

# TIVOLI GREENCITY

Rues de Molenbeek, de Wautier, du Tivoli, Claessens et Dieudonné Lefèvre

## LOT 7

Rue Claessens

**CAHIER DES CHARGES**  
des logements conventionnés  
Conformément à l'article 7 de la Loi Breyné



Avenue A. Van Oss, 1 bte 2  
1120 Bruxelles  
Tél 02-749 95 46  
[www.immobam.be](http://www.immobam.be)



Rue Gabrielle Petit, 6  
1080 Bruxelles  
Tél 02 422 51 11  
[www.citydev.be](http://www.citydev.be)

Août 2016

# 1 Table des matières

1	Table des matières .....	2
2	Généralités .....	4
2.1	Tivoli GreenCity .....	4
2.2	Le LOT 7 .....	6
2.3	Participants au Projet .....	7
2.4	Frais .....	8
2.5	Mesurages et autres mentions sur les plans .....	8
2.6	Accès au chantier .....	9
3	Construction .....	10
3.1	Généralités .....	10
3.1.1	<i>Entreprise</i> .....	10
3.1.2	<i>Matériaux</i> .....	10
3.2	Gros-œuvre .....	10
3.2.1	<i>Travaux de terrassement et fondations</i> .....	10
3.2.2	<i>Structure portante</i> .....	10
3.2.3	<i>Protection hydrofuge</i> .....	10
3.2.4	<i>Egouttage et évacuation des eaux pluviales</i> .....	11
3.2.5	<i>Murs et parois</i> .....	11
3.2.6	<i>Façades</i> .....	11
3.2.7	<i>Isolation acoustique</i> .....	11
3.2.8	<i>Isolation thermique</i> .....	11
3.2.9	<i>Extraction de fumée et ventilation</i> .....	12
3.2.10	<i>Toitures</i> .....	12
3.2.11	<i>Terrasses et aménagement des abords</i> .....	13
3.3	Parachèvements .....	13
3.3.1	<i>Parties communes des immeubles</i> .....	13
3.3.2	<i>Ascenseurs</i> .....	14
3.3.3	<i>Menuiserie extérieure</i> .....	14
3.3.4	<i>Menuiserie intérieure</i> .....	14
3.3.5	<i>Electricité</i> .....	15
3.3.6	<i>Installation sanitaire</i> .....	16
3.3.7	<i>Chauffage</i> .....	17
3.3.8	<i>Finition des plafonds, murs et sols</i> .....	18
3.3.9	<i>Cuisine</i> .....	19
4	Possibilités de choix et modifications .....	20
4.1	Général .....	20
4.2	Possibilités de choix .....	20
4.3	Modifications .....	21
4.3.1	<i>Possibilités de modifications</i> .....	21
5	Réceptions et planning .....	21
5.1	Réception provisoire .....	25
5.1.1	<i>Parties communes</i> .....	25

5.1.2 Parties privatives..... 25  
5.2 Réception définitive ..... 25

## 2 Généralités

### 2.1 Tivoli GreenCity

La Société **PARBAM**, en collaboration avec citydev.brussels, réalise Tivoli GreenCity (le Projet) dans un périmètre défini par les rues de Molenbeek, de Wautier, du Tivoli, et Claessens à 1020 Bruxelles.

Le quartier durable Tivoli GreenCity se divise en 8 lots, dont 7 lots d'habitation et une place publique (lot 8).

La première phase de la réalisation du quartier comporte 5 lots d'habitation (lots 1, 2, 3, 4 et 7), la place et l'ensemble des nouvelles voiries qui desservent les lots.

Les lots 5 et 6 ne font pas partie du Projet de Parbam ; ils constitueront une phase ultérieure de réalisation à organiser par citydev.brussels.

La première phase du Projet prévoit dans son ensemble la réalisation de:

- 397 logements passifs ;
- 2 crèches de 62 places chacune ;
- 7 surfaces commerciales totalisant environ 770 m<sup>2</sup> ;
- 1 local d'équipement de la cellule Propreté publique de la Ville de Bruxelles ;
- des parkings souterrains d'une capacité totale de 291 places ;
- plus de 650 emplacements pour vélos, dont plus de 580 à usage privatif ;
- environ 10.000 m<sup>2</sup> d'espaces publics dont 3 nouvelles voiries, une place arborée de 2.000 m<sup>2</sup> et un mail de 1.000 m<sup>2</sup> ;

Le Projet s'inscrit dans la volonté des acteurs publics de créer un quartier durable exemplaire tant sur le plan des techniques de construction et des économies d'énergie que de la participation citoyenne. Les futurs habitants souscriront à une Charte visant à la prise en compte des objectifs durables.

À cela s'ajoute la volonté d'assurer une mixité sociale dans le nouveau quartier. Il est ainsi prévu qu'environ 70 % des logements du Projet seront des logements à prix conventionné et qu'environ 30% de logements seront des logements sociaux mis en location.

Les logements sont conçus selon les objectifs de développement durable suivants:

- Toutes les constructions répondent aux critères de la PEB « passif 2015 » ;
- L'équivalent de 35% de l'ensemble des logements répond à la définition du «zéro énergie » ;
- L'étanchéité à l'air des logements répond à l'exigence de n50=0,6 h<sup>-1</sup> ;
- La production de chaleur est centralisée et distribuée via un réseau de chauffage urbain;
- En matière de maîtrise hydraulique, le Projet vise une réduction des consommations, une utilisation domestique des eaux pluviales, une infiltration de l'excédent dans le milieu naturel et un recyclage des eaux grises;
- En matière de gestion des déchets (chantier et exploitation), le Projet vise le tri à la source, le recyclage, ainsi que la mise en place de points de compostage. Un système de conteneurs enterrés dans l'espace public est mis en place et sera géré par Bruxelles-Propreté;
- Le Projet privilégie l'utilisation de matériaux de construction à faible empreinte écologique ;
- En termes de mobilité, le Projet privilégie les transports publics, le vélo et les modes alternatifs de déplacement plutôt que l'usage de la voiture individuelle.

La chaufferie centrale est située au sous-sol du lot 2. Elle fournit l'eau chaude nécessaire pour les besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire de tous les logements du nouveau quartier, y compris ceux des futurs lots 5 et 6, selon les principes suivants de distribution:

- a) À partir de la chaufferie, l'eau chaude est distribuée dans chaque lot (copropriété distincte) par un réseau souterrain situé sous la rue centrale reliant la rue du Tivoli au complexe Greenbizz.
- b) Dans chaque lot, à partir d'une sous-station, l'eau chaude est ensuite distribuée dans les immeubles jusqu'aux compteurs individuels de chaleur des logements.
- c) Dans chaque logement, l'eau chaude alimente les radiateurs ou sert à produire de l'eau chaude sanitaire via un satellite à échangeur de chaleur.

L'espace public, notamment dans ses aspects de structure verte et de mobilité douce, est le fondement de la conception du Projet. C'est une charpente "verte", sur laquelle s'appuient toutes les parties du Projet et qui permet à la fois la cohérence de l'ensemble et un optimum de biodiversité.

Le long du fil conducteur de l'espace vert public et de la mobilité douce, tous les aspects constitutifs du Projet, urbanistiques, architecturaux, sociaux, économiques, techniques,... se combinent pour renforcer la cohésion et la durabilité du quartier et lui conférer un caractère exemplaire.

En termes de gestion des limites entre l'espace public et l'espace privé, le Projet s'organise à partir d'îlots fermés physiquement mais ouverts visuellement. Des « portes végétales » (entrées d'îlots) et des façades vertes assurent le lien entre l'espace public, l'intérieur d'îlot et les toitures jardins. Les limites sont matérialisées par des murets et des grilles.

Autant que faire se peut, les entrées des immeubles et les circulations verticales sont également traitées en transparence et en lien avec l'extérieur de façon à ce que les habitants maintiennent le maximum de contact visuel avec la rue et l'intérieur d'îlot.

En prolongement des efforts appliqués dans les phases de conception et de construction du Projet, la participation citoyenne des habitants de Tivoli GreenCity est une condition essentielle pour atteindre pleinement, en phase d'exploitation/occupation des lieux, les objectifs de cohésion, de durabilité et d'exemplarité. Le Projet prévoit plusieurs lieux et installations qui favorisent cette participation :

- un espace didactique provisoire (dans le lot 2) pendant la 1<sup>ère</sup> année d'exploitation) ;
- une serre expérimentale (dans le lot 2) ;
- des intérieurs d'îlots conçus comme laboratoires de biodiversité ;
- des jardins et potagers urbains ;
- un lieu de rencontre, intégrant une buanderie collective, au sein de chaque copropriété ;
- des systèmes de gestion des eaux pluviales et des eaux grises.

## 2.2 Le LOT 7

Le LOT 7 de Tivoli GreenCity est composé de deux bâtiments (7J et 7K) de gabarits variant de rez-de-chaussée +2 au rez-de-chaussée +5. Chaque bâtiment comporte plusieurs noyaux de circulation qui déterminent des immeubles d'habitation distincts avec chacun leur entrée accessible exclusivement aux occupants de l'immeuble concerné. Chaque immeuble a donc ses parties communes spécifiques et partage des parties communes générales (sous-sol, intérieur d'îlot, buanderie, toitures vertes,...) avec les autres immeubles du lot.

Le LOT 7 comporte :

- 53 logements conventionnés pour ménages à revenus moyens destinés à la vente (objet du présent Cahier des Charges) ;
- 16 logements sociaux destinés à la location;
- Une salle commune avec une buanderie collective située au rez-de-chaussée de l'immeuble 7J, orientée au sud, en contact avec le jardin;
- 112 emplacements pour vélos, facilement accessibles, situés au rez-de-chaussée des immeubles et en intérieur d'îlot ;
- 89 emplacements de parking et 53 caves en sous-sol (sur 2 niveaux). Une partie des emplacements de parking du lot 7 sont réservés aux habitants du lot 2.

Les structures des emplacements de vélos sont communes, chaque emplacement est attribué à un appartement particulier et l'usage de l'emplacement est privatif. Les emplacements de parking ainsi que les caves sont des biens privatifs.

L'entrée véhiculaire du parking se trouve rue Claessens et, pour une meilleure sécurité, les accès piétons au parking sont indépendants des accès aux immeubles.

L'accès aux logements se fait par les halls d'entrée distincts A, B, C et D de 4 immeubles. Ces accès se font directement côté rue ou via l'intérieur de l'îlot, lui-même accessible par deux entrées (grilles). A partir des halls d'entrée des immeubles, tous les étages sont accessibles par escalier et par ascenseur. L'immeuble D (R+2) n'a pas d'ascenseur.

Exceptionnellement, certains appartements du rez-de-chaussée sont directement accessibles par la rue ou par l'intérieur de l'îlot.

L'intérieur d'îlot est occupé par les terrasses privatives des logements du rez-de-chaussée, par un jardin collectif ouvert à tous les occupants du lot.

Les deux bâtiments comportent des toitures vertes extensives sur lesquelles sont installés des panneaux photovoltaïques et des zones de « salons » collectifs liés à des potagers. La surface totale des panneaux photovoltaïques est calculée par le Conseiller PEB en vue d'atteindre l'objectif de l'équivalent global de 35% de logements « zéro énergie » pour le Quartier.

Le système de gestion des eaux (collecteurs, citernes, appareils de traitement ...) permet une diminution des consommations et des rejets à l'égout par le captage et l'utilisation des eaux de pluie et par le recyclage des eaux grises.

## 2.3 *Participants au Projet*

Maître de l'Ouvrage	<b>PARBAM</b> 1, avenue Antoon Van Oss, bte 2 - 1120 Bruxelles Tél : 02-749 95 46 - Fax : 02-749 95 25
Architectes	<b>ADRIANA</b> 20, avenue des Courses - 1050 Bruxelles Tél : 02-673 60 72 – fax : 02-673 01 46
Ingénieur stabilité	<b>ESTABLIS</b> 612, Beversesteenweg - 8800 Roeselare Tél : 051-43 12 00 - Fax : 051-43 12 50
Ingénieur techniques spéciales et Conseiller PEB	<b>BOYDENS</b> 10, Noordkustlaan - 1702 Groot-Bijgaarden Tél : 02-468 11 58 – Fax: 02-468 11 78
Bureau d'études acoustique	<b>VENAC</b> 45-49, rue des Vétérinaires b0203 - 1070 Bruxelles Tél: 02-428 33 31 - Fax: 02-425 95 41
Coordination santé et sécurité	<b>W4R</b> 15, rue Blanche, bte 3 - 1050 Bruxelles Fax : 02-538 66 30
Organisme de contrôle	<b>SECO</b> 53, rue d'Arlon – 1040 Bruxelles Tél : 02-238 22 11 - Fax : 02-238 22 61
Entrepreneur général	Société Momentanée <b>BAM CONTRACTORS</b> <b>JACQUES DELENS</b> <b>CFE BRABANT</b> 1, avenue Antoon Van Oss, bte 2 - 1120 Bruxelles

## 2.4 Frais

Le prix de vente des logements conventionnés comprend :

- Les droits à payer pour l'obtention du permis d'urbanisme
- La pose de l'ensemble du réseau de distribution (égouts, eau, gaz, électricité, téléphone et télédistribution) ;
- Le coût des consommations eau, gaz, électricité, ... jusqu'à la réception provisoire;
- L'achat, l'installation, le raccordement et la location des compteurs individuels, les garanties exigées par les sociétés de distribution et les frais d'abonnements jusqu'à la réception provisoire.

Ne sont pas inclus dans le prix de vente:

- Les frais d'abonnement et/ou les raccordements aux réseaux de téléphonie, internet, télédistribution et satellites.
- Les frais d'honoraires du notaire ;
- Les frais de passation de l'acte de vente ;
- Les frais de rédaction de l'acte de base et des documents y relatifs ;
- Les droits d'enregistrement sur la part de terrain ;
- La TVA sur la partie construction ;
- La TVA sur le subsidé.

## 2.5 Mesurages et autres mentions sur les plans

Les plans sont établis de bonne foi par l'architecte et les ingénieurs conseils au moment de l'exécution des études pour l'obtention du permis d'urbanisme et l'établissement du dossier d'exécution. Les mesures reprises aux plans sont celles du "gros œuvre", mesurage hors revêtement de finition (distance entre les murs avant plafonnage des murs).

Ces mesures ne sont pas garanties ; des différences lors de l'exécution des travaux restent possibles et seront au bénéfice ou au détriment de l'acquéreur sans adaptation des prix.

La surface vendable des logements est calculée à partir de l'axe des murs des parties communes intérieures et des murs mitoyens, jusqu'au nu extérieur des murs de façade. 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, de meubles, ... sur les plans sont uniquement reprises à titre d'information afin d'illustrer un aménagement éventuel. A l'exception de ce qui est explicitement stipulé dans les présentes (p.ex. cuisine, salle de bain), le mobilier n'est pas inclus dans le prix de vente.

Les appareils d'éclairage ne sont pas inclus, à l'exception de l'éclairage des parties communes, des salles de bain et de douche et des terrasses.

En cas de contradiction entre les différents documents l'ordre suivant prévaut (par ordre d'importance) :

1. Plan de vente
2. Cahier des charges (le présent document)
3. Acte de base



## **2.6 Accès au chantier**

Pour des raisons de sécurité, l'accès au chantier par l'acheteur ou son délégué n'est possible que s'il est accompagné d'un délégué de PARBAM ou de l'entrepreneur général - et sur rendez-vous. PARBAM ou l'entrepreneur général peuvent toujours refuser (pour autant que ce refus se justifie) les visites de chantier demandées par l'acquéreur ou son délégué.

Afin de rationaliser les visites et de garantir les conditions de sécurité, une journée de visite sera organisée une fois le gros-œuvres fermé.

La présence de mineurs d'âge est interdite lors des visites de chantier.

### **3 Construction**

#### **3.1 Généralités**

##### **3.1.1 Entreprise**

Les travaux sont exécutés par une entreprise agréée, classe 8 (maximum déterminé par le Ministère des Travaux Publics).

PARBAM veillera à ce que l'entrepreneur général ne fasse appel qu'à des sociétés de bonne réputation pour les lots sous-traités.

##### **3.1.2 Matériaux**

Les matériaux utilisés pour la construction sont de bonne qualité et garantissent la solidité, la durabilité et l'aspect esthétique de l'ensemble. Les matériaux utilisés pour les façades, l'isolation, les fermetures et le revêtement de la toiture sont techniquement approuvés et ont déjà démontré leur durabilité.

Il peut arriver que durant les premières années, de petites fissures apparaissent au droit des joints entre les hourdis et/ou prédalles et aux points de jonction entre les différents matériaux (murs de maçonnerie, murs de béton, cloisons, faux-plafonds, carrelages, etc.). Ces petites fissures ne mettent pas en danger la stabilité de l'immeuble et sont inhérentes à la mise en œuvre. Elles doivent être admises comme telles par les acquéreurs. Ces petites fissures peuvent facilement être corrigées en utilisant un matériau de rejointoiement et/ou une couche de peinture.

#### **3.2 Gros-œuvre**

##### **3.2.1 Travaux de terrassement et fondations**

Les travaux de terrassement comprennent les travaux de déblai et de remblai pour la construction des sous-sols, les fondations et les canalisations.

Les fondations des bâtiments se font sur pieux ou sur fondations similaires. Le choix des fondations et les calculs de stabilité sont effectués par l'ingénieur en stabilité et basés sur les résultats du rapport d'analyse du sol.

##### **3.2.2 Structure portante**

La structure portante est choisie et calculée par l'ingénieur en stabilité. Elle est exécutée en béton et/ou en maçonnerie portante.

Les murs extérieurs du sous-sol sont exécutés en béton armé.

Les murs portants, les dalles de sol et les escaliers sont exécutés suivant les directives de l'ingénieur en stabilité.

##### **3.2.3 Protection hydrofuge**

Tous les sols et murs de sous-sol sont exécutés en béton armé hydrofuge.

Tous les nouveaux murs sont pourvus, si nécessaire, d'une protection étanche, de façon à éviter les infiltrations et l'humidité ascendante.

### 3.2.4 Egouttage et évacuation des eaux pluviales

Le réseau d'égouttage intérieur, situé sous les bâtiments, et le réseau d'égouttage des abords du bâtiment jusqu'aux raccordements au réseau public sont exécutés en PEHD, PVC ou équivalent.

Captage des eaux de pluie : Les eaux de pluie sont d'abord freinées dans un bassin d'orage situé en toiture, sous la toiture verte, puis récoltées dans deux citernes de 10 m<sup>3</sup> chacune et utilisées pour les besoins de la buanderie collective. La partie inemployée des eaux pluviales est captée dans un bassin drainant situé dans le jardin collectif et le trop-plein éventuel est enfin rejeté à l'égout public.

Recyclage des eaux grises : les eaux grises (évacuation des baignoires, douches, lavabos ...) sont traitées, stockées dans deux citernes de 10 m<sup>3</sup> chacune, puis utilisées pour les chasses d'eau des WC, l'entretien des parties communes et l'arrosage du jardin. Le trop-plein éventuel est rejeté à l'égout public.

### 3.2.5 Murs et parois

Les parois de sous-sol qui ne sont pas en béton sont réalisées en maçonnerie de blocs de béton.

Les cloisons non portantes sur les étages supérieurs sont réalisées en blocs de plâtres.

### 3.2.6 Façades

Les façades sont, en général, réalisées en crépi ton clair sur isolation. Certaines parties des façades sont réalisées en bardage de fibre de ciment, aspect bois.

Pour certaines parties des façades, choisies par l'architecte, un système de câbles tendus sert de support à des plantes grimpantes.

Les différentes façades sont pourvues d'une plinthe de soubassement en pierre bleue.

### 3.2.7 Isolation acoustique

Les logements répondent à la norme NBN-S01-400-1, confort acoustique normal.

Les chapes des appartements sont de type chape flottante, désolidarisée de la dalle portante par une couche d'isolation phonique.

Selon la nécessité, la protection acoustique est assurée par des contre-cloisons en blocs de plâtre avec interposition d'une isolation phonique.

### 3.2.8 Isolation thermique

Le niveau global d'isolation est dimensionné de telle manière que chaque logement répond à la réglementation PEB « passif » 2015.

Une partie des façades est exécutée en murs de béton, de silico-calcaire ou de béton cellulaire. Sur ces murs sont fixés des panneaux d'isolation rigides en polystyrène expansé, épaisseur à déterminer par le Conseiller PEB (Performance Energétique du Bâtiment) sur lesquels est appliqué un crépi ou un autre matériel de façade.

La menuiserie extérieure est exécutée en bois, les fenêtres sont pourvues d'un triple vitrage (logements rez-de-chaussée et dernier étage sous-toit). Les autres logements sont pourvues d'un double vitrage.

Les toits plats sont pourvus de panneaux d'isolation rigides en PUR, épaisseur à déterminer par le Conseiller PEB, selon le principe de la toiture chaude. En outre, la toiture verte procure une protection isolante supplémentaire.

Les dalles des appartements du rez-de-chaussée sont isolées, vers le sous-sol, par une couche de PUR projeté d'une épaisseur de  $\pm 20$  cm (ou isolation équivalente) sous la chape de finition. Les ponts froids vers le sous-sol sont traités avec des panneaux de laine de roche et des panneaux Héraklith ou équivalent.

### 3.2.9 Extraction de fumée et ventilation

Afin de permettre aux occupants de limiter leur consommation d'énergie, une ventilation mécanique avec récupération de chaleur (système D) est prévue, conformément à la norme de ventilation NBN D50-001.

Cette ventilation est assurée par les équipements individuels (double-flux) dans les logements, ainsi que par un réseau de canalisations d'extraction et de pulsion dans les gaines techniques et faux-plafonds des appartements.

L'air est extrait (par des bouches d'extraction) des pièces humides (salle de bain/douche, cuisine, WC, buanderie et débarras) et de l'air frais est pulsé dans le living et les chambres.

Le système récupère en grande partie la chaleur de l'air extrait à l'aide d'un échangeur thermique. L'air frais extérieur est chauffé par la chaleur récupérée de l'air extrait de l'appartement, puis pulsé dans les locaux secs.

Afin de garantir l'étanchéité à l'air de l'appartement, l'extraction des vapeurs de cuisine se fait par une hotte motorisée à filtre de charbon (hotte à recirculation).

La ventilation des caves est assurée par des apports d'air en façade, des ouvertures dans les cloisons des caves et des extractions mécaniques.

### 3.2.10 Toitures

Les toitures plates sont exécutées en bitume de polymère ou équivalent. Toutes les toitures ainsi que les avaloirs sont isolés. Un soin particulier est consacré à l'écoulement des eaux, l'étanchéité, l'entretien et la condensation.

Les toitures sont conçues comme toitures stockantes et assurent la fonction de bassin d'orage.

A l'exception des espaces collectifs (potagers) sur le toit et pour autant que les panneaux photovoltaïques et les installations techniques le permettent, chaque

toiture plate est équipée d'une toiture verte extensive (ou intensive dans certaines sections) qui améliore les prestations acoustiques et thermiques de la toiture et contribue à une construction écologique.

### **3.2.11 Terrasses et aménagement des abords**

L'intérieur d'îlot est occupé par les terrasses privées des logements du rez-de-chaussée et par un jardin collectif ouvert à tous les occupants du LOT 7.

Le jardin collectif est accessible par les entrées de l'îlot et par certains noyaux de circulation des immeubles. Il est aménagé en fonction des choix de l'architecte paysagiste et des nécessités de la gestion des eaux pluviales et des eaux grises. Les matériaux choisis favorisent la percolation des eaux dans le sol.

Deux espaces collectifs (potagers) sont aménagés sur les toits des bâtiments 7J et 7K. L'accès à ces terrasses sera règlementé par le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) de la copropriété.

La majeure partie des logements situés au rez-de-chaussée disposent d'une terrasse à usage privatif. Les séparations entre les parties à usage privatif sont généralement constituées par une banquette surmontée d'un claustra en bois sur les 2 premiers mètres de longueur à partir de la façade, puis d'une jardinière surmontée d'une clôture, support pour des plantes grimpantes. Le tout d'une hauteur d'environ 1,80m. La séparation entre les terrasses privées et le jardin collectif est généralement constituée d'une clôture de 1,20m de hauteur et d'une zone de plantations.

L'aménagement des abords - privés et collectifs - est réalisé selon les directives de l'architecte paysagiste, tant pour le profilage des terres que pour le choix des matériaux de revêtement et des plantations (arbres, massifs arbustifs, etc).

La façade végétalisée et les structures métalliques des plantes grimpantes sont également aménagées selon les directives de l'architecte paysagiste.

Aux étages, les terrasses (balcons) en porte-à-faux sont exécutées en béton préfabriqué et sont ancrées à la structure portante par un système à rupture thermique. Les terrasses situées sur une zone de toiture sont recouvertes d'une étanchéité sur isolant et achevées avec un plancher en dalles de béton sur plots.

L'entretien des jardins communs et de la façade végétalisée est à charge de la copropriété. L'entretien des séparations et terrasses à usage privatif est à charge des propriétaires qui jouissent de cet usage, conformément aux conditions reprises dans l'acte de base.

## **3.3 Parachèvements**

### **3.3.1 Parties communes des immeubles**

Pour chaque immeuble est prévu, à front de rue, un ensemble de boîtes aux lettres et de sonnettes relié au système de parlophonie des appartements

Le Projet prévoit un parking de 89 places en sous-sol dont une partie est réservée aux habitants du lot 2.

L'entrée et la sortie du parking se font par une rampe unique, depuis la rue Claessens

Le trafic entrant/sortant est réglé par des feux de signalisation rouge/vert pilotés par une détection automatique.

Un marquage au sol délimite les emplacements de parking.

L'entrée du parking est équipée d'une porte motorisée actionnée par clé et par télécommande. Une (1) télécommande est fournie par emplacement de parking.

Les cages d'escalier sont en béton apparent, nez antidérapant.

Tous les pictogrammes et numéros de police réglementaires sont prévus.

### **3.3.2 Ascenseurs**

Dans les halls d'entrée, les ascenseurs sont positionnés et conçus de manière à toujours permettre aux personnes à mobilité réduite (PMR) d'accéder à tous les étages. Un ascenseur permet aux personnes à mobilité réduite (PMR) d'accéder à l'un des potagers en toiture.

Les ascenseurs ont une charge maximale de 630 kg, capacité 8 personnes, vitesse 1 m/sec. Ils sont de type électrique avec machinerie embarquée dans la cage d'ascenseurs et sont conformes aux normes en vigueur.

La cabine de l'ascenseur est exécutée avec des matériaux de qualité et durables, selon le choix de l'architecte et conformément à la réglementation par rapport aux personnes à mobilité réduite (PMR). Les portes cabines et portes palières sont de type coulissant automatique.

### **3.3.3 Menuiserie extérieure**

Les fenêtres et portes extérieures sont exécutées et peintes en bois selon les plans et au choix de l'architecte.

Les appartements au rez-de-chaussée et les appartements sous toit sont pourvus d'un triple vitrage. Les autres appartements sont exécutés avec double vitrage.

Au rez-de-chaussée, les fenêtres des appartements sont équipées de vitrage feuilleté retardant l'effraction.

### **3.3.4 Menuiserie intérieure**

La porte d'entrée des appartements, en bois (classe de résistance 3), est EI30' (sauf pour les appartements s'ouvrant directement sur l'extérieur); l'ouvrant est à âme pleine de 103 cm de largeur, épaisseur 4 cm et masse volumique minimale 600 kg/m<sup>3</sup>. L'ébrasement est en bois massif. La porte est pourvue d'une poignée côté intérieur, d'un bouton de porte côté extérieur et d'un judas. Couleur au choix de l'architecte. Les serrures de sécurité à 5 points sont de type combiné : la clé de l'appartement permet d'ouvrir la porte d'entrée de l'immeuble, la porte de la cave et les portes de communication communes.

Les portes des cages d'escaliers, du parking et des caves sont en bois et peintes en couleur au choix de l'architecte. Des portes coupe-feu sont placées, si nécessaire, selon les prescriptions en vigueur et les exigences des pompiers.

Les portes et les chambranles intérieurs des appartements sont en bois, selon les indications aux plans et livrés peints. Couleur au choix de l'architecte.

La quincaillerie est en aluminium anodisé, au choix de l'architecte. Les portes du WC, salle de bains et/ou douche sont munies d'une serrure du type « libre/occupé ».

Appartements en duplex : Les escaliers intérieurs des appartements sont exécutés selon les plans, en hêtre verni ou équivalent. Les rampes sont en bois selon le choix de l'architecte.

### 3.3.5 Electricité

#### 3.3.5.1 Généralités

Des locaux électriques basse tension sont prévus au sous-sol des bâtiments. Les compteurs bi-horaires individuels des logements sont installés par SIBELGA.

L'installation fournie est conforme aux prescriptions du fournisseur d'électricité et au Règlement Général pour les Installations Electriques (RGIE).

La totalité de l'installation électrique ainsi que l'installation individuelle de chaque appartement est contrôlée par un organisme agréé avant la mise en service.

#### 3.3.5.2 Appartements

Un tableau divisionnaire sécurisé est prévu dans chaque appartement. La position de ce tableau est fixée par l'architecte et le bureau d'études en techniques spéciales.

Installation prévue par pièce :

- Hall d'entrée/hall de nuit : une prise de courant et un point lumineux ;
- Living : prises doubles (ou équivalent) à trois emplacements différents, deux points lumineux au plafond, 1 prise TV (par câble), 1 prise téléphone et 1 prise télédistribution (TV par ligne téléphonique);
- Chambre principale : 1 prise TV (par câble), 1 prise téléphone et 1 prise télédistribution (TV par ligne téléphonique), 2 prises pour tables de nuit, 1 prise sous interrupteur, 1 prise basse, 1 point lumineux au plafond ;
- Chambre secondaire: 1 prise pour table de nuit, 1 prise pour bureau, 1 prise sous interrupteur, 1 point lumineux au plafond ;
- Salle-de-bains : 1 prise sous interrupteur, 1 prise près du lavabo, 2 appareils d'éclairage IP54 (fournis) dont un au-dessus du lavabo ;
- Cuisine : 1 prise sous interrupteur, 1 point lumineux au plafond et 1 sous les meubles hauts, prises de courant pour le raccordement de la plaque de cuisson, du four, de la hotte, du lave-vaisselle, du réfrigérateur, du four à micro-ondes + deux prises doubles entre le plan de travail et les meubles hauts ;
- Buanderie (éventuelle) ou local débarras: 1point lumineux, prises de courant pour les appareils inclus (voir plus bas) ;
- Cave : 1 prise de courant et 1 point lumineux (avec douille et ampoule) raccordés au compteur individuel de l'appartement ;
- terrasse (éventuelle): 1 prise extérieure ; 1 applique pour les terrasses de jardin (au rez-de-chaussée) et les balcons et terrasses de min. 3 m de profondeur ;
- 1 prise pour lave-linge, 1 prise pour séchoir (à condensation) ;
- 1 parlophone (appareil fourni) ;
- 1 alimentation pour système double flux (appareil fourni) ;

- 1 alimentation pour le satellite échangeur de chaleur (appareil fourni).

Les plaques de recouvrement, les interrupteurs et les prises sont de type standard défini par l'architecte.

À l'exception des salles de bains (et douche) et des terrasses (tel que décrit ci-dessus), les installations privatives ne comportent pas d'appareils d'éclairage.

Chaque appartement dispose :

- D'un appareil comprenant un parlophone et un bouton-poussoir permettant de déverrouiller la serrure électrique de la porte d'entrée de l'immeuble ;
- D'une gaine câblée pour la connexion au réseau téléphonique ;
- D'une gaine câblée pour la connexion au réseau de distribution radio et TV.

Ne sont pas prévus : les amplificateurs et pièces de jonction permettant l'usage simultané de plusieurs appareils de télévision.

Un plan reprenant l'installation électrique de l'appartement est transmis après l'acquisition.

### 3.3.5.3 Parties communes

Les parties communes disposent d'une installation électrique pour l'éclairage des halls d'entrée, des paliers ascenseurs, des cages d'escaliers et des parkings, ainsi que pour l'alimentation des ascenseurs, des systèmes de ventilation, etc.

Une prise de courant est installée au rez-de-chaussée de chaque immeuble afin de permettre l'entretien des parties communes.

Des attentes sont prévues pour les équipements de la buanderie.

L'éclairage des parties communes se fait de manière combinée par des détecteurs de mouvement, des minuteries ou des boutons-poussoirs (ces derniers dans les locaux techniques du sous-sol uniquement).

Les parties communes sont en premier lieu alimentées en électricité par les panneaux photovoltaïques installés sur le toit.

### 3.3.6 Installation sanitaire

L'installation sanitaire répond aux prescriptions de la société de distribution d'eau et est conforme à la réglementation communale.

Des attentes sont prévues pour les équipements de la buanderie collective et un point d'eau est prévu pour chaque potager en toiture.

Les appartements sont alimentés en eau de ville par une tuyauterie en matière synthétique à partir des locaux techniques de distribution d'eau situés au sous-sol. Les compteurs individuels de chaque logement sont installés dans un local technique en général situé au sous-sol.

Un point d'eau est prévu pour les terrasses situées au niveau jardin.

Le lave-mains, les WC, la machine à laver et le lave-vaisselle sont alimentés uniquement en eau froide.

Les lavabos, la baignoire, la douche et l'évier sont alimentés en eau froide et en eau chaude.



L'eau chaude est produite par le satellite de l'appartement. Un échangeur de chaleur transmet à l'eau froide la chaleur provenant du réseau de chauffage.

L'installation tient compte du traitement des eaux pluviales et des eaux grises décrit en 3.2.4.

Les tuyaux de décharge sont en PEHD. L'installation s'exécute dans le respect des normes en vigueur.

Les appareils sanitaires sont sélectionnés en concertation avec l'architecte et l'ingénieur-conseil en techniques spéciales.

Sont inclus dans le prix de vente de l'appartement (répartition selon plan de l'architecte) :

- Pour un appartement d'une chambre: 1 meuble avec 1 lavabos encastré et miroir, 1 baignoire (ou 1 douche dans certains cas) et 1 WC avec lave-mains ;
- Pour un appartement de 2 chambres : 1 meuble avec 2 lavabos encastrés et miroir, 1 baignoire, 2 WC et 1 lave-mains ;
- Pour un appartement de 3 ou 4 chambres: 1 meuble avec 2 lavabos encastrés et miroir (ou 2 meubles avec 1 lavabo chacun), 1 baignoire, 1 douche, 2 WC et 1 lave-mains.

Accessoires fournis: porte-rouleau, porte-serviette, tablette de lavabo, porte de douche (pour douche uniquement).

Le tuyau de décharge de la machine à laver est pourvu d'un siphon ; la conduite d'alimentation (eau froide uniquement) est pourvue d'un robinet d'arrêt. Machine à laver non fournie.

Les sèche-linge qui seront installés par les occupants devront impérativement être à condensation. L'acquéreur sera tenu responsable de tout dommage au système de ventilation consécutif à l'utilisation de tout autre type d'appareil.

### 3.3.7 Chauffage

L'installation centrale de chauffage, située dans le lot 2, produit l'eau chaude nécessaire à la demande de chauffe de tous les appartements du quartier (7 lots). compteurs individuels permettent de mesurer la consommation de chaleur de chaque appartement.

Chaque appartement dispose d'un satellite échangeur de chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire.

L'installation de chauffage assure, par une température extérieure de -10° C, vent 5m/sec., les températures suivantes :

Living	22°C
Chambre(s)	20°C
cuisine	20°C
Salle de bains	24°C

Le réglage individuel de la température par appartement s'effectue par la combinaison d'un thermostat d'ambiance installé dans le living et de vannes

thermostatiques posées sur les radiateurs dans les autres locaux. Le thermostat d'ambiance pilote la vanne réglant le débit d'eau chaude à l'entrée de l'appartement.

Les radiateurs sont en tôle d'acier. Ils sont repris à titre indicatif sur les plans, sous réserve de modifications de type, nombre et position suite à l'étude technique.

Les parties communes et les sous-sols ne sont pas chauffés.

### **3.3.8 Finition des plafonds, murs et sols**

#### **3.3.8.1 Appartements**

Les murs non-carrelés sont poncés avant application d'une couche de primer. L'acquéreur doit accepter les petites inégalités subsistantes, l'application des couches de finition étant à sa charge.

Les murs non-carrelés des salles de bain et de douche sont peints en 3 couches.

Un carrelage céramique ou équivalent est posé sur les murs des locaux suivants :

- Salle de bains (et salle de douche éventuelle) : hauteur 220 cm ;
- Cuisine : Entre le plan de travail et les armoires suspendues.

Les plafonds sont enduits et peints en blanc (3 couches), sauf buanderie, local technique et débarras. Des faux plafonds en plaques de plâtre sont installés aux endroits de passage des gaines de ventilation, à l'exception des locaux techniques, débarras et buanderies. La position des faux-plafonds indiquée sur le plan de vente peut être modifiée en fonction de l'étude d'exécution.

Les revêtements de sol sont posés sur la chape flottante. Les revêtements de sol suivants sont prévus :

- Salle de bains, WC, buanderie et cuisine: carrelage céramique (plinthes assorties) ;
- Living, hall(s) et chambre(s) à coucher : parquet stratifié (plinthes assorties).
- Les halls d'entrée des logements du rez-de-chaussée donnant directement sur l'extérieur sont carrelés.

Les revêtements de sol de certains logements peuvent déroger à cette description, par exemple living et/ou halls entièrement carrelés. Dans ce cas, se référer aux revêtements stipulés dans le plan de vente.

La transition entre les différents matériaux de revêtement de sol s'effectue au moyen de couvre-joints métalliques ou profils d'arrêt, selon le choix de l'architecte.

Les tablettes de fenêtre sont réalisées en pierre naturelle ou reconstituée, au choix de l'architecte.

#### **3.3.8.2 Parties communes**

Le revêtement de sol des halls d'entrées et des paliers d'ascenseurs hors-sol, est constitué de carrelage en grès-cérame (avec plinthes assorties) ; les murs et plafonds sont enduits et peints en 3 couches, (ou finition équivalente), couleur au choix de l'architecte ; les portes et les huisseries sont peintes.

Les murs et plafonds des cages d'escaliers sont réalisés en gros-œuvre soigné. Les murs sont parachevés par une couche de peinture structurée au choix de l'architecte.

Pour les parties communes en sous-sol, le sol est exécuté en polybéton. Les murs et plafonds sont en béton et/ou maçonnerie bruts. Les portes et les huisseries sont peintes.

Les paliers des ascenseurs des sous-sols, les caves privatives, les locaux techniques, les parkings, etc. sont livrés en gros-œuvre soigné, et ne sont donc ni plafonnés ni peints.

### 3.3.9 Cuisine

La cuisine est équipée d'armoires basses et hautes. Le nombre d'armoires fournies est déterminé par le nombre de chambres à coucher de l'appartement.

L'équipement de la cuisine diffère d'un appartement à l'autre, selon le nombre de chambres et la configuration du logement. Le plan détaillé de la cuisine est disponible à l'achat de l'appartement. L'aménagement de la cuisine est illustré dans le plan de vente uniquement à titre d'information afin de présenter un aménagement éventuel et n'est pas nécessairement le plan de la cuisine telle que comprise dans la base.

La cuisine est livrée avec les équipements suivants ou emplacements pour équipements:

- Hotte motorisée à filtre de charbon
- Evier (1 bac et demi) avec robinet mélangeur
- Emplacement pour un frigo avec congélateur (appareils non fournis)
- Emplacement pour une taque de cuisson à encastrer (appareil non fourni)
- Emplacement pour un lave-vaisselle (appareil non fourni)

En concertation avec le cuisiniste, l'acquéreur a la possibilité de modifier l'aménagement de sa cuisine ou d'y rajouter des appareils. Les frais y afférents seront à sa charge, cf. chapitre 4 qui suit.

## 4 Possibilités de choix et modifications

### 4.1 Général

Le promoteur se réserve le droit de remplacer tout produit ou matériau de l'une des marques communiquées à titre indicatif dans le présent cahier des charges, par un produit ou un matériau équivalent. La même réserve vaut pour tout changement éventuel intervenant en application de la réglementation légale et de toute autre prescription obligatoire.

De même, s'il ressort des études techniques que certaines modifications s'imposent (implantation des radiateurs, cloisons des gaines techniques, ...), le promoteur se réserve également le droit d'exécuter ces modifications.

Tous les travaux décrits sont exclusivement réalisés par un (des) entrepreneur(s) choisis par le promoteur. L'acquéreur n'est, par conséquent, pas autorisé à exécuter ou faire exécuter des travaux avant la réception provisoire.

L'acquéreur peut choisir de faire exécuter les travaux de son logement selon les fournitures de base de matériaux et d'équipements ou opter pour des modifications autorisées dont le prix lui sera communiqué.

Aucun retrait de poste de finition ne sera accepté, les appartements conventionnés devant être livrés complètement achevés.

Possibilités de choix : parmi les équipements de base décrits au chapitre 3.3, l'acquéreur a la possibilité de choisir les couleurs de certains matériaux dans la gamme des fournitures de base. Ce choix reste dans le prix indiqué de l'appartement.

Modifications : si l'acquéreur désire des autres finitions, il peut choisir parmi les variantes qui lui seront proposées. Il peut aussi demander apporter certaines autres modifications autorisées, p. ex. par l'ajout de prises électriques supplémentaires. Le prix de ces variantes et ajouts lui sera communiqué.

Date ultime de décision : c'est la date à laquelle l'acquéreur devra transmettre au plus tard ses choix ou modifications. Le promoteur communique cette date à l'acquéreur dès que les fournisseurs sont connus.

Après la signature de l'acte de vente de son appartement, l'acquéreur reçoit un formulaire reprenant les choix possibles pour la finition de base telle que prévue à l'article 3.3 ainsi que les possibilités de modifications engendrant des frais supplémentaires. Sur ce même formulaire figurent l'endroit où la gamme disponible peut être examinée, le prix du supplément qui résulte de son modification et la date ultime de décision.

### 4.2 Possibilités de choix

Les possibilités de choix sont limitées au choix des couleurs de mobilier et plan de travail de la cuisine, du carrelage mural et de sol et du parquet stratifié, dans la gamme proposée. En aucun cas, le choix ne peut se porter sur un matériau qui ne figure pas dans la gamme proposée.

Les choix sont consignés dans le formulaire décrit plus haut et ce dernier doit être signé et transmis par l'acquéreur au plus tard à la date ultime de décision.

Le travail administratif et la coordination qu'engendre le traitement de ces choix sont gratuits, pour autant que ces choix restent dans la gamme de base (simple choix de couleur) et qu'ils ne soient pas modifiés par la suite.

Avant l'ultime date de décision, il est donc encore possible de modifier un choix préalablement confirmé, moyennant le paiement, à chaque modification, d'un montant forfaitaire de 125 € TVA comprise dans les 8 jours à dater de la confirmation du nouveau choix au moyen des documents prévus à cet effet.

En cas de non-respect de la procédure et des conditions de paiement reprises plus haut et/ou au cas où le formulaire de choix est complété de façon incorrecte, cette modification de choix ne sera pas retenue et l'exécution sera réalisée en fonction du dernier choix correct précédent, dont la date de réception est déterminante.

En l'absence de formulaire de choix correctement rempli et signé pour accord ou si le formulaire de choix est transmis après l'ultime date de décision proposée, les finitions de base décrites à l'article 3.3 sont exécutées selon le choix de l'architecte.

### **4.3 Modifications**

#### **4.3.1 Possibilités de modifications**

Des modifications du plan de l'appartement ne sont pas acceptées, sauf dans le cas d'une adaptation pour Personnes à Mobilité Réduite. La mise en commun de deux ou plusieurs appartements n'est pas autorisée.

Tant que le planning le permet, les modifications suivantes peuvent être demandées, les dates ultimes de décision étant fixées par le promoteur :

- Parquet stratifié/Carrelage
- Salle de bains : appareils sanitaires
- Cuisine : précision et complément de projet
- Electricité.

Les possibilités de modifications susmentionnées sont les seules admises, pour autant qu'elles répondent aux conditions exposées ci-après. Toute autre modification est proscrite.

Le promoteur se réserve par ailleurs le droit de refuser à tout moment des modifications pour des raisons techniques.

La procédure relative à l'exécution de ces modifications est explicitée en 4.3.1.5.

##### **4.3.1.1 Parquet stratifié/carrelage**

Après la signature de l'acte de vente, l'acquéreur reçoit un aperçu des finitions de base et plusieurs options relatives aux modifications éventuelles. L'acquéreur a la possibilité de choisir d'autres couleurs et/ou matériaux pour le parquet stratifié et le carrelage que prévu dans la gamme des finitions de base. Ce choix apporte un supplément de prix.

#### 4.3.1.2 Salle de bains - Appareils sanitaires

Après la signature de l'acte de vente, l'acquéreur reçoit un aperçu des fournitures de base et plusieurs options relatives aux modifications éventuelles d'appareils sanitaires lui sont proposées. L'adresse où il peut discuter d'éventuelles modifications lui est communiquée.

Ces différentes possibilités de modification résultent de réflexions avec l'architecte et l'entrepreneur général, tiennent compte des conditions d'exécution des travaux et d'harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Modifications autorisées et conditions à respecter:

- Modification lavabo, lave-main et robinetterie:
  - Respect des mesures (architecturales) et maintien de l'emplacement du lavabo.
  - Maintien du nombre de points d'amenée et d'évacuation d'eau ainsi que de leurs emplacements.
  - Pas d'incidence négative dans l'exécution d'autres travaux de finition (par exemple, la hauteur des interrupteurs, ...), ni au niveau technique
- Modification baignoire et robinetterie:
  - Respect des mesures (architecturales) et maintien de l'emplacement de la baignoire.
  - Maintien du nombre de points d'amenée et d'évacuation d'eau ainsi que de leurs emplacements
  - Pas d'incidence négative dans l'exécution d'autres travaux de finition (par exemple, les carrelages, ...), ni au niveau technique
  - Les bains à bulles et autres variantes ne sont pas autorisés.
- Modification tub et garniture de douche (s'il y a lieu):
  - Respect de l'emplacement ou de l'implantation
  - Pas d'incidence négative dans l'exécution d'autres travaux de finition ou au niveau technique
  - Les douches à débit variable et autres variantes ne sont pas autorisées.
  - Les douches avec sol carrelé ne sont pas autorisées.
- Modification WC :
  - Respect de l'emplacement ou de l'implantation
  - Pas d'incidence négative dans l'exécution d'autres travaux de finition (par exemple, la hauteur des interrupteurs, ...), ni au niveau technique (p.ex. diamètre/pente de l'évacuation)

Toute autre modification dans la salle de bains n'est pas autorisée. L'acquéreur est libre d'achever l'aménagement à son gré après la réception provisoire de l'appartement.

#### 4.3.1.3 Cuisine

Après la signature de l'acte de vente, l'acquéreur reçoit un plan de la cuisine de base, ainsi que l'adresse où il peut discuter d'éventuelles modifications.

Les modifications sont autorisées pour autant que:

- les mesures architecturales et les conditions techniques sont respectées.

- le nombre de points d'amenée et d'évacuation d'eau et leurs emplacements restent inchangés.
- La position des équipements pour la taque cuisson (alimentation électricité, découpe dans le plan de travail) reste inchangée.
- Pas d'incidence négative dans l'exécution d'autres travaux (par exemple, carrelages, ...) ni de problème technique.

#### 4.3.1.4 Electricité

Après la signature de l'acte de vente, l'acquéreur reçoit un plan technique avec la localisation des interrupteurs et des prises de courant, telle que prévue dans l'offre de base (cf. art. 3.3).

Seules les modifications reprises ci-après sont autorisées, pour autant qu'elles n'aient pas d'impact sur le tableau divisionnaire de l'appartement (puissance, fusibles, ...) :

- déplacement ou ajout de prises
- déplacement ou ajout de points d'éclairage
- déplacement ou ajout d'interrupteurs.

En aucun cas, une modification des finitions n'est possible (type et couleur de prises, interrupteurs, etc.).

#### 4.3.1.5 Procédure relative aux modifications

Une modification implique toujours l'adaptation de certains documents d'exécution (par exemple, plan d'électricité, plan de la cuisine, ...), ce qui entraîne des frais administratifs et de coordination. Pour chaque modification, en plus des éventuels suppléments de prix occasionnés par la modification, un montant forfaitaire de 125 € TVA comprise sera porté en compte de l'acquéreur.

A l'aide d'une fiche de décompte et ses annexes éventuelles, ces frais administratifs et les éventuels suppléments de prix générés par les modifications demandées sont communiqués à l'acquéreur qui doit alors transmettre son accord avant la date ultime de décision.

Si l'acquéreur ne marque pas son accord sur le supplément de prix ou sur le résultat de sa modification ou s'il ne respecte pas le délai de réponse ou la présente procédure, les parachèvements sont exécutés conformément à l'offre de base.

Dans ces conditions, l'acquéreur est néanmoins redevable du montant forfaitaire précité de 125 € TVA comprise, par modification demandée. La plus récente version de la fiche de décompte et ses éventuelles annexes, signées par lui pour accord avant la date ultime de décision, équivaut à un "bon pour exécution".

*A titre d'exemple:*

*Dans un 1<sup>er</sup> temps, l'acquéreur indique les modifications souhaitées pour les appareils sanitaires, le plan d'électricité, la cuisine et le carrelage. Par la suite, il modifie le plan de la cuisine, parce que, pour des raisons budgétaires ou autres, la première proposition ne le satisfait pas. Pour le carrelage il revient deux fois sur son premier choix.*

→ <i>frais administratifs (en plus des suppléments de prix) :</i>			
- 4 modifications(1 <sup>er</sup> temps)	4 x 125 €	=	500 €
- premier choix de carrelage (gratuit)		=	0 €
- modification choix cuisine	1 x 125	=	125 €
- 2 x révision du choix de carrelage	2 x 125 €	=	<u>250 €</u>
			875 € TVAC

**Rappel : les demandes de modification ou les accords reçus après la date ultime de décision resteront sans suite et, dans ce cas, l'exécution sera conforme à l'offre de base ou à un accord précédent passé dans le respect de la procédure.**

En aucun cas, des modifications n'auront pour résultat des moins-values.

Sauf erreur manifeste (p.ex. erreur démontrée de calcul), les prix communiqués pour les modifications sollicitées sont définitifs. Toute revendication à ce sujet restera sans suite.

Les modifications sont effectuées de la façon suivante, en fonction de leur nature :

***Appareils sanitaires:***

Après acquisition, les différentes possibilités de modifications sont communiquées à l'acquéreur via un formulaire reprenant toutes les informations utiles quant à l'offre de base et les différentes options préalablement déterminées par l'architecte et l'entrepreneur général. Les coordonnées du showroom qui propose la base et les options sont également communiquées à ce moment.

***Cuisine :***

Au showroom indiqué par le promoteur, un vendeur conseille l'acquéreur qui peut alors solliciter certaines modifications admises. Pendant et après la visite de l'acquéreur, le fournisseur lui communique qu'au promoteur les modifications demandées et leur éventuel impact financier. Le promoteur se réserve le droit de modifier l'offre proposé si les modifications demandées sont techniquement infaisable.

***Electricité :***

L'acquéreur indique les modifications qu'il souhaite sur une copie du plan d'électricité qui lui a été transmis et communique ces modifications au promoteur qui examine alors quelles sont les modifications techniquement possibles et quel est l'éventuel supplément de prix qu'elles entraînent. Les remarques éventuelles sont communiquées à l'acquéreur et, si ce dernier marque son accord sur le supplément de prix, les plans d'électricité sont adaptés.

#### 4.3.1.6 Facturation des modifications

Les éventuels suppléments de prix consécutifs aux modifications seront facturés en 3 tranches :

- 40% après expiration de l'ultime date de décision
- 30% après exécution des travaux de gros œuvre
- 30% à la réception provisoire



## **5 Réceptions et planning**

La procédure des réceptions est conforme à la loi Breyne. Elle est décrite en détail dans le compromis et l'acte de vente.

### **5.1 Réception provisoire**

#### **5.1.1 Parties communes**

La réception provisoire des parties communes (cages d'escaliers, toit, façades, ...) s'effectue en présence des représentants:

- de la copropriété (habituellement le syndic et/ou un expert mandaté par ce dernier),
- de l'entrepreneur général,
- de l'architecte auteur du Projet,
- du promoteur.

Le but de la réception provisoire des parties communes est d'établir un constat d'habitabilité des immeubles. Les éventuelles remarques, admises par toutes les parties, sont consignées dans un procès-verbal dressé par l'architecte auteur du Projet.

#### **5.1.2 Parties privatives**

La réception provisoire des parties privatives (appartements, terrasses, caves et emplacements de vélos et de parking) a lieu en présence de l'acquéreur (éventuellement assisté d'un expert), de l'entrepreneur et du promoteur. L'architecte du Projet est chargé, au préalable, de procéder aux pré-réceptions « chantier » des appartements en présence de l'entrepreneur.

La réception provisoire de l'appartement a pour objet de confirmer que, dans l'ensemble, les travaux sont terminés. À dater de cette réception, l'acheteur peut effectivement disposer de son bien. À la signature du procès-verbal de réception provisoire, l'acheteur reçoit les clés de son bien, sous réserve du paiement préalable du solde intégral du prix de vente et des éventuels travaux supplémentaires.

Une pré-réception est organisée avec l'acquéreur avant la réception provisoire. Les éventuelles remarques admises par toutes les parties sont consignées dans un procès-verbal (à signer) et les travaux de correction sont entrepris avant d'organiser la visite de réception provisoire proprement dite. Sauf cas exceptionnel, cette dernière n'a lieu qu'après la levée de toutes les remarques émises lors de la pré-réception.

### **5.2 Réception définitive**

La réception définitive des parties privatives et communes a lieu un an après la réception provisoire.

Cette réception définitive a pour objet de s'assurer que les remarques de réception provisoire sont levées ainsi que les éventuels vices cachés apparus pendant la période de garantie d'un an.

Un procès-verbal de la réception définitive est dressé par l'architecte.