupteurs à 2 directions

3 prises de courant (ou 1 prise simple et 1 double selon les cas),

local technique avec arrivée coaxiale et téléphone,

porte : bloc porte et chambranle en bois

Chambre(s) secondaire(s)

sol : parquet semi-massif

plinthes : MDF

murs : enduit lisse ou lissage cloison blocs de plâtre et/ou faux plafond en plaques de plâtre enrobé de carton

plafond : surface de béton lisse avec enduit

électricité : 1 point lumineux en plafond avec 1 interrupteur simple direction.

3 prises de courant (ou 1 prise simple et 1 double selon les cas)

local technique avec arrivée coaxiale et téléphone,

porte : bloc porte et chambranle bois

Séjour

sol : parquet semi-massif

plinthes : MDF

murs : enduit lisse ou lissage cloison blocs de plâtre

plafond : surface de béton lisse avec enduit et/ou faux plafond en plaques de plâtre enrobé de carton

électricité : 2 points lumineux en plafond avec, pour chacun, 2 interrupteurs à 2 directions (selon plan).

3 prises de courant doubles.
1 prise de courant simple et 1 prise téléphone.
1 prise de courant simple et 1 prise télédistribution.
porte : bloc porte et chambranle

Local réserve - terrasse penthouse (selon le cas)

sol : chape brute lisse.
murs : support brut.
plafond : support brut.
électricité : 1 point lumineux en plafond avec 1 interrupteur simple direction.

Terrasse/balcon

sol : balcon en bangkirai.
terrasse des penthouses en bois résistant à l'humidité sur plots
séparations : balcon et terrasse en toiture séparés par des parois type « claustra » en bois et/ou acier (suivant plan).
garde-corps : Garde au corps en verre
électricité : 1 éclairage (appareil compris), 1 interrupteur bipolaire à 1 direction placé à l'intérieur
1 prise de courant hermétique semi-étanche (uniquement penthouse en toiture).
nettoyage : 1 cassette de façade par appartement (uniquement penthouse en toiture).

2.3 LES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE, REGULATION ET VENTILATION

Radiateurs (appartement uniquement)

Les corps de chauffe sont des radiateurs standards en acier peint, de couleur blanche, à panneaux, munis d'une grille en acier laqué et commandés par des vannes thermostatiques (excepté pour le séjour / cuisine commandés par le thermostat d'ambiance).

Un radiateur avec porte-serviette est prévu dans les salles de douche et de bain (excepté si radiateur standard en allège).

Les raccordements de départ et de retour individuels sont intégrés aux murs.

Système de liaison de chauffage bi-tube

Chaudière gaz à condensation

Chaque appartement sera équipé d'une chaudière individuelle

Les chaudières seront alimentées au gaz de ville et seront du type à condensation (de marque Vaillant ou Renova Bulex).

Le chauffage des locaux est calculé pour une température extérieure jusqu'à -8°C. La puissance des chaudières est calculée en fonction des besoins.

(Il sera prévu une production d'eau chaude sanitaire pour l'immeuble à partir de 1 boiler alimenté par les chaudières.)

Le dimensionnement des équipements est basé sur les températures sèches intérieures suivantes:

- Espaces de bureaux : 22 °C
- Appartement :
 - séjour / living 22°C

- salles d'eau 24°C
- chambres et cuisine 18°C

Régulation

Le système fonctionnera à partir de sondes extérieure et de départ régulé par un optimisateur placé en chaufferie.

Il permettra différent régime ainsi qu'une régulation pour la production d'eau sanitaire.

Chaque appartement aura un collecteur, chaque collecteur aura une vanne de réglage agissant à partir du thermostat de l'appartement. Excepté pour le séjour / cuisine, chaque corps de chauffe sera équipé de vanne thermostatique, elles permettront de réguler pièce par pièce.

Ventilation (appartement uniquement)

La ventilation des appartements est réalisée conformément aux impositions de la norme NBN D50-001 et les exigences PEB.

Nous ne ferons pas de double-flux, mais un système C+ avec régulation sur capteur de présence et capteur hygrométrique.

Système C+ =

Qualité d'air optimale avec pertes de chaleur minimales.

Amenée d'air autoréglable et évacuation à la demande interrupteur à 3 positions

2.4 L'ASCENSEUR

L'immeuble comprend 1 ascenseur électrique, réalisé conformément aux normes en vigueur et aux prescriptions légales.

Capacité de l'ascenseur : 630 kg ou 8 personnes, accessible aux personnes à mobilité réduite, portes automatiques coulissantes. Système de surveillance en cas de panne, en liaison téléphonique directe depuis la cabine vers la centrale d'intervention du fabricant.

2.5 L'INSTALLATION SANITAIRE

La distribution de l'eau froide et de l'eau chaude vers les différents appareils sanitaires se fait par les tuyauteries encastrées en chape ou dans les murs, voir en apparent, à l'arrière des meubles de cuisine. Les adductions et évacuations des équipements sont intégrées dans les murs et/ou les trémies.

Citerne d'eau de pluie

Les eaux de pluies sont récupérées dans une citerne qui alimente les robinets double service situés dans le local poubelle, le local entretien, les deux locaux vélo/poussettes et sur les façade arrière des appartements avec jardins

Distribution d'eau froide

L'alimentation d'eau froide de l'appartement jusqu'au compteur régie est réalisée en tuyauterie polypropylène (ou similaire) ainsi que l'alimentation des dévidoirs, robinets double service et autres besoins dans les communs.

Production et distribution d'eau chaude sanitaire

Se fera par une production d'eau chaud instantanée sur chaque chaudière individuelle

L'eau chaude sanitaire est produite à partir des chaudières décrites ci-avant.

La distribution d'eau chaude sanitaire dans les appartements se fait par des tuyauteries en polypropylène en chape. Les tronçons apparents seront calorifugés. Une priorité à la production d'eau chaude permet à tout

moment de répondre immédiatement aux besoins sanitaires.

Équipement en appareils sanitaires des appartements

La localisation et le nombre d'appareils sont indiqués sur le plan de vente de l'appartement.

Distribution de gaz

La distribution se fait depuis le compteur de la Régie situé dans les sous-sols à chaque chaudière individuelle et cuisine

2.6 L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'installation électrique comprend :

- l'alimentation électrique réalisée en basse tension par le distributeur SIBELGA. Chaque appartement est alimenté individuellement à partir d'un compteur de 40 ou 50 A en 230 Volts La puissance mise à disposition pour chacun des appartements est voisine de 15.93 kVA Chaque unité commerciale et de bureau est alimenté en tétra 50A.
Les communs de chaque noyau (ascenseur, ventilation, éclairage de parking, caves privatives, halls d'entrée et ascenseur, cages d'escaliers, ...) sont alimentés à partir d'un compteur indépendant en 400 Volts.
- le réseau de terre et de protection ;
- le réseau de distribution primaire ;
- les coffrets communs et individuels installés dans le local « Electricité » situé au sous-sol ;
- les coffrets individuels installés dans chaque appartement ;
- le réseau de distribution secondaire ;
Les tubes sont encastrés, sauf dans les locaux techniques, les caves et les parkings où ils sont apparents.
De façon générale, le matériel apparent est de type semi-hermétique IP44
- l'éclairage et les prises de courant dans les parties communes (parking, caves, locaux techniques, cages d'escaliers, halls d'entrées, halls d'ascenseurs) ;
- les interrupteurs, prises de courant et points lumineux non-équipés dans les appartements ;
- les installations de vidéoparlophonie dans les appartements et halls d'entrées.

2.7 LES RACCORDEMENTS TELEPHONIE ET TELEDISTRIBUTION

2.6.1. Téléphonie

Les câbles téléphoniques arrivent dans des boîtiers d'encastrement muraux dans l'appartement.

Un câble téléphonique relie l'appartement au répartiteur général installé par BELGACOM en sous-sol.

La demande de raccordement proprement dite est à charge de l'acquéreur.

2.6.2 Télédistribution

Les câbles de télédistribution arrivent dans des boîtiers d'encastrement muraux dans l'appartement.

Un câble télédistribution relie l'appartement au répartiteur général installé par le télédistribeur en sous-sol.

La demande de raccordement proprement dite est à charge de l'acquéreur.

2.8 COMPTAGE DES CONSOMMABLES ET ENERGIES

Chaque appartement est équipé de compteurs individuels « régie » d'eau, d'électricité et de gaz.
Les compteurs de gaz, d'électricité et d'eau sont situés en sous-sol.

3. AMENAGEMENT DES ABORDS

Le jardin dispose d'une pelouse, agrémenté par divers massifs de plantations basses suivant plan de l'Architecte.

4. CLAUSES GENERALES

- Tous les prix mentionnés ci-avant et dans les annexes sont en Euro (€) et hors TVA, sauf mention contraire.
- Sont compris dans la présente entreprise ce qui est mentionné au point 1.2.1 ci-avant et ne sont pas compris dans la présente entreprise ce qui est mentionné au point 1.2.2 ci-avant.
- Les alternatives ou modifications demandées par l'acquéreur par rapport à ce qui est décrit dans le présent document, dépendent de l'approbation technique des Architectes auteurs de projet et de l'avancement des travaux.
- L'acquéreur ou futur occupant ne pourra avoir accès au chantier si ce n'est qu'en compagnie d'un délégué du vendeur mandaté par le promoteur ou de l'Architecte et sur rendez-vous. Même dans ce cas, toute visite s'effectuera jusqu'à la réception provisoire des parties communes à leurs risques et périls et sans qu'ils puissent n'exercer aucun recours contre le Vendeur, l'Architecte ou l'Entrepreneur en cas d'accident survenu en cours d'une visite.
- Si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre, avant la réception provisoire, à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménagement des appareils ou meubles quelconques sans l'accord du promoteur par écrit, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire sans remarques.
- En aucun cas il ne sera fait droit aux dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires radiateurs, tapis, peintures, parquet, etc. ; cette liste étant non limitative ... après l'emménagement par l'acquéreur ou un tiers le représentant.
- L'appartement est livré dans un état propre et libre de tous déchets ou restes de matériaux.
Par propre, le promoteur entend qu'il s'agit d'un nettoyage industriel de fin de chantier et non d'un nettoyage ménager. La préparation des parois intérieures (plafonds et murs) des appartements en vue de recevoir les couches de finition et les divers joints de raccords sont à charge de l'acquéreur. Sont fournis : les documents de garanties, les modes d'emploi, les fiches techniques et les clés.
- La réception provisoire emporte l'agrégation par l'acquéreur des travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.
- Si après la réception provisoire des légères fissures non-structurelles apparaissent dans les murs et plafonds qui résulteraient du tassement normal de l'immeuble ou de la dilatation des matériaux, elles ne pourraient être imputables à une erreur de conception ou d'exécution, et la réparation de ces fissures sera prise en charge par l'acquéreur.
- Dans le cas de fissures structurelles, ou des dégâts liés aux infiltrations d'eaux, la réparation de ceux-ci sera prise en charge par l'Entrepreneur Général dans le cadre de sa garantie décennale. Les frais de peinture qui seraient exposés par l'acquéreur après ces réparations ne seront pas remboursés.
- La durée de garantie pour vices cachés, octroyée par l'Entrepreneur Général, est d'un an sur les travaux de plomberie, chauffage, électricité et carrelage. La garantie couvre le remplacement des matériaux défectueux, main-d'oeuvre comprise.

5. AUTEURS DE PROJET

PROMOTEURS :

URBAN PROMOTION
RUE SOUVERAINE 96
1050 BRUXELLES

ARCHITECTES :



INGÉNIEURS :

En stabilité En techniques spéciales

XXX

ACOUSTICIEN :

XXX

6.ANNEXE(S)

Guide de l'acquéreur.