226
AV. TERVUEREN

Cahier des charges commercial

Conforme à l'article 7 de la Loi Breyne

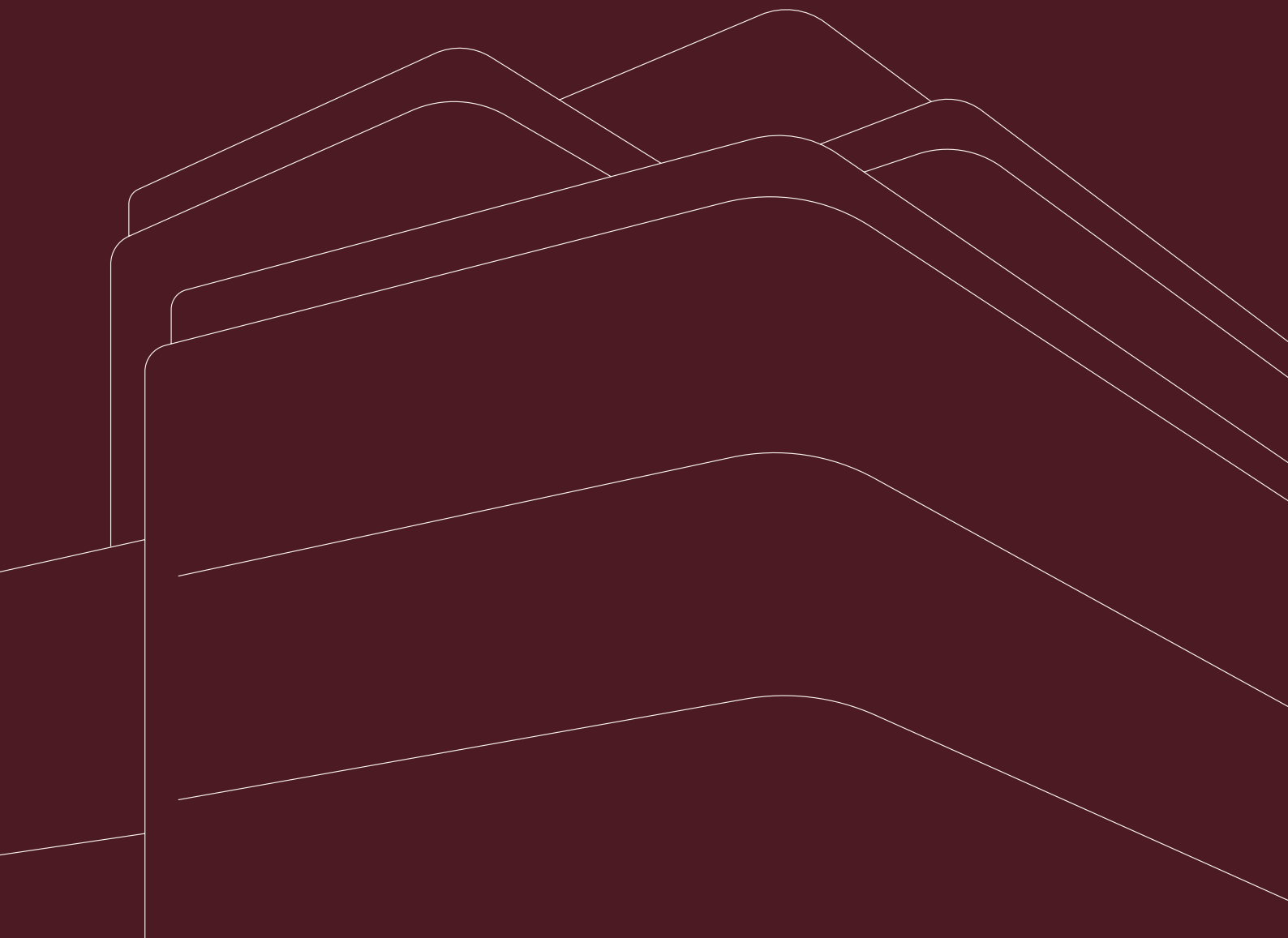


Table des matières

Préambule

01. Situation et présentation du projet 6
02. Permis d'urbanisme 7
03. Liste des intervenants 8
04. Commercialisation 9
05. L'entrepreneur général 9
06. Coordonnées des partenairs-fournisseurs 9

Généralités

07. Droits de bâtisse et frais divers 13
08. Conditions de paiement 14
09. Accès au chantier 15
10. Finitions et modifications demandées par les acquéreurs 15
11. Gestion des modifications acquéreurs 16
12. Dimensions 17
13. Normes 17
14. Acoustique 18
15. PEB 20
16. Réception provisoire 21
17. Sécurité 23

Description des travaux

18. Le gros oeuvre 28
19. Les façades 29
20. Les toitures 31
21. Les maçonneries intérieures 31
22. Les isolants phoniques et thermiques 32
23. L'installation électrique 35
24. L'installation de chauffage 39
25. Ventilation 40
26. Sanitaires 42
27. Cuisines 44
28. Les ascenseurs 45
29. Les parachèvements des zones communes 45
30. Les parachèvements des zones privatives 46
31. L'aménagement des abords 50

Préambule

01. Situation et présentation du projet

Avenue de Tervueren 226 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre.
Situé sur l'avenue de Tervueren, l'une des plus belles adresses de Bruxelles, à proximité de Montgomery, le 226 s'inscrit dans l'un des quartiers les plus recherchés de la capitale. Le Palais Stoclet lui fait face, et le parc de Woluwe comme le parc du Cinquantenaire sont à deux pas, de part et d'autre.

La vie quotidienne y est agréable : la station de métro Montgomery et les lignes de tram 39 et 44 de l'avenue vous rapprochent du centre de Bruxelles comme de sa périphérie.

Un nouveau chapitre pour l'ancien Tervuren Plaza
L'ancien immeuble de bureaux Tervuren Plaza, autrefois occupé par Sopra Banking, se transforme entièrement en un immeuble d'exception d'environ 9.200 m². Il propose à la vente 50 appartements confortables, spacieux et raffinés, répartis sur huit étages.

Le rez-de-chaussée accueillera un centre ophtalmologique, et une partie du premier étage sera occupée par des bureaux : autant d'activités qui apporteront de la vie à l'immeuble. Les étages supérieurs offriront des appartements de tailles variées, du studio aux appartements de deux ou trois chambres. Au huitième étage, deux penthouses avec terrasses couronneront l'ensemble.

Une résidence à taille humaine
Trois entrées distinctes préservent une vraie atmosphère résidentielle, et un concierge est présent dans le bâtiment. Les trois cages d'escalier et les trois ascenseurs garantissent confort et sécurité à chacun.

Les résidents disposeront d'un parking souterrain privatif de 78 emplacements et d'un espace vélos, accessibles par la rue Gribaumont. Une cave privative est également proposée en option.

Confort, performance et respect de l'environnement
La rénovation complète du bâtiment permet d'intégrer les techniques les plus actuelles en matière d'isolation thermique et acoustique. Vos futurs appartements offriront ainsi un excellent confort de vie, dans un cadre respectueux de l'environnement. Leur performance énergétique élevée se traduit par un certificat PEB A ou A-, selon l'appartement.

Ce descriptif commercial vous permet d'apprécier la qualité de la construction et du service. Il détaille le gros œuvre, les parachèvements et les techniques des parties communes et privatives de l'immeuble.

02. Permis d'urbanisme

Un Permis d'Urbanisme ayant la référence n° 19/PFD/1972547 a été octroyé le 31/03/2026. Un Permis d'Environnement pour les établissements de troisième classe ayant la référence 1.972.527 a été octroyé le 13/04/2026.

L'immeuble sera réalisé conformément aux documents contractuels des différents bureaux d'études et des permis d'Urbanisme et d'Environnement délivrés.

03. Liste des intervenants

MAÎTRE DE L'OUVRAGE
Avenue building BV
226 Invest BV
Pauline Van Pottesberghelaan 10
9051 Sint-Denijs-Westrem

M: info@226tervueren.be

ARCHITECTE
Urban Platform
Rue du Mail 13/15
1050 Ixelles

BUREAU EN STABILITÉ
Lemaire-Ingenieurs
Place Communale d'Auderghem, 8
B-1160 Bruxelles

BUREAU EN TECHNIQUES SPÉCIALES
Lemaire-Ingenieurs
Place Communale d'Auderghem, 8
B-1160 Bruxelles

CONSEILLER PEB
Lemaire-Ingenieurs
Place Communale d'Auderghem, 8
B-1160 Bruxelles

PAYSAGISTE
Vaxelaire-Deckers
Chaussée d'Ophain 263
1420 Braine-l'Alleud

COORDINATEUR SÉCURITÉ
OCB
Koningin Astridlaan 60,
2550 Kontich

BUREAU EN ACOUSTIQUE
Acoustic Technologies / A-Tech
Bd Jamar 19 Boîte A 0.01, 1060 Bruxelles
Rue Antoine de Saint-Exupéry 2, 6041 Gosselies

04. Commercialisation

PV SRL
Pascal VANDEPUT Chemin des Garmilles 19
1380 OHAIN
T : 0475 73 67 87
M : pascal@vandeput.info

05. L'entrepreneur général

Thomas & Piron Bâtiment
Rue du Fort d'Andoy 5
5100 Wierde

06. Coordonnées des partenaires-fournisseurs

SANITAIRES
Facq Zaventem
Leuvensesteenweg 536
1930 Zaventem

PARQUET
UTB Woluwe
Leuvensesteenweg 17
1932 Sint-Stevens-Woluwe

CARRELAGES
UTB Woluwe
Leuvensesteenweg 17
1932 Sint-Stevens-Woluwe

CUISINES
Ambiance Cuisine
Chaussée de Waterloo 1138
1180 Bruxelles



Généralités



07. Droits de bâtisse et frais divers

Sont inclus dans le prix de vente stipulé :

- Les honoraires des Architectes, auteurs des plans de construction du logement vendu à l'exclusion des modifications demandées par l'Acquéreur ;
- Les honoraires de tous les bureaux d'études qui sont intervenus dans le projet de construction, à l'exclusion des modifications demandées par l'Acquéreur ;
- Les frais de nettoyage de chantier avant la réception.

L'Acquéreur paiera et supportera les frais complémentaires suivants :

- Les frais, droits et honoraires et amendes éventuels relatifs à la convention de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente ;
- La taxe sur la valeur ajoutée (TVA au taux de 6 % ou 21 %) due pour les constructions
- Les droits d'enregistrement sur la valeur du terrain (12,5 %).
- Les frais divers forfaitisés :
  - Installation cabine haute tension
    - 871 € HTVA par appartement, 560 € HTVA par emplacement parking.
  - Raccordement des compteurs d'électricité
    - 313 € HTVA par appartement
  - Raccordement d'eau de ville
    - 1.650 € HTVA
  - Honoraires du géomètre-expert
    - 204 € HTVA par appartement, 153 € par emplacement parking
  - Honoraires résultant de la conception par le notaire du règlement de copropriété et de l'acte de base
    - 306 € HTVA par appartement, 86 € HTVA par emplacement parking.
  - Études PEB et ventilation
    - 660 € HTVA par appartement
  - Raccordement à la pompe à chaleur commune
    - 2.802 € HTVA par appartement
- Tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis ;
- Les primes d'assurance dès le transfert des risques, soit à partir de la réception provisoire.
- Les raccordements individuels au téléphone et à la télédistribution, les équipements communs tels que conteneurs à poubelles, outillage et matériel d'entretien, même si certains de ces éléments ont été placés par le maître de l'ouvrage.
- Les frais de passation de l'acte de vente.
- La taxe de bâtisse éventuelle.

Taxe immobilière

Tous impôts et taxes communaux, provinciaux ou émis par un organisme public, grevant les constructions à partir de la passation de l'acte authentique, sont à charge de l'acquéreur, à l'exception du revenu cadastral et des taxes régionales (précompte immobilier, taxe régionale bruxelloise) dues pendant la période des travaux, conformément à l'article 494, § 2, CIR 92. Cette procédure est reprise dans le compromis de vente.

08. Conditions de paiement

À la signature du compromis : acompte de 5 % sur le prix total

À la passation de l'acte authentique : la valeur du terrain, déduction faite de l'acompte

La valeur de construction est facturée au fur et à mesure de l'avancement des travaux, avec un délai de paiement de quinze jours à compter de la date de facture.

Pour les appartements

- 6 % études réalisées et démarrage des travaux
- 10 % pour la structure préservée
- 5 % démolition du gros œuvre
- 15 % réalisation du gros œuvre du rez et du R+7
- 10 % réalisation de l'étanchéité de la toiture
- 10 % pose des menuiseries extérieures par unité
- 15 % au démarrage des installations techniques spéciales
- 15 % réalisation des chapes
- 9 % réalisation des menuiseries intérieures
- 5 % à la réception provisoire

Pour les parkings et les caves

- 6 % études réalisées et démarrage des travaux
- 60 % pour la structure préservée
- 10 % réalisation des maçonneries en sous-sol
- 14 % réalisation de l'éclairage
- 10 % à la réception provisoire

Chaque tranche est à majorer de la TVA due.

09. Accès au chantier

Les visiteurs, le futur propriétaire ou l'Acquéreur ne pourront avoir accès au chantier qu'en compagnie d'un représentant du Maître de l'Ouvrage et sur rendez-vous.
Toutes les visites s'effectueront aux risques et périls de ceux qui les demandent et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le Maître de l'Ouvrage ou l'Entrepreneur en cas d'accident survenu en cours de visite.

L'accès au chantier n'est pas autorisé pendant certaines phases de réalisation du gros œuvre.
Les visites de chantier ne pourront avoir lieu que lors de l'achèvement des travaux et durant les heures de chantier.

10. Finitions et modifications demandées par les acquéreurs

1. Choix de finitions demandées par les acquéreurs

Le Maître de l'Ouvrage, en accord avec l'Architecte et les bureaux d'études, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs et pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur.

En raison du délai d'approvisionnement, pour assurer la continuité de fabrication de certains composants (l'utilisation de nouveaux matériaux) ou pour le respect des normes de sécurité et de dispositions réglementaires, d'amélioration fonctionnelle et/ou esthétique, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus dans la présente description ou figurant sur les plans par des matériaux équivalents ou supérieurs, moyennant l'accord de l'Architecte.

L'indisponibilité des matériaux est un cas de force majeure. Dans ce cas d'espèce, les acquéreurs sont prévenus et invités à opérer un nouveau choix.

2. « Valeur commerciale »

Dans le cahier des charges, la dénomination « valeur commerciale » apparaît à plusieurs reprises. Par valeur commerciale, il faut entendre les prix de vente aux particuliers des matériaux livrés ou posés sur le chantier, TVA non comprise.

11. Gestion des modifications acquéreurs

Tous les travaux mentionnés dans le cahier des charges qui n'ont pas été exécutés, suite à la demande expresse et écrite de l'acquéreur, seront crédités à son compte, sur base du prix de revient établi par le Maître de l'Ouvrage. Par contre, les travaux supplémentaires qui sont exécutés à la demande expresse et écrite de l'Acquéreur seront mis au débit de son compte au prix de vente établi par le Maître de l'Ouvrage.

Si l'Acquéreur souhaite modifier les plans des parties privatives, ou s'il désire d'autres matériaux que ceux décrits dans le cahier des charges qui lui a été remis, il sera tenu d'avertir par écrit à temps le point de contact de l'entrepreneur général des modifications souhaitées, afin de ne pas perturber le schéma de travail. Il devra se référer pour ce faire aux dates clés du planning décisionnel.
Si l'Acquéreur commande des travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de proroger le délai de livraison initialement prévu.

En cas d'ajout ou de modification d'éléments, à la demande de l'Acquéreur, par rapport au projet de base, pour ce qui concerne les parachèvements, mais sans incidence sur les plans relatifs aux travaux de gros œuvre, un montant forfaitaire de 500€ HTVA sera mis à charge de l'Acquéreur en vue de couvrir les frais administratifs ainsi que les honoraires que le Maître de l'Ouvrage aura à payer du fait de ces modifications.

Sur le montant des devis signés concernant les travaux supplémentaires (fourniture, main d'œuvre et honoraires) le maître de l'ouvrage se réserve le droit de réclamer un acompte de 50% et le solde sera facturé au fur et à mesure de l'évolution des travaux.
Dans le cas de suppression d'éléments, ou de choix d'éléments dont les prix publics du fournisseur sont inférieurs à ceux précités (hors TVA), le montant équivalent à la différence par rapport au montant prévu au cahier des charges diminué de 25% (soit prix public x 0,75 = moins-value) sera décompté du paiement final.
L'Acquéreur qui souhaiterait réaliser lui-même ou par un tiers des travaux de modification est tenu de soumettre l'esquisse pour approbation au Maître de l'Ouvrage et s'engage à ne les réaliser qu'après la réception provisoire. Tous travaux susceptibles de porter atteinte à la stabilité et/ou les performances du bâtiment sont interdits. Toutefois, si l'Acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménager des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du Maître de l'Ouvrage, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire.
Cette réception sera tacite et sans remarque.
En aucun cas il ne sera alors fait droit aux demandes d'indemnité pour les dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires radiateurs et appareillage, tapis, peintures, parquet, etc. après l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

Dans le cas où l'acquéreur souhaite effectuer ses travaux lui-même, il ne pourra entamer ses travaux que suite à la réception provisoire des lieux.

12. Dimensions

Les dimensions indiquées dans la description du bien vendu ne sont pas garanties. Les dimensions données aux plans sont des dimensions « gros-œuvre ». Elles ne sont donc 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. Il appartient à l'acquéreur d'effectuer les vérifications qu'il estimera nécessaires.

Les indications éventuelles d'armoires, de meubles ou d'appareils d'éclairage sur les plans sont uniquement reprises à titre d'information, le mobilier n'étant pas inclus dans le prix de vente, sauf indication contraire reprise dans le présent document.

13. Normes

1. Construction

LES TRAVAUX ET FOURNITURES S'EFFECTUERONT CONFORMÉMENT :

- Aux plans et aux détails dressés par les bureaux d'études ;
- Aux plans d'exécution et aux détails dressés par l'entrepreneur ;
- Aux directives des bureaux d'études, lors du contrôle technique et artistique des travaux ;
- Au cahier spécial des charges – clauses techniques constituées par la description des travaux ainsi que les normes citées dans l'ensemble de ce document ;
- Aux normes NBN, en et notes d'information technique (nit) du CSTC ;
- Aux règlements communaux et régionaux sur la bâtisse en vigueur dans la commune où s'érigent ces travaux ;
- Aux conditions imposées par le SIAMU Bruxelles ;
- Au règlement général sur la protection du travail, ses errata et ses modifications ;
- Aux informations techniques éditées par le cstc et aux spécifications STS éditées par l'Institut national du Logement ;
- Aux règlements des régies distributrices (eau, gaz, électricité, téléphonie, télédistribution...) ;
- Au règlement général des installations électriques (R.G.I.E.) ;
- À la réglementation PEB en vigueur lors du dépôt du PU .

L'ENTREPRISE DE GROS-ŒUVRE EST SOUMISE AUX PRESCRIPTIONS DES DOCUMENTS SUIVANTS, DERNIÈRES ÉDITIONS :

- Le règlement général pour la protection du travail ;
- Les règlements d'hygiène de la commune et du Royaume en vigueur ;
- Les normes des compagnies distributrices d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et de télédistribution ;
- Les normes en vigueur en ce qui concerne le béton armé ;
- Toutes les normes citées dans l'ensemble de ces documents;
- Les tolérances sont celles communément admises.

14. Acoustique

CRITÈRES ET PERFORMANCES ACOUSTIQUES :

Les normes et/ou réglementations suivantes sont d'application :

Le projet actuel concerne des logements. La norme qui est d'application pour ce type de projet est la NBN S01-400-1 (2022) - La norme NBN, dans sa version récemment revue de 2022, propose 3 niveaux de performances sous forme des classes A, B et C, la classe A étant la plus performante. Pour le projet, les critères de la classe C sont d'application. Même s'il s'agit de la troisième classe, celle-ci présente un niveau de confort acoustique plus élevé que « l'ancien » confort normal de la version 2008 de la norme.
Cette norme stipule les méthodes de caractérisation de l'isolation aux bruits aériens et aux bruits de choc, du niveau sonore des installations et de la réverbération dans les bâtiments. Cette norme détermine les exigences à remplir en matière d'isolation aux bruits aériens et de choc, d'isolation de façade, de bruit des installations techniques et de maîtrise de la réverbération de locaux spécifiques.
La présente norme détermine les performances acoustiques exigées pour obtenir un confort acoustique spécifique dans les bâtiments destinés en tout ou en partie au logement et dont les parachèvements sont terminés. Les exigences postulées pour le bâtiment achevé constituent également les points de départ de l'élaboration d'un projet.

Au-delà des textes normatifs, les réglementations suivantes sont strictement d'application pour le projet et ont été intégrées au dimensionnement des différents concepts architecturaux et techniques.
Réglementation bruxelloise :

- 24 novembre 2002 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesure de bruit.
- 24 novembre 2002 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées.
- 24 novembre 2002 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

Du point de vue architectural quelques démarches de base sont proposées, qui peuvent être importantes du point de vue acoustique.

- Les calculs sont basés sur les propriétés des matériaux proposés par l'Architecte ou l'entrepreneur.
- Pour le bruit d'impact, l'utilisation d'une chape flottante et acoustique est appliquée partout.

Pour l'isolation acoustique de la façade on doit tenir compte de l'ensemble de tous les éléments qui composent la façade (profilés, vitrages, connexions, grilles de ventilation si d'application...). Dans ce but nous avons effectué des mesures de bruit en façade avant (4ème étage) et façade arrière (4ème étage) en juin 2024 pendant 3 jours ouvrables.

- L'impact de pluies ou autres phénomènes naturels n'est pas pris en compte.

Pour l'isolation acoustique entre un espace de circulation (hall commun) hors du logement considéré et un local dans le logement considéré (living, salon, cuisine, chambre), il y a toujours deux portes successives (une porte d'entrée de logement et une porte à l'intérieur du logement). Si l'acquéreur demande de supprimer une des deux portes, il n'est plus en droit d'exiger d'atteindre le seuil des niveaux acoustiques des normes précitées.

L'ATTENTION DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE EST ATTIRÉE SUR LES POINTS SUIVANTS:

Le bâtiment a fait l'objet d'une analyse acoustique et des solutions techniques sont mises en œuvre afin d'assurer le respect des critères acoustiques escomptés. À cet égard, des chapes flottantes sont prévues. Ces chapes flottantes ont pour fonction d'éviter que la transmission des bruits d'impact entre appartements voisins ne soit à la base d'une nuisance acoustique supérieure aux valeurs admises par les susdites normes.

LES CHAPES FLOTTANTES SONT EN PRINCIPE COMPOSÉES (DE BAS EN HAUT):

→ de la dalle de sol existante en béton armé.
→ d'un remplissage isolant type Iso-Bel ou similaire
d'une isolation acoustique adéquate, formant la couche résiliente acoustique sous la chape avec une isolation périphérique assurant la désolidarisation complète entre la chape flottante et la construction ; l'isolation est couverte d'un voile en PE.
→ d'une chape flottante ;
→ d'un revêtement de sol, selon le cas en matériau dur ou souple mis en œuvre selon les règles de l'art en particulier acoustique ; ceci veut dire entre autres : le revêtement et les joints du revêtement ne sont en aucun cas en contact avec le mur (l'utilisation d'un joint souple périmétrique est donc préconisée). La plinthe ne touche en aucun cas le revêtement et est donc toujours posée avec un joint souple entre la plinthe et le revêtement.
Les chapes flottantes sont conçues et mises en œuvre pour assurer l'isolation aux bruits de choc escomptée. Il est un fait qu'en plus de la bonne conception des chapes flottantes, la mise en œuvre joue un rôle primordial dans l'assurance du bon confort escompté. Il est bien connu que le moindre contact dur, direct et/ou indirect entre les chapes flottantes et la structure du bâtiment non isolée peut mettre le résultat escompté en péril. À cet effet, on attire l'attention des propriétaires et/ou utilisateurs qui réalisent tout travail sur les chapes flottantes, de prendre les précautions qui s'imposent en vue de ne pas perturber le bon fonctionnement des chapes flottantes. Cette remarque est valable pour l'ensemble des éléments de construction à intérêt acoustique.

Le Maître de l'Ouvrage étudie toute demande de modification de la nature des sols, des murs et des équipements techniques au regard des performances décrites et le cas échéant, se réservera le droit de ne pas donner suite à une demande qui altérerait les performances de l'immeuble, sans que ceci soit préjudiciable à la poursuite de la vente aux conditions initiales prévues.

15. La performance énergétique des bâtiments (PEB)

Toutes les unités PEB soumises à la réglementation Travaux PEB doivent respecter les exigences PEB définies dans « l'arrêté Exigences du 21 décembre 2007 », arrêté plusieurs fois modifié.

Ces exigences PEB sont déterminées selon :
- l'affectation PEB de l'unité PEB et,
- la nature des travaux PEB de l'unité PEB et,
- la période réglementaire TPEB d'application.

En Région de Bruxelles-Capitale ces exigences sont entrées en vigueur le 02/07/2008 et ne cessent d'évoluer depuis.

Les exigences PEB dépendent, d'une part, de la nature des travaux et, d'autre part, de l'affectation des locaux.

Le bâtiment est considéré comme assimilé à du neuf. Par conséquent, il doit respecter les exigences suivantes :
- Une consommation totale d'énergie primaire maximum de 54 kWh/m²/an.
- Un besoin net en énergie pour le chauffage maximum de 18 kWh/m²/an.
- La limitation du risque de surchauffe en été.

Les appartements ont une valeur PEB A ou A-.

La consommation spécifique annuelle d'énergie primaire (CEP)

La consommation spécifique annuelle d'énergie primaire (CEP) de l'unité PEB telle que définie dans les méthodes PER et PEN est donnée par le rapport entre la consommation caractéristique annuelle d'énergie primaire et la surface plancher totale chauffée et/ou climatisée de cette unité. Elle est calculée par unité PEB et est exprimée en [kWh/(m².an)].

Pour les unités PEB « Habitation Individuelle » assimilées à du neuf, l'exigence de CEPmax est de 54 kWh/m²/an.

Les unités PEB considérées dans ce projet sont évaluées au stade de conception comme ayant un CEP de maximum 47 kWh/m²/an.

Le besoin net en énergie pour le chauffage (BNC)

Le besoin net en énergie pour le chauffage (BNC) de l'unité PEB tel que défini dans la méthode PER équivaut à la somme des déperditions de chaleur par transmission et par ventilation et des gains de chaleur dus au rayonnement solaire et à l'occupation de l'unité. Ce bilan énergétique est établi à l'aide du taux d'utilisation des gains de chaleur. Il est calculé par unité PEB et est exprimé en [kWh/(m².an)].

Le BNC de l'unité PER UN et UAN doit être inférieur ou égal à l'exigence de BNCmax qui est fixée à 18 kWh/m²/an.

La surchauffe

La surchauffe est exprimée par l'indicateur de surchauffe. Cet indicateur représente les apports de chaleur non utiles, c'est-à-dire non stockables, et est exprimé en [Kh] Kelvin heure.
Dès lors qu'une unité ne stocke plus la chaleur dans sa structure, ou ne l'évacue plus par ses parois ou via la (sur)ventilation, cette chaleur s'accumule dans les locaux et peut provoquer une surchauffe en période estivale.

L'objectif de cette exigence est d'assurer le confort thermique d'été dans une unité énergétiquement performante qui limite de ce fait ses consommations de chauffage en hiver.

La surchauffe de l'unité PER UN et UAN doit être inférieure ou égale à l'exigence de surchauffemax qui est fixée à 5%.

Les unités PEB considérées dans ce projet sont évaluées au stade de conception comme ayant un pourcentage de surchauffe n'excédant pas les 4%.

16. Réception provisoire

Réception des parties privatives :

a. La réception des parties privatives comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive. Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal contradictoire signé par les parties (le promoteur, l'entrepreneur général, l'architecte, l'acquéreur), sauf dérogations prévues ci-après sous f) et g). La réception définitive de l'appartement ne peut avoir lieu qu'après qu'il s'est écoulé un an depuis la réception provisoire de ladite Résidence.
b. La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.
c. Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.
d. Le promoteur invitera l'acquéreur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.
e. Le refus de réception par l'acquéreur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur.
f. Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acquéreur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.
g. L'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui aura faite par exploit d'huissier de justice, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Les frais de la sommation, du constat et de la signification seront à la charge de l'acquéreur.

h. Ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire :
   - les retouches éventuelles à exécuter aux enduits, plafonnage, réglage de la menuiserie intérieure, carrelage, etc.
   - les menus travaux encore à exécuter.

i. À défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Bruxelles, saisi à la requête de la partie la plus diligente. L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre le promoteur et l'acquéreur. La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

j. Au moment de la mise à disposition des biens, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement des bâtiments.
En outre, ils sont soumis à une période de séchage accéléré ou de chauffage.
Il est donc normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie soient constatés.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris des microfissures, des plafonds et des papiers peints ne peut être mise à charge du promoteur ni lors de la réception définitive ni à aucun autre moment.

Réception des parties communes :

a. La réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.
La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre également les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.
L'immeuble entre en communauté à partir du moment où ont été réceptionnés provisoirement des biens privatifs possédant ensemble trente pour cent des quotités dans la copropriété.

b. Avant la réception des parties communes, le vendeur convoquera une assemblée générale qui aura lieu au plus tard trente jours à dater de l'envoi de la convocation.
La convocation doit notamment mentionner à l'ordre du jour la désignation du ou des mandataire(s) chargé(s) de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble. Le ou les mandataire(s) sera/seront élu(s) parmi les copropriétaires (et non un tiers) le(s)quel(s) sera/seront désigné(s) parmi les membres figurant sur une liste jointe à la convocation.

c. Les réceptions provisoires et définitives des parties communes seront effectuées contradictoirement entre les vendeurs et le mandataire désigné par la première assemblée dans ou en dehors de la communauté et aux frais de la copropriété.
Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait preuve des réceptions tant provisoires que définitives.

d. Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsque les parties communes sont terminées dans leur ensemble et permettent l'utilisation du bien vendu conformément à sa destination.
Ne peut faire obstacle à la réception provisoire des parties communes, le fait que les peintures ne sont pas encore effectuées. En effet, les travaux de finition des parties communes ne seront entrepris qu'après emménagement de la majorité des occupants de l'immeuble dans le but d'éviter des dégradations prématurées.

e. La réception provisoire des parties communes aura lieu dans les quinze jours qui suivent la notification écrite de l'achèvement des travaux faite par le vendeur au gérant préalablement désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, comme dit ci-avant.

f. Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties communes seront terminés, mais au plus tôt un an après la réception provisoire des parties communes, le vendeur convoquera le gérant par lettre recommandée, pour procéder en présence des parties ou de leur mandataire et des architectes à la réception définitive des parties communes.

g. Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, dans les cinq jours par lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur.

h. À défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Commerce de Bruxelles saisi à la requête de la partie la plus diligente.
L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié par chacune des parties ; la sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

i. Si le mandataire désigné par la copropriété omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier de justice requérant sa présence à la réception provisoire ou définitive selon le cas, le tribunal de première instance de Bruxelles statue sur la réception, à la demande de la partie la plus diligente. Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la copropriété.

17. Sécurité

Signalisation

La signalisation générale de sécurité de l'ensemble du bâtiment est réalisée suivant les normes et impositions des services prévention incendie.

La signalisation de confort de l'ensemble du bâtiment est prévue dans la présente vente. Elle comprend la signalisation intérieure et extérieure des numéros de police, indication de locaux poubelles, vélo…

La signalisation du parking prévoit la numérotation des emplacements de parking ainsi

que l'emplacement réservé aux PMR; les sens de circulation, les sens d'évacuation pour les sorties de secours, les zones piétonnes et les identifications des différents halls du bâtiment.

Gestion des accès

La porte d'entrée de chaque appartement est un bloc-porte blindé de marque Fichet (type FOXEO BN S) ou équivalent :

3 points de fermeture (2 pênes à crochets basculants + 1 double point central renforcé de barreaux anti-sciage).
3 paumelles réglables en hauteur et en latéral avec 5 pions anti-dégondage coniques
Cylindre de sécurité (3 clés fournies et carte de propriété).
Joint néoprène / balai automatique guillotine en pied de porte.

Judas optique
Résistance au feu EI1 30 min (EN13501-2) selon norme européenne, bloc-porte certifié anti-effraction EN1627 classe CR3.

Chaque acquéreur recevra 3 badges de type porte clef, 1 télécommande par emplacement de parking, 3 clefs de sécurité par logement, 3 clefs pour sa cave et 1 jeu de clefs de boîte aux lettres.

Les clefs internes des portes des chambres dans les appartements seront fournies sur les portes concernées. L'acquéreur aura accès au parking via sa télécommande. Son badge lui donne accès à l'ensemble des portes contrôlées dont il a l'usage : portes de son/ses halls communs de l'immeuble, porte du local poubelle qui lui correspond.

Sécurisation des accès

Une attention particulière a été apportée à la sécurisation des personnes résidentes du projet lors de l'accès au site via les différentes entrées.
Accès piéton par la porte d'entrée Avenue de Tervueren (Avenue L. Gribaumont).
Un vidéoparlophone à menu déroulant se situe côté rue permettant aux externes d'appeler leur hôte.
Les portes des halls d'entrée extérieures et intérieures sont munies de lecteurs de badges. Finalement une sonnette palière complète le système d'appel des occupants des immeubles.

L'ensemble des sas d'accès en pied d'immeuble au rez-de-chaussée, les halls intérieurs des autres niveaux, le niveau du sous-sol sont éclairés par détecteurs de présence.
Les portes d'accès aux logements sont toutes munies de cylindres de sécurité.

En tant que résident, l'ensemble de ces contrôles d'accès est libéré par la simple présence du badge de type porte clef.

L'accès au parking s'effectue grâce à la télécommande fournie aux acquéreurs.

Mesures contre l'incendie

Les bâtiments sont construits ou transformés conformément aux indications et exigences des services de protection contre l'incendie et aux lois et normes en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme ainsi qu'aux prescriptions particulières du SIAMU Bruxelles.

Bâtiment équipé d'une détection généralisée.

Toute la structure portante de l'immeuble a une résistance au feu Rf2h. L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise au moyen de fenêtres de toiture ou coupole commandées électriquement au niveau d'évacuation.

Tous les logements à devront être équipés de détecteurs de fumées qui seront fournis par le maître de l'ouvrage et placés par l'acquéreur.



Description des travaux

18. Gros oeuvre

1. Terrassements

Les terrassements comprennent les déblais nécessaires à la réalisation des agrandissements du sous-sol existant, des fondations, les remblais et la mise en forme générale du terrain pour les abords. Les terres excédentaires après remblais sont évacuées hors du terrain.

2. Fondations

Les fondations sont réalisées en béton armé. L'exécution et le mode de fondation mis en œuvre sont déterminés par l'ingénieur-conseil en fonction de la nature du sol. Ces études sont réalisées par un bureau d'ingénieurs en stabilité à partir des résultats des essais de sol réalisés par une firme spécialisée.

3. Maçonneries et béton armé

Les éléments portants de l'immeuble sont exécutés en maçonneries de blocs silicocalcaires ou béton.
La structure comprend les colonnes, poutres, voiles intérieurs et extérieurs, dalles et certains escaliers réalisés en béton armé. Certains éléments peuvent être préfabriqués. Les études, les prescriptions et la réalisation des plans d'exécution des bétons armés sont confiées à un bureau d'ingénieurs en stabilité.

LA SURCHARGE FIXE (Y COMPRIS CLOISONS, CHAPE ET MURS) EST DE 400 kg/m²
dont 150 kg/m pour les murs mitoyens.

LA SURCHARGE MOBILE EST DE 200 kg/m².

4. Remarque

Tous les ouvrages de stabilité sont exécutés selon les prescriptions des normes en vigueur. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'immeuble existant ayant subi une rénovation en profondeur, celui-ci doit être considéré comme étant neuf au moment de la prise de possession, il existe une possibilité de léger tassement général ou partiel et de fluage de certains matériaux dus au séchage, ce qui peut faire apparaître de légères fissurations pour lesquelles ni le Maître de l'Ouvrage, ni l'Architecte, ni les ingénieurs-conseils, ni l'Entreprise Générale ne peuvent être tenus pour responsables.



19. Les façades

1. Parement

Bloc Tervuren :
La façade à rue est réalisée en pierre naturelle européenne couleur beige, inclus l'étage penthouse. La façade arrière est réalisée en briques de ton gris clair, à l'exception du penthouse et du soubassement qui sont réalisés en pierre naturelle identique à la façade avant. La maçonnerie portante des élévations est réalisée en blocs de silico-calcaire, celle-ci a de meilleures performances acoustiques.
En vue de réaliser une bonne isolation thermique, le parement des façades est séparé du mur porteur intérieur et de son isolant en laine de roche conforme aux exigences PEB par un vide permettant la ventilation.

Bloc Gribaumont :
La façade à rue est réalisée en briques de ton rouge-orange. Le soubassement et l'étage penthouse sont réalisés en pierre naturelle de teinte gris foncé. La façade arrière est réalisée en briques de ton rouge-orange. La maçonnerie portante des élévations est réalisée en blocs de silico-calcaire. En vue de réaliser une bonne isolation thermique, le parement des façades est séparé du mur porteur intérieur et de son isolant en laine de roche conforme aux exigences PEB par un vide permettant la ventilation.

2. Seuils de portes, fenêtres, terrasses et couvre-murs aux étages

Les seuils de fenêtres et les finitions de mur acrotère situés dans une façade en pierre sont réalisés dans une pierre du même ton, à l'exception des châssis donnant directement sur une terrasse où le seuil est constitué d'un simple rejet d'eau lié à l'étanchéité.

Les seuils de fenêtres et les finitions de mur acrotère situés dans une façade en brique sont réalisés en béton de ton foncé ou clair suivant le type de brique, à l'exception des châssis donnant directement sur une terrasse où le seuil est constitué d'un simple rejet d'eau lié à l'étanchéité.

Les terrasses ont une finition en dalles céramiques 60 x 60 aspect pierre naturelle posée sur des plots préfabriqués acoustiques avec une membrane en-dessous évitant le poinçonnement de l'étanchéité. Le niveau fini des dalles sur plots sera identique au niveau fini du dormant inférieur des châssis afin d'éviter toute marche extérieure.
Les balcons avant du bloc Tervuren seront réalisés en béton. La réalisation de ces éléments est confiée à une firme spécialisée. Les plafonds des terrasses sont réalisés en plaques aquapanel ou similaire et peint.
Les balcons arrière du bloc Tervuren seront réalisés en béton préfabriqué architectonique. La réalisation de ces éléments est confiée à une firme spécialisée.
L'acquéreur prendra soin de vérifier que l'utilisation de ces terrasses et balcons se fait en bon père de famille.

3. Garde-corps

Les garde-corps des terrasses et toitures-terrasses sont réalisés en profils acier thermolaqués.
Les garde-corps sur les châssis du 1er étage des commerces/équipements sont réalisés en vitrage feuilleté clair.

4. Menuiseries extérieures

Les châssis de fenêtres sont en aluminium thermolaqué, à coupure thermique, de couleur marron foncé, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.
Les châssis seront soit fixes, soit ouvrants, soit oscillo-battants, soit coulissants, selon les indications des plans. Ils sont munis de quincailleries en alliage léger dont les organes sont encastrés, de joints d'étanchéité en mastic/silicone et d'un double vitrage (sauf à l'étage penthouse muni de triple vitrage) dont l'épaisseur des feuilles de verre est calculée en fonction des sollicitations thermiques et acoustiques.

Le vitrage est de couleur claire ayant une valeur d'isolation thermique de :
- Double vitrage = Ug ≤ 1,0 W/m2K.
- Triple vitrage = Ug ≤ 0,7 W/m2K.

Des garde-corps vitrés feuilletés sont fixés sur les châssis selon les indications des plans et conformes aux prescriptions ci-dessus.

Les portes des halls d'entrée de l'immeuble sont réalisées en aluminium thermolaqué, de la même couleur que les châssis des appartements. Ces portes sont munies d'une fermeture de sécurité et d'un cylindre de sécurité.

5. Écrans de séparation

Les écrans pare-vue situés aux 7e et 8e étages sont constitués d'un cadre métallique peint dans la teinte des menuiseries extérieures, avec intégration d'un panneau de remplissage opaque dont la nature reste à définir par la direction des travaux.

6. Porte d'accès aux parkings

La porte est de type porte sectionnelle, pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture/fermeture automatique. L'ouverture de la porte est actionnée par télécommande et/ou par bouton poussoir depuis le parking avec fermeture automatique.

20. Les toitures

1. Toitures plates

La composition des toitures plates sera réalisée comme suit :
→ dalle en béton ;
→ béton de pente ;
→ isolation à épaisseur constante avec pare-vapeur ;
→ système d'étanchéité avec agrément technique ;
→ lestage en toiture verte ou en graviers

Tous les accessoires tels que solins, avaloirs, profils de rive, etc. sont également prévus.
Au +7 et au +8, des zones de terrasses sont aménagées sur le toit pour les appartements penthouses.

2. Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eau de pluie dans les gaines sont en polyéthylène haute densité ; les descentes d'eau pluviale visibles sont en zinc prépatiné.

21. Les maçonneries intérieures

1. Le sous-sol

Les maçonneries du sous-sol sont réalisées en blocs de béton apparents ou en voile de béton.

2. Les appartements

Les cloisons non portantes situées à l'intérieur des appartements sont réalisées au moyen de cloisons METAL STUD de 10 cm suivant les plans. Des renforts en OSB sont posés aux cloisons nécessitant un support de mobilier.
Des plaques de plâtre hydro sont placées dans les locaux humides.

Les murs mitoyens entre appartements sont composés de :

- **Type 1** : en blocs silicocalcaires de 10 cm, d'un vide de 5 cm, d'un isolant en laine de roche de 5 cm et de trois plaques de plâtre.
- **Type 2 :** voile en béton de 22 cm, d'un vide de 1 cm, d'un isolant en laine de roche de 5 cm et de deux plaques de plâtre.

Les cloisons entre appartements et communs sont composées de :

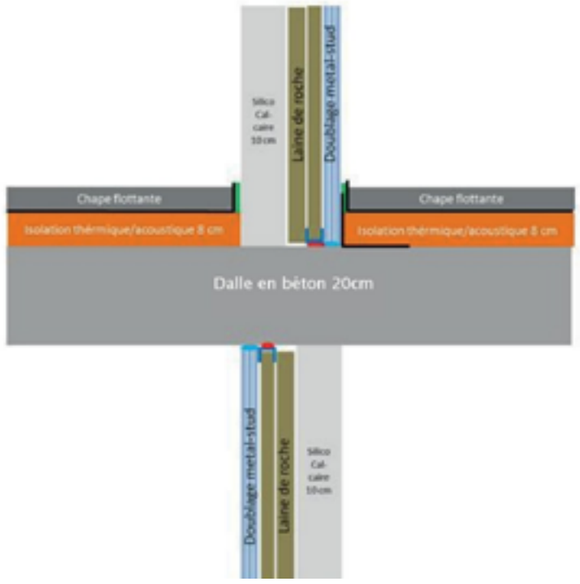
- **Type 1 :** voile en béton existant de 19 cm minimum, d'un vide de 1 cm, d'un isolant de laine de roche de 5 cm et de deux plaques de plâtre de 12,5 mm d'épaisseur par plaque.
- **Type 2 :** voile en béton existant de 18 cm maximum au centre, d'un vide de 1 cm, d'un isolant de laine de roche de 5 cm et de deux plaques de plâtre de 12,5 mm d'épaisseur par plaque, de type soundblock.
- **Type 3 :** voile en béton existant de 19 cm minimum au centre, et, de chaque côté, d'un vide de 1 cm, d'un isolant de laine de roche de 5 cm et de deux plaques de plâtre de 12,5 mm d'épaisseur par plaque.

Les cloisons vers les trémies techniques sont réalisées avec un bloc de plâtre haute densité. Dans les pièces de vie, elles sont doublées par un vide de 1 cm, d'un isolant de laine de roche de 5 cm et de deux plaques de plâtre de 12,5 mm d'épaisseur par plaque.

22. Les isolants phoniques et thermiques

1. Isolation phonique

L'isolation phonique de l'immeuble est conforme à la NBN S01-400-1 (2022) – Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, qui nous indique les exigences acoustiques d'application. On cible la classe CI.



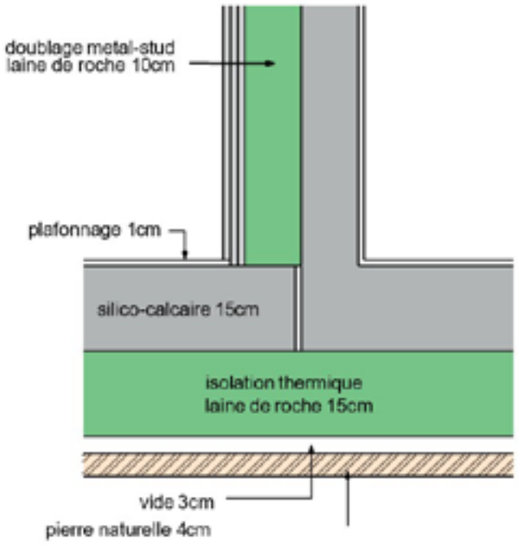
<u>Cloisonnement vertical</u>
Les murs de séparation entre appartements et les cloisons autour des noyaux ascenseurs et escaliers sont exécutés conformément à la norme précitée et suivant les prescriptions reprises ci-dessus.

<u>Cloisonnement horizontal</u>
Étages et rez-de-chaussée : planchers séparateurs : 20 cm béton (dalle existante) + isolation thermique et acoustique de minimum 11 cm + membrane de désolidarisation + complexe de chauffage sol de 7 cm.

<u>Remarque :</u> Le revêtement sur la chape ne peut en aucun cas diminuer les performances acoustiques. Donc le revêtement ne peut en aucun cas être en contact direct avec les murs (même pas avec un joint de mortier ou de la colle pour carrelage). Si l'on utilise une plinthe, celle-ci ne peut en aucun cas être en contact direct avec le revêtement. On utilise donc un joint souple en dessous de la plinthe.

2. Isolation thermique

L'isolation thermique du bâtiment est réalisée conformément aux prescriptions reprises ci-dessus et à la réglementation PEB en vigueur à la date du dépôt du Permis d'Urbanisme. Les appartements ont un niveau de performance minimum de A ou A-.





23. L’installation électrique

1. Généralités

Sont compris dans la partie électrique :

- L’alimentation électrique ;
- Le réseau de terre et protection conformément au règlement général des installations électriques (R.G.I.E.) ;
- Le réseau de distribution primaire ;
- Les coffrets individuels ;
- Réseau de distribution secondaire ;
- L’éclairage et prises de courant dans les parties communes : parking et caves en sous-sol, dans les noyaux communs (cages d’escaliers, halls), ainsi que dans les locaux techniques (entretien, compteurs, poubelle) ;
- Les interrupteurs, prises de courant et points lumineux non équipés dans les appartements ;
- Les tubages précâblés pour fibre optique ;
- L’installation de vidéophonie dans les appartements et côté rue des halls d’entrée.

2. Description des installations

1. Alimentation électrique

Il est prévu :

- Un compteur digital triphasé (ampérage et puissance selon les résultats des études de l’ingénieur en techniques spéciales et disponibilité du réseau de distribution) pour chaque appartement.
- Un tableau divisionnaire pour chaque appartement placé dans un endroit discret et accessible (vestiaire, toilette, buanderie…). Le disjoncteur différentiel général de 300 mA sera placé dans le tableau de l’appartement.

Ces compteurs se trouvent dans le local « compteurs électriques ».
Les communs sont alimentés à partir de compteurs indépendants.

2. Coffrets individuels et communs

L’ensemble des différentiels et disjoncteurs nécessaires au bon fonctionnement de l’appartement avec une réserve de 10%.

Parties privatives
Un tableau individuel par appartement est alimenté via les trémies. La distribution s’effectue en chape sous tube ou dans les parois suivant le cas. Dans les locaux non parachevés, toute la distribution est apparente. Tous les tableaux électriques divisionnaires sont équipés de disjoncteurs automatiques.

Parties communes
Alimentation à partir du ou des tableaux « communs » situés en sous-sol.

3. Appartements

Les appareils d'éclairage sont prévus :
- Sur les terrasses et en parties communes.
- Dans les faux plafonds des salles d'eau : cf. tableau ci-dessous.

Chaque logement est équipé d'un système domotique de type Niko Home Control (version filaire) ou équivalent. Ce système vous permet de commander l'éclairage et d'autres fonctions du logement de manière centralisée, au moyen de boutons-poussoirs et d'une application sur smartphone ou tablette.

Les interrupteurs sont du type à bascule, les prises et tout autre appareil de commande sont assortis, de marque NIKO série Intense en coloris blanc.
Les prises et interrupteurs sont encastrés dans tous les locaux d'habitation et les halls.

Toutes les prises de courant sont mises à la terre.

Le nombre et la disposition des équipements électriques sont présentés ci-dessous à titre d'exemple, le nombre de points d'éclairage et d'interrupteurs peut varier suivant la localisation et la configuration au cas par cas des appartements. Le détail exact des installations électriques est repris sur les plans.

Électricité	détecteur autonome à piles	point lumineux 1D	point lumineux 2D	point lumineux 3D	point lumineux simple + témoin	point lumineux supplémentaire	spot	prise cuisinière (circuit indépend.)	prise double + terre	prise sur circuit indépend.	prise simple + terre	prise simple + terre hermétique cave	prise simple hermétique + terre extérieur	tubage + câblage + prise infor. RJ45 Cat 5E	tubage + câblage + prise TV
Cave												1			
Buanderie		1							1	2					
Hall d'entrée				1							1				
Hall de nuit			1	1		1					1				
Cuisine		2						1	2	2	3				
Living			2						1		4			1	1
WC		1													
Chambre		1							2		1			1	
Chambre + dressing		1	1						2		1			1	
Salle de bains		2				1	3		2						
Salle de douche		2				1	3		2						
Extérieur					1	1							1		
Ventilation															
Base	2														

**L'emplacement des interrupteurs, points lumineux et prises est prédéterminé par l'Architecte et le bureau d'études. Si une modification intervient à la demande de l'acquéreur, elle fera l'objet d'un accord contractuel entre les parties et entrainera un coût supplémentaire pour l'acquéreur. Les interrupteurs sont placés à une hauteur de +/- 1,1 m et les prises à une hauteur de +/- 0,2 m du sol, sauf dans la cuisine où les prises se trouvent au-dessus de la tablette de travail.*

4. Raccordement téléphonie, télédistribution

Une arrivée fibre située dans la buanderie sera en attente.
Le raccordement proprement dit (abonnement) au réseau public de téléphonie/télédistribution est à charge de l'acquéreur.

5. Équipement vidéoparlophonie

Le réseau vidéoparlophonie est équipé d'un poste à rue pour chaque cage d'escalier de type « à menu déroulant ». L'appel est relayé dans l'appartement désigné et le poste vidéo interne couleur permet de libérer l'accès extérieur.

Les portes du sas à rue sont verrouillées, et un lecteur de badge permet de pénétrer dans le hall d'entrée.
Une sonnette palière est prévue au droit de chaque logement émettant un deuxième type de sonnerie dans l'appareil interne à l'appartement.

6. Communs

Un compteur et un tableau divisionnaire sont prévus dans le local/l'armoire compteur électrique pour les parties communes.

Il est prévu des circuits pour les communs en sous-sol (caves) et des circuits pour les paliers et cages d'escalier.

Un éclairage de secours par blocs autonomes est prévu dans les cages d'escalier et chemins d'évacuation.

L'éclairage des communs est commandé par des détecteurs de mouvements. Les appareils d'éclairage sont fournis.

Les halls d'ascenseur et cages d'escaliers sont respectivement éclairés par plafonniers et/ou appliques commandés par détecteurs de mouvements.

Les sas d'entrée sont éclairés au moyen de plafonniers et/ou d'appliques murales commandés via une horloge astronomique et détecteur de mouvement.

L'éclairage extérieur est commandé par détection de mouvement et horloge astronomique.

7. Parking et locaux techniques

Un compteur et un tableau divisionnaire sont placés dans le local « compteurs électriques ». Ce tableau divisionnaire alimente en outre le parking et les locaux techniques. Les appareils d'éclairage sont des armatures semi-hermétiques équipées de LED.

Un éclairage de secours par blocs autonomes est prévu dans les parkings et locaux techniques. Il est prévu une prise de courant dans les locaux « entretien » et « poubelles ».

8. Accès aux parkings (entrée Gribaumont et François Gay)

La porte est de type porte sectionnelle, pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture / fermeture automatique. L'ouverture de la porte est actionnée par télécommande et/ou par bouton poussoir depuis le parking avec fermeture automatique.

9. Détection et protection incendie

Le parking est équipé d'une installation de détection incendie qui comprend des détecteurs, des sirènes et des boutons poussoirs, ainsi qu'une rangée de sprinklers. Les étages sont équipés d'un système d'alerte/alarme comprenant des boutons poussoirs et des sirènes dans les communs.
Extincteurs, dévidoirs, coupoles de désenfumage, éclairage de secours, boutons poussoirs équipent l'immeuble conformément aux normes en vigueur.

10. Borne de recharge

Les acquéreurs bénéficieront d'une pré-installation permettant l'installation d'une borne de recharge pour véhicule électrique. La borne et la liaison avec la pré-installation sont à charge de l'acquéreur.

24. L'installation de chauffage

1. Calcul des déperditions

Les calculs ont été effectués sur les bases suivantes :
→ Les températures d'ambiance garanties dans les locaux sont :

Living	22 °C
Cuisine	22 °C
Chambres à coucher	20 °C
Salle de bains et douches	24 °C

2. Chauffage et production de chaleur

Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par des pompes à chaleur, sans utilisation d'énergie fossile.

Le système est composé comme suit :

- Deux pompes à chaleur en cascade alimentant une boucle d'eau générale de transfert de chaleur.
- De sous-stations privatives pour la production d'eau chaude sanitaire dans la buanderie de chaque appartement.
- D'un comptage informatisé privatif et individuel de consommation d'eau chaude et de production de chaleur, avec relevé globalisé pour faciliter la gestion du syndic.
- D'un chauffage sol sur toute la surface de chaque appartement.
- D'un thermostat d'ambiance programmable par appartement.
- D'un sèche-serviettes électrique complémentaire pour chaque salle d'eau.

Il est fait remarquer à l'acquéreur qu'une température minimale de 15°C est à maintenir à tout moment dans les appartements afin de garantir un confort global dans l'immeuble, éviter des dégâts de gel et maintenir la stabilité des parquets.

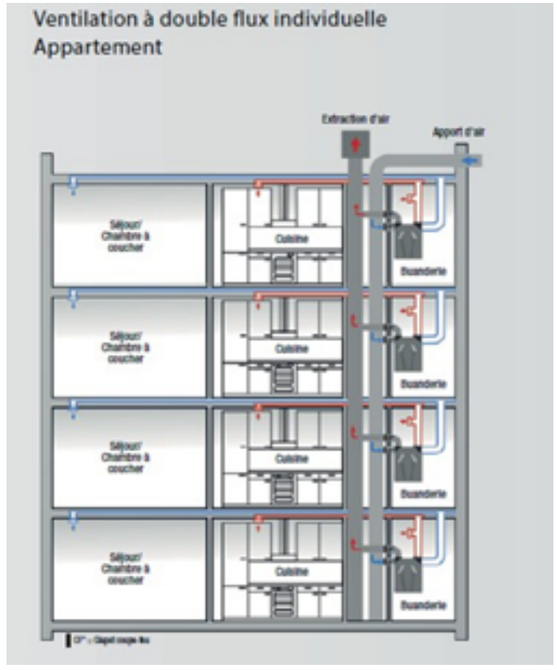
3. Rafraichissement

En période de fortes chaleurs, les pompes à chaleur centralisées pourront alimenter la boucle d'eau générale et le chauffage sol avec de l'eau réfrigérée pour limiter la surchauffe dans les appartements.

4. Communs

L'isolation performante du bâtiment permettra de ne pas chauffer les halls des communs, les parkings, les caves et le local poubelles. Sur les tuyauteries qui passent dans les parkings et qui peuvent geler, il est prévu de placer une isolation adéquate.

25. Ventilation



1. Appartements

Les appartements sont ventilés par ventilation individuelle conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et sont réalisés suivant le système « D : ventilation avec récupération de chaleur ». L'apport d'air frais et la reprise d'air vicié se font de façon mécanique via des grilles de ventilation à placer dans les espaces secs et humides.

De l'air neuf, provenant de l'extérieur, est pulsé par l'appareil de ventilation, via le réseau de gaines, dans les pièces de séjour et les chambres tandis que l'air vicié est extrait du logement, par le même appareil, de la cuisine, des salles de bains, des toilettes et éventuellement d'autres pièces humides. Dans l'appareil, un transfert de chaleur a lieu entre l'air extrait de l'habitation et l'air pulsé dans l'habitation provenant de l'extérieur ce qui permet de réchauffer l'air neuf et froid provenant de l'extérieur par la chaleur de l'air que l'on extrait de l'appartement. À l'intérieur de l'appartement, l'air circule par les fentes sous les portes et par des diffuseurs plafonniers ou muraux.

Étant donné que tous les locaux à ventiler ne sont pas juste à côté des gaines techniques, certains locaux auront un faux-plafond pour dissimuler les gaines d'extraction ou de pulsion.

<u>L'attention de chaque copropriétaire est attirée sur les points suivants :</u>
→ Pour les cuisines, il est prévu une hotte à recirculation équipée de filtre à charbon actif.
→ Il n'est pas prévu d'extraction pour des séchoirs classiques. Les séchoirs que les propriétaires utiliseront devront être à condensation.

La ventilation de l'immeuble est conforme à la réglementation PEB en vigueur à la date du dépôt du Permis d'Urbanisme.

2. Local poubelles

Le local poubelles est ventilé de façon mécanique.

3. Escaliers de secours

Un exutoire de fumées est posé au-dessus de chaque cage d'escalier commune, il est commandé à l'ouverture et à la fermeture à partir des communs.

26. Sanitaires

1. Généralités

Le bâtiment est raccordé en eau potable sur le réseau Vivaqua afin de satisfaire les besoins sanitaires et de chauffage. Le compteur général du bâtiment est fourni et posé par Vivaqua. Le réseau d'évacuation des eaux usées est conforme à la NIT 265.

Les colonnes de chute et les décharges sont prolongées séparément sans diminution de section en ventilation primaire jusqu'en toiture. Un adoucisseur centralisé est prévu en sous-sol pour l'ensemble de la résidence.

La distribution d'eau froide est prévue avec un compteur privatif individuel pour chaque appartement placé sur le palier de l'appartement. La distribution principale en eau sanitaire est en tuyauterie de type Alpex, polypropylène... Dans les appartements, les tuyauteries sont en polyéthylène réticulé posé en fourreau ou en polypropylène. Un ou plusieurs collecteurs de distribution sont placés, selon les types d'appartements.

2. Appartement

Chaque appareil peut être isolé de l'adduction d'eau par un robinet du type SCHELL ou similaire, excepté les douches et les baignoires.

Sous chaque évier de cuisine est prévu un robinet double service et un siphon permettant le raccordement d'un lave-vaisselle.

Dans la buanderie, des raccordements en attente sont prévus, pour le raccordement d'une machine à laver et d'un séchoir.

Sur chaque terrasse est prévu un robinet extérieur hors gel.

3. Appareils sanitaires

Sanitaires

DURAVIT WC suspendu, D-NEO
DURAVIT Lave-mains Me By Starck
DURAVIT Table Vasque Me By Starck

Douche - carrelée à l'italienne

Meubles et miroirs

DURAVIT Sivida sous meuble avec table vasque
1 tiroir fraisé et 1 tiroir de provision

Largeur en fonction du plan

Miroir sur mesure chez vitrier
Paroi douche sur mesure toute hauteur chez vitrier

Robinetterie

GROHE : Mitigeur douche, Euphoria 310
GROHE : Mitigeur lavabo, Lineare



Les aménagements de ces salles de bains sont repris dans les plans et comprennent ainsi les appareils suivants (suivant les plans et le listing des équipements sanitaires) :



A. Lavabo simple

Comprenant :
→ 1 tablette
→ 1 lavabo en faïence
→ 1 siphon bouteille avec crépine à bouchon
→ 1 robinet mélangeur chromé
→ 1 armoire avec tiroir



B. En cas de lave-mains

Comprenant :
→ 1 lave-mains en porcelaine vitrifiée blanche
→ 1 siphon bouteille avec crépine à bouchon
→ 1 robinet de lavabo eau froide – chromé

C. W.C.



Comprenant :
→ 1 WC suspendu en porcelaine vitrifiée blanche
→ 1 réservoir de chasse avec économiseur (2 positions)
→ 1 siège WC blanc

Sèche-serviettes
Type RADSON Flores. Taille selon calcul TS



27. Cuisines

La réalisation des cuisines est confiée à Ambiance Cuisine. Partenaire premium des marques premium Poggenpohl et NEXT125. Les cuisines sont équipées d'appareils électroménagers « SIEMENS ou MIELE » comprenant une table de cuisson vitrocéramique, une hotte à charbon, un four intégré, un frigo encastré avec congélateur et un lave-vaisselle.
L'évier est équipé d'un robinet mitigeur.

La hotte est de type « à recirculation avec filtre à charbon actif ». Les cuisines du projet sont étudiées afin d'offrir un maximum de rangements et une disposition des éléments cohérente selon la taille et la disposition au cas par cas de la cuisine par entité.

Le budget d'aménagement de chaque cuisine varie en fonction de la taille des appartements et de l'implantation des cuisines.

Studio	Premium Line – SIEMENS	de 7.600 à 7.800 € hors TVA, prix public
2 chambres	NEXT125- SIEMENS	de 17.000 à 19.000 € hors TVA avec îlot, prix public
3 chambres	NEXT125- SIEMENS	de 18.000 à 22.000 € hors TVA, prix public
Penthouses	Poggenpohl - MIELE	de 32.000 à 38.000 € hors TVA, prix public

Un plan détaillé et un devis seront fournis sur demande pour chaque cuisine de base par appartement (perspectives, vues en plan, élévations et détail des prix unitaires poste par poste).

Exemple de cuisine :



Budget de la cuisine : 20.612,71 € HTVA, prix public.

28. Ascenseur

1. Généralités

L'ascenseur sera du type résidentiel 630 kg/8 personnes. Les portes de l'ascenseur sont de type coulissant.

Les faces extérieures seront en acier finition électrozinguée peinte et intègrent un bouton d'appel distinguant la demande d'ascension ou de descente. L'indicateur situé au-dessus de la porte informe du niveau d'étage où la cabine se situe.

La finition intérieure est au choix de l'architecte.

29. Les parachèvements des zones communes

1. Le hall d'entrée

Le revêtement de sol du hall d'entrée est réalisé en dalle de grès cérame de dimension 60x60 sur la chape. Les plinthes sont assorties.
L'aspect est au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.
Les murs du sas d'entrée sont en partie couverts d'un parement assorti au revêtement de sol et d'un miroir tandis que les autres murs sont couverts d'un enduit et peints.
Les faux-plafonds sont de type acoustique équipés d'une gorge lumineuse et de spots, ainsi que d'un luminaire pendant dans le sas d'entrée.

2. Les boîtes aux lettres

Un ensemble de boîtes aux lettres, selon les détails de l'architecte, se trouve dans le hall de l'immeuble.

3. Les paliers des étages

Le revêtement de sol est réalisé en dalle de grès cérame de dimension 60x60, les plinthes sont assorties. Ton au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.
Les murs sont couverts de 2 couches de peinture.
Les plafonds sont revêtus d'un faux-plafond acoustique, type au choix de l'architecte, du maître de l'ouvrage et de l'ingénieur en acoustique.

4. Le palier du sous-sol

Les sols seront en béton lissé recouvert d'une couche de peinture époxy. Les murs et plafonds sont couverts d'une peinture acrylique. Tons au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.

5. La cage d'escalier

Les murs, en béton lisse ou en maçonnerie de blocs de béton sont peints, ton au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage. Les marches de l'escalier sont en béton lisse avec nez incorporé. Les plafonds sont revêtus d'une peinture acrylique, ton au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage. Les garde-corps et mains-courantes sont en métal peint.

6. Les parkings et les communs du sous-sol

Les murs sont en béton lisse ou en maçonnerie de blocs de béton. Les plafonds sont des dalles existantes en béton lisse.

7. La signalisation

Dans les parties communes, la signalisation est prévue (indication locaux techniques, pictogrammes pour la sécurité, numérotation des portes d'entrée et caves, indication des étages, numérotation des sonnettes...).

30. Les parachèvements des zones privatives

1. Chapes

Une chape flottante au mortier de ciment posée sur une isolation phonique et thermique.

2. Enduits

→ plafonnage monocouche pour les murs en maçonnerie et béton et les plafonds.
→ finition F2A sur plaques de plâtre.

3. Peintures

Les appartements sont pourvus d'une couche de primer.

4. Revêtements de sol

Dans le cas où l'Acquéreur souhaite une modification dans le choix des revêtements, et pour autant que le planning l'autorise, il devra obligatoirement effectuer le choix dans le showroom indiqué par le Maître d'Ouvrage. Le prix de la fourniture et de la pose seront étudiés en conséquence.

<u>* Hall d'entrée, espaces de vie, hall de nuit, chambres à coucher</u>

Parquet semi-massif à larges planches (environ 18 cm) et environ 180 cm de longueur et de 14 mm d'épaisseur, dont 3 mm de bois noble (chêne), finition chêne blanchi vitrifié d'usine avec chanfrein. Les plinthes seront en MDF peint, elles auront une section de 70 mm de hauteur et une épaisseur de 18 mm. Le bord intérieur contre le mur sera chanfreiné.

L'acquéreur aura le choix entre différentes teintes/finitions vernis transparent/blanchi/blanchi-gris.

La valeur commerciale du parquet : 70,00€/m² hors TVA.
La valeur commerciale des plinthes : 9,50€/m hors TVA.

<u>Salle de bain</u>

La salle de bain sera revêtue d'un carrelage en grès cérame d'un format de 1200x600 mm rectifié. Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

<u>Salle de douche</u>

La salle de douche sera revêtue d'un carrelage en grès cérame d'un format de 1200x600 mm rectifié. Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

<u>Buanderie</u>

La buanderie située en dehors des cuisines sera revêtue d'un carrelage en grès cérame d'un format de 600x600 mm rectifié. Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.
Les plinthes seront en grès cérame d'un format de 70x600 mm.

<u>WC</u>

Le WC visiteur sera revêtu d'un carrelage en grès cérame d'un format de 1200x600 mm rectifié. Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

Les plinthes seront en grès cérame d'un format de 70x600 mm.
La valeur commerciale du carrelage : 50,00€/m² hors TVA.
La valeur commerciale des plinthes : 10,00€/m hors TVA.

5. Revêtements de mur

<u>Salle de bain – salle de douche</u>

Une faïence est prévue dans les salles de bain et salles de douche sur les murs en contact direct avec la baignoire et/ou le receveur de douche.

Ladite faïence est un grès cérame de format 1200x600 mm, rectifiés . Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

<u>WC</u>

Une faïence est prévue derrière les WC jusqu'à une hauteur de 120 cm. Celle-ci est en grès cérame d'un format de 1200x600 mm / 450x900 mm selon les dimensions des endroits pour optimiser les découpes des carrelages, rectifiés (pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

La valeur commerciale du carrelage : 50,00€/m² hors TVA.
La valeur commerciale des plinthes : 10,00 €/m hors TVA.

5. Faux-plafonds

Certains espaces (suivant plans) reçoivent un faux-plafond en plaques de plâtre, permettant de dissimuler les ventilations intérieures aux appartements. Il s'agit en général des pièces sanitaires, halls d'entrée, halls de nuit, salles de bain, salles de douche, une des chambres à coucher...

6. Tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtres (chambres façade arrière) sont exécutées en plâtre pourvues d'un primer.

7. Menuiseries

Les portes intérieures des appartements sont à peindre avec chambranles. Elles sont équipées de paumelles « invisibles », de béquilles et de rosaces en acier inoxydable.

Les portes d'accès aux appartements (situées à l'intérieur du bâtiment) sont de type blindé fichet ou similaire, coupe-feu, Rf ½ h, acoustique standard.
Elles sont montées sur une huisserie en acier répondant aux mêmes critères de résistance au feu que la porte. Les portes sont équipées de béquille, bouton et rosaces de serrures de sécurité à cylindre à trois points de fermeture fournies avec trois clés. Les cylindres et les clés sont numérotés et reproductibles en usine sur indication de la référence.

Les portes de caves sont peintes, certaines sont des portes circulaires.

Portes intérieures

Les portes intérieures sont soit :

- Coulissantes en bois à peindre
- Tubulaires à peindre

Quincaillerie

Les béquilles, boutons et rosaces sont en acier inoxydable brossé.
Les béquilles sont en forme de L.
Les portes des chambres et de la buanderie possèdent un cylindre pour clef à gorge.



31. Aménagement des abords

1. Les aménagements extérieurs en partie avant :

À l'avant de l'immeuble, les espaces extérieurs sont conçus comme un véritable jardin urbain, offrant une transition végétale généreuse entre les logements, les commerces et l'espace public.

La structure arborée du jardin est constituée de trois beaux arbres existants conservés – le Parrotia persica, le Magnolia × soulangeana et le Celtis australis – complétés par deux nouveaux arbres qui viennent renforcer cette composition et la présence végétale en façade.

Les cheminements et les accès au bâtiment sont intégrés dans un paysage de buttes plantées. De larges paliers et des escaliers doux accompagnent naturellement les différences de niveau entre le trottoir et les entrées. Des accès adaptés aux personnes à mobilité réduite ainsi que des emplacements pour vélos complètent cet aménagement. Devant l'entrée du centre Médicis, une place de stationnement est maintenue pour les personnes à mobilité réduite et les livraisons.

En dehors des zones nécessaires aux circulations, le jardin est largement consacré aux plantations en pleine terre. Les massifs, légèrement modelés, accueillent une végétation diversifiée composée notamment de graminées persistantes, de fougères, de vivaces et d'arbustes. Cette palette végétale apporte du mouvement, des textures et des floraisons au fil des saisons, tout en conservant des vues dégagées vers les entrées et les vitrines.

Des murets réalisés à partir de pierre bleue récupérée sur le site accompagnent les plantations et renforcent le caractère qualitatif et pérenne de l'aménagement.

L'ensemble compose une façade végétale élégante et accueillante, où architecture et paysage s'articulent harmonieusement.

2. Les aménagements extérieurs en partie arrière :

À l'arrière du bâtiment, les espaces extérieurs sont réaménagés pour créer un environnement végétal plus généreux, agréable au quotidien et mieux connecté au cabinet Médicis ainsi qu'au parc François Gay.

Le projet améliore d'abord les circulations en intégrant des rampes d'accès adaptées aux personnes à mobilité réduite et aux vélos. Le passage vers Médicis devient ainsi plus confortable et plus lisible, tout en conservant la liaison existante avec le parc et l'accès vers la rue François Gay.

Le jardin est entièrement repensé pour créer une composition végétale plus structurée. Les plantations sont organisées sur des buttes paysagères qui viennent intégrer les murs existants et donner davantage de relief à l'espace.

De petits arbres, notamment de type Prunus et Malus, prennent place dans les zones de plantation adaptées. Ils sont associés à un cordon de Fagus taillé en mouvement, créant progressivement un filtre végétal entre les différents bâtiments. Cette disposition permet de réduire les vues directes et d'apporter davantage d'intimité aux logements comme aux espaces du cabinet Médicis.

Les plantations basses complètent cette structure : graminées persistantes, fougères, arbustes persistants et végétation marcescente apportent différentes textures et animent le jardin au fil des saisons. Leur implantation sur des reliefs doux donne au paysage profondeur et mouvement.

Les revêtements sont choisis dans des tonalités sobres et naturelles. L'ensemble forme un jardin arrière calme et végétalisé, offrant une transition naturelle entre les bâtiments et le parc François Gay.

Les tolérances sont celles communément admises, elles sont transmises sur simple demande de l'acquéreur.

Entretien de l'immeuble et des appartements.
Le « guide » pratique pour l'entretien des bâtiments édité par le CSTC est mis à disposition des copropriétaires par le Maître d'Ouvrage. Il est obligatoire de suivre les instructions qui y sont reprises.

Elles ont pour objet de favoriser une maintenance bien organisée et de limiter le risque d'apparition de dégâts.

Remarque :

Le cahier des charges a été composée minutieusement et avec le plus grand soin. Cependant, nous nous réservons le droit d'apporter certaines modifications au projet pour toutes modifications exigées par des demandes exceptionnelles émanant des Pouvoirs Publics, ainsi que toutes modifications éventuelles des mesures ou choix des matériaux s'imposant durant la préparation et/ou l'exécution des travaux. Les perspectives et couleurs vous sont livrées à titre d'illustration, mais ne constituent aucunement un document contractuel.

www.226tervueren.be