



# Table des matières

<b>1.</b>	<b>GÉNÉRALITÉS .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Énergie	
1.2.	Choix des matériaux	
1.3.	Plans	
1.4.	Interventions sur le chantier	
1.5.	Nettoyage	
<b>2.</b>	<b>TRAVAUX DE GROS-ŒUVRE .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Fondations	
2.1.1.	Terrassements	
2.1.2.	Fondations	
2.1.3.	Radier	
2.2.	Égouts et passage de canalisation	
2.3.	Structure portante	
2.3.1.	Structure souterraine	
2.3.2.	Béton armé	
2.3.3.	Maçonnerie portante	
2.3.4.	Dalle des niveaux	
2.3.5.	Éléments en béton et en acier	
2.3.6.	Terrasses / Balcons	
2.4.	Murs rideaux intérieurs	
2.5.	Façade	
2.6.	Seuils de portes et de fenêtres	
2.7.	Isolation thermique	
2.8.	Construction de toit	
2.9.	Menuiserie extérieure	
2.9.1.	Parties communes – entrée principale	
2.9.2.	Fenêtres	
2.9.3.	Garde-corps	
2.9.4.	Volets roulants, décoratifs et protection solaire	
<b>3.</b>	<b>INSTALLATIONS TECHNIQUES .....</b>	<b>10</b>
3.1.	Installation électrique	
3.1.1.	Parties communes	
3.1.2.	Parties privatives – appartements	
3.2.	Installation sanitaire	
3.2.1.	Conduites sanitaires – parties communes	
3.2.2.	Appareils sanitaires – Appartement	
3.3.	Installation de chauffage	
3.3.1.	Parties communes	
3.3.2.	Appartements	
3.4.	Ventilation	
3.4.1.	Ventilation du sous-sol	
3.4.2.	Ventilation des appartements	

- 3.5. Installation des ascenseurs
- 3.6. Sécurité incendie
- 3.7. Signalisation

## 4. FINITIONS .....19

- 4.1. Chapes
- 4.2. Travaux d'enduisage
  - 4.2.1. Murs et plafonds des parties communes
  - 4.2.2. Murs et plafonds des parties privatives
- 4.3. Revêtement
  - 4.3.1. Parties communes
  - 4.3.2. Appartements
- 4.4. Finition murale
  - 4.4.1. Carreaux muraux
  - 4.4.2. Travaux de peinture – parties communes
  - 4.4.3. Travaux de peinture – parties privatives
- 4.5. Finition du plafond
  - 4.5.1. Parties communes
  - 4.5.2. Parties privatives
- 4.6. Tablettes de fenêtres
- 4.7. Menuiserie intérieure
  - 4.7.1. Porte d'entrée des appartements
  - 4.7.2. Portes intérieures – parties communes
  - 4.7.3. Portes intérieures – parties privatives
  - 4.7.4. Installation de la cuisine

## 5. TRAVAUX SUR LES ABORDS ..... 23

- 5.1. Terrasses privatives
- 5.2. Aménagement extérieur

## 6. EQUIPEMENTS PARTICULIERS ..... 25

## 7. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ..... 25

- 7.1. Modifications
- 7.2. Garantie décennale
- 7.3. Documents
- 7.4. Dispositions contractuelles entre le Client et le Vendeur
- 7.5. Obligation de réponse

# Généralités

Le projet «L'Îlot Capouillet» est situé Avenue Capouillet, 31-33-35 à 1410 Waterloo et comprend 28 appartements, 28 caves, 1 surface commerciale et 45 emplacements de parking.

## 1.1. Énergie

AB Real Estate (ci-après désigné le « Maître de l'Ouvrage ») assure son propre approvisionnement en eau et en électricité durant les travaux.

Elle coordonne les différents raccordements utilitaires et l'ouverture des différents compteurs d'énergie (gaz, électricité et eau). Néanmoins, les coûts inhérents sont à la charge du client. Un forfait de 3500 € HTVA est à prévoir pour les frais de raccordement.

Le client se charge du raccordement aux réseaux de téléphone et de télédistribution. AB Real Estate fournit néanmoins les tuyaux d'attente pour ces raccordements.

AB Real Estate ne peut en aucun cas être tenue pour responsable de l'exécution tardive éventuelle des raccordements par les différentes sociétés d'utilité publique et des conséquences néfastes éventuelles sur le délai d'exécution de l'entité.

Les réceptions des installations de gaz, d'eau et d'électricité sont comprises dans le prix de vente.

## 1.2. Choix des matériaux

Si plusieurs choix sont évoqués dans une description, c'est AB Real Estate qui déterminera le choix final.

AB Real Estate se réserve le droit, sans préavis, de modifier certains travaux d'exécution, en tenant compte d'une qualité au moins équivalente des travaux. Si un type de produit ou de matériau particulier est décrit, AB Real Estate

se réserve aussi le droit, sans préavis, de modifier ce produit ou matériau par un autre de qualité au moins équivalente.

## 1.3. Plans

Les dimensions indiquées sur les plans sont des valeurs indicatives. Les plans annexés sont sous réserve de modifications suite aux études de stabilité ou techniques.

Le mobilier illustré sur les plans est purement informatif afin de donner une image de l'aménagement possible. Ces éléments ne sont jamais inclus dans le prix de vente, sauf mention explicite dans le présent cahier des charges.

Le présent cahier des charges de commercialisation ne se substitue pas aux dispositions techniques et administratives du chantier, lesquelles prévalent en cas de difficulté.

## 1.4. Interventions sur le chantier

Le client n'est pas autorisé avant la réception provisoire des parties communes et de son entité privative à exécuter lui-même des travaux ou à les faire réaliser pour son compte.

## 1.5. Nettoyage

Les locaux seront livrés balayés et tous les débris et déchets seront enlevés.

# Travaux de gros-oeuvre

## 2.1. Fondations

### 2.1.1. Terrassements

Avant le début des travaux, un état des lieux est établi à charge de l'entrepreneur.

Les travaux de terrassement comprennent les travaux de démolition, d'abattage d'arbre, d'excavation, d'assainissement et de remblaiement suivant les dimensions et les plans d'architecture ainsi que de stabilité avant l'exécution du sous-sol, des fondations et des éléments d'égouttage.

### 2.1.2. Fondations

La méthode d'exécution des fondations est définie par le bureau d'études, désigné par le maître de l'ouvrage, en fonction de la nature des sols.

Conformément au RGIE (Règlement général des Installations électriques), l'électrode de terre est constituée par un ou plusieurs fils conducteurs massifs en cuivre nu de section circulaire d'au moins 35 mm<sup>2</sup> disposés sous les fondations en contact avec la terre non remuée. La boucle est raccordée à la mise à la terre de l'installation électrique.

### 2.1.3. Radier

Le radier est exécuté en béton armé.

## 2.2. Égouts et passage de canalisation

Tous les tuyaux d'égout et leurs accessoires sont en PVC. Ils sont placés en pente en pleine terre sur un sol damé.

Le réseau d'égout comprend des chambres de visites et/ou des dispositifs anti-odeur. Les différents conduits sont rassemblés dans une chambre de visite.

Un raccordement traditionnel au réseau public d'égouts est prévu. Les frais de raccordement sont à charge du client.

La vidange des chambres de visite n'est pas prévue. Il est conseillé d'exécuter régulièrement ces travaux.

La fourniture et la mise en œuvre de fourreaux métalliques en acier ou en matière synthétique (PEHD ou PVC) destinés aux passages de conduites pour l'eau, le téléphone, le gaz, l'électricité ainsi que la télédistribution et toute autre alimentation est prévue.

## 2.3. Structure portante

### 2.3.1. Structure souterraine

Tous les murs des niveaux souterrains sont réalisés en blocs de béton ou en béton armé.

L'épaisseur est conforme au plan d'architecte ou à l'étude de stabilité réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Le sous-sol ne fait pas partie du volume isolé, à l'exception des noyaux de circulation verticale et leurs sas d'accès. (constitués de panneaux isolants en béton cellulaire.). De même, son étanchéité sera assurée par une membrane composée de bitume modifié SBS et d'une armature en composite-polyester.

### 2.3.2. Béton armé

La structure portante du bâtiment est construite suivant les plans, qui sont établis par le bureau d'études désigné à cet effet. Cette structure portante comprend les poutres de fondation, les poutres et les colonnes, les murs et escaliers. L'étude du béton qui s'y rapporte est conforme à la norme belge. L'étude du béton détermine notamment la composition du béton, les coefficients de surcharge et de contrainte ainsi que l'épaisseur des armatures. Les coffrages sont lisses pour éviter toutes les déformations pouvant être causées









par le compactage ou la vibration. Après durcissement du béton, les coffrages sont retirés, moyennant l'autorisation du bureau d'études et sous la responsabilité de l'entrepreneur.

Le bureau d'études est exclusivement responsable de l'élaboration et du dimensionnement de la construction portante en béton.

### 2.3.3. Maçonnerie portante

Le bureau d'études spécifie également la maçonnerie portante. Suivant le cas, la maçonnerie portante sera exécutée, soit en blocs de béton, soit en blocs silico-calcaires.

Un test d'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment est prévu.

### 2.3.4. Dalle des niveaux

Les dalles des niveaux sont réalisées en pré-dalles, à l'exception de la dalle couvrant le parking qui reprend le jardin arrière, laquelle est réalisée en hourdis précontraints.

### 2.3.5. Éléments en béton et en acier

Les linteaux au-dessus des fenêtres et des portes sont exécutés en béton armé préfabriqué ou coulé sur place. Certaines poutres sont réalisées avec un profil métallique, suivant l'étude de stabilité.

### 2.3.6. Terrasses / Balcons

Les éléments en béton en saillie de l'immeuble à appartements sont exécutés en béton préfabriqué ou en béton habillé de briques de parement selon les cas. Ils sont laissés apparents ou recouverts de terrasses en bambou massif ou dalles extérieures sur plots selon les cas.

Des bacs à plante sont prévus aux terrasses au rez-de-chaussée en façade avant.

## 2.4. Murs rideaux intérieurs

Les murs rideaux intérieurs sont exécutés en blocs silico-calcaires.

Des panneaux d'isolation d'une épaisseur de 40 et 130 mm seront placés entre les maçonneries des différents logements

## 2.5. Façade

Les façades sont principalement exécutées comme suit : une contre-façade en béton ou blocs silico-calcaire, une isolation thermique, une finition en maçonnerie de façade ou en bardage bois.

## 2.6. Seuils de portes et de fenêtres

Les seuils de portes et de fenêtres traversantes sont exécutés en béton ou en pierre naturelle selon le choix de l'architecte.

Les seuils des fenêtres sur allèges sont exécutés en aluminium dans la teinte des châssis.

## 2.7. Isolation thermique

L'isolation thermique des façades, planchers et toits plats est conforme aux prescriptions PEB. Épaisseurs et types conformes à l'étude préalable du rapporteur PEB et aux exigences de max. E70 et K45, soit des valeurs inférieures aux exigences légales suivant les unités :

- o Façades : isolation de 12 à 14 cm au moyen de panneaux à bords rainurés et languettes en PIR rigide revêtu d'une multicouche composée de papier kraft et de feuilles métalliques et étanches au gaz

- o Sols : isolation de 10 cm en polyuréthane projeté.

- o Toit : isolation de 16 cm en panneaux de verre cellulaire aluminosilicaté



- o Nous nous réservons le droit de modifier les matériaux et épaisseurs en cours d'exécution, en fonction de l'application ou de l'exécution, mais toujours en accord avec le rapporteur PEB. En cas de modification, les prescriptions en vigueur de la réglementation PEB seront en effet toujours respectées conformément à l'étude préalable.

## 2.8. Construction de toit

Le bâtiment est fini par un toit plat et l'étanchéité du toit est constituée de membranes bitumineuses et d'un produit d'ignifugation « halogen free » respectueux de l'environnement.

La pente de ce toit est obtenue par une chape d'inclinaison de plus ou moins 2 cm/m. Le toit est isolé suivant la réglementation PEB en vigueur.

Une partie de la toiture sera inclinée et recouverte de tuiles en terre cuite munies d'un double emboîtement (Type Terreal Eminence). Une partie du toit sera équipée de panneaux photovoltaïques.

## 2.9. Menuiserie extérieure

### 2.9.1. Parties communes entrée principale

La porte d'entrée de l'immeuble comprend un double vitrage feuilleté dans des profilés en aluminium. Les portes ont un barillet de sécurité.

L'entrée principale de l'immeuble à appartements est équipée d'une installation de vidéophonie installée dans le sas d'entrée. Un poste de rue est également prévu pour le lobby 2. Chaque appartement est raccordé à cette installation de vidéophonie.

### 2.9.2. Fenêtres

Toutes les fenêtres sont réalisées sur mesure, comme indiqué sur les plans (fixe, ouvrant, oscillo-battant, coulissant, tombant). Elles sont exécutées en aluminium de couleur noire/antracite, conformément aux exigences PEB.

- o Quincaillerie : toute la menuiserie extérieure est équipée de charnières et serrures standard.

- o Vitrage : double vitrage avec une performance énergétique d'au moins 1,00 W/m<sup>2</sup>K voire en triple vitrage avec une performance énergétique d'au moins 0,6 W/m<sup>2</sup>K pour certaines unités. Le cas échéant, un vitrage de sécurité sera mis en œuvre en fonction des normes en vigueur et prescriptions des services d'incendie.

- o Pour satisfaire les normes PEB, des grilles de ventilation autoréglables sont prévues dans certaines fenêtres de la/des chambre(s) et du living.

- o Vitrage anti-effraction au rez-de-chaussée.

### 2.9.3. Garde-corps

Les garde-corps des balcons sur les façades sont exécutés en verre ou en métal (avec, pour certaines unités, un bardage en bois). Ils sont réalisés suivant les plans de détails de l'architecte.

### 2.9.4. Volets roulants, décoratifs et protection solaire

Les volets roulants et décoratifs ainsi que la protection solaire ne sont pas compris dans le prix de vente.

# Installations techniques

## 3.1. Installation électrique

L'installation électrique est toujours conforme aux prescriptions en vigueur de la société de distribution.

Tous les matériaux sont agréés et l'installation sera également approuvée par un organisme agréé. Tout le câblage est exécuté dans des tubes en matière synthétique. L'équipement électrique est subdivisé en plusieurs circuits afin d'éviter la surtension.

Le prix comprend la livraison et la pose du tableau de distribution, équipé des disjoncteurs, des différentiels nécessaires, ainsi que le raccordement à la mise à la terre légale sous les fondations.

Une mise à la terre est installée sur les conduits de la baignoire/ douche, d'eau, de gaz et de CC.

### 3.1.1. Parties communes

#### A. Éclairage des parties communes

L'éclairage des caves privatives et locaux techniques sera commandé par détecteur de présence.

L'éclairage des terrasses privatives sera commandé via des interrupteurs situés à l'intérieur, bipolaires.

L'éclairage des halls d'entrée et des cages d'escalier sera commandé via des détecteurs de présence, qui seront couplés avec une horloge électronique réglable, un relais temporisé (minuterie), et une cellule crépusculaire. Les détecteurs de présence seront prévus avec temporisation de +/- 20 min et relance de la temporisation à chaque détection.

L'éclairage normal des parkings et des couloirs sera commandé par détection de passage de véhicule ou de personnes.

#### B. Accès aux appartements

L'installation d'appel ainsi que le système de vidéophonie de chaque appartement sont installés dans l'entrée de l'immeuble à appartements ainsi qu'à la rue pour le lobby 2.

#### C. Locaux techniques et sous-sol

Les compteurs d'électricité sont installés dans le local des compteurs situé dans le sous-sol. Toutes les conduites dans le sous-sol sont posées en saillie. Pour certaines raisons propres à la technicité des installations, certaines conduites peuvent être suspendues aux plafonds, à travers les locaux (emplacements de stationnement) privatifs ainsi que les parties communes.

#### D. Sécurité incendie

La commande de l'exutoire de fumée est installée au rez-de-chaussée ou selon les prescriptions des services d'incendie.

À chaque niveau de l'immeuble à appartements, les paliers d'ascenseur et les halls d'escalier sont équipés d'un éclairage de secours qui, en cas de coupure d'électricité, assure l'éclairage pendant un certain temps.

L'immeuble sera également doté d'un groupe électrogène puissance de 40kVA sera installé au niveau -1 et sera équipé d'un réservoir d'une capacité de +/- 120 l.

#### E. Panneaux photovoltaïques

Des panneaux solaires photovoltaïques sont prévus à la fois pour les espaces communs et pour certains appartements individuels, afin que tous les appartements obtiennent un certificat de performance énergétique A.

Chaque futur acquéreur pourra, selon son souhait, ajouter des panneaux supplémentaires à titre privé, au moment de la vente de l'appartement. Un maximum de 250 panneaux sur l'en-

semble de la toiture du projet peut être placé. L'offre d'ajout de panneaux sera donc limitée suivant la demande des acquéreurs et la limite de panneaux possible à placer, et ce pour une date butoir maximum fixée par le promoteur.

### 3.1.2. Parties privatives appartements

Emplacement	Points lumineux / interrupteurs	Prises
Cuisine	1.1 points de communication	6 prises hauteur 110cm ou 4 selon les appartements, 1 prise four, une alimentation taque, une alimentation hotte, 1 prise frigo, 1 prise lave-vaisselle + 1 double prise au sol à proximité cuisine
Espace de vie	2.2 points de communication	Une double prise coax, une double prise RJ45, 7prises au total dans séjour (triple prise près de télé, 2x double prise dans séjour (Coax, RJ45, téléphonie avec tuyau d'attente jusqu'au débarras)
Débarras	1.1 points de communication	1 double prise, 1 alimentation chaudière, une prise lave linge et une prise seche linge
Salle de bains	2.1 points de communication + éclairage au-dessus lavabo avec interrupteur séparé de l'éclairage de la pièce	1 double prise hauteur 110cm
Chambre à coucher principale*	1.2 points de communication	3 double prises, + 1 prise simple, 1 coax, 1 data
Chambre à coucher	1.1 points de communication	2 double prises, 2 prises simples, 1 data
Hall d'entrée	Au cas par cas	1 double prise







Les points d'éclairage des appartements seront commandés par des interrupteurs. Les interrupteurs dans les salles-de-bain et buanderies seront tous bipolaires.

Ne sont pas inclus dans le prix et seront facturés séparément : le raccordement d'électricité du réseau public au compteur, le compteur d'électricité, les raccordements aux réseaux de téléphone et de télédistribution (des tuyaux d'attente sont néanmoins prévus).

### 3.2. Installation sanitaire

L'installation sanitaire est exécutée par une entreprise spécialisée et sera conforme aux prescriptions de la société de distribution d'eau locale. Des compteurs d'eau séparés sont prévus.

Les conduites d'évacuation sont en matière synthétique. Les conduites d'eau froide et chaude sont exécutées en métal, en matière

synthétique, ou une combinaison des deux.

La production d'eau chaude sanitaire est individualisée et couplée au système de CC.

Les appareils installés sont équipés des dispositifs anti-odeur nécessaires.

L'étanchéité sera testée afin de s'assurer d'un montage correct.

#### 3.2.1. Conduites sanitaires parties communes

Toutes les conduites dans le sous-sol sont posées en saillie. Pour certaines raisons propres à la technicité des installations, certaines conduites peuvent être suspendues aux plafonds, à travers les locaux (emplacements de stationnement) privatifs ainsi que les parties communes.

#### 3.1.2. Appareils sanitaires - Appartement

Pièce	Appareil	Description
Cuisine	Voir chapitre cuisine	
WC	WC suspend avec chasse encastrée	
Salle de bain	Douche (receveur plat et/ou baignoire en résine synthétique)  Mitigeur(s) thermostatique  Meuble lavabo  Miroir	Voir la ou les offre(s) des partenaires de AB Real Estate reprenant le détail de l'équipement intégré dans le prix de vente. Des échantillons seront présentés. A noter que si le client choisi un matériau dont le prix est inférieur au prix de base, aucun remboursement n'interviendra. Si, par contre, un supplément est dû, un devis complémentaire sera envoyé et devra être validé par l'acheteur.

Aucun accessoire (dérouleur de papier WC, porte-serviette,...) n'est inclus dans le prix de vente



### 3.3. Installation de chauffage

#### 3.3.1. Parties communes

Toutes les conduites dans le sous-sol sont posées en saillie. Pour certaines raisons propres à la technicité des installations, certaines conduites peuvent être suspendues aux plafonds, à travers les locaux (emplacements de stationnement) privatifs ainsi que les parties communes.

#### 3.3.2. Appartements

Le chauffage s'effectue à l'aide d'une chaudière gaz à condensation à haut rendement individuelle, installée dans un local prévu à cet effet. Ce montage garantit une consommation et un entretien les plus économiques possible. L'installation est équipée de toutes les vannes d'arrêt nécessaires et des équipements de sécurité conformément aux prescriptions de la société de distribution de gaz. Les conduites seront dotées d'une isolation si nécessaire.

Le chauffage s'effectue à l'aide d'un (ou plusieurs) radiateur(s) (marque et type indicatifs Radson Parada / Tinos ou équivalente suivant les recommandations de l'architecte ou de l'ingénieur en techniques spéciales). Dans les salles de bain, un sèche serviette de marque et type Radson FLORES ou équivalent est prévu). Le système de chauffage est suffisamment puissant pour garantir une température ambiante agréable. La régulation de la température s'effectue à l'aide d'un thermostat d'ambiance numérique (température de jour/ nuit) placé dans l'espace de vie. Dans les autres pièces, les radiateurs sont équipés d'une vanne thermostatique.

Des radiateurs sont prévus dans les pièces suivantes : espace de vie/ salle à manger, les chambres à coucher et la salle de bains. Des pièces supplémentaires peuvent être chauffées en option moyennant un supplément. L'implantation du thermostat et des radia-

teurs est déterminée au préalable par l'équipe d'étude.

N'est pas inclus dans le prix et sera facturé séparément : le raccordement de gaz du réseau public au compteur de gaz.

### 3.4. Ventilation

#### 3.4.1. Ventilation du sous-sol

Le parking en sous-sol sera ventilé au moyen d'une ventilation naturelle. L'amenée d'air s'effectue via une ouverture au sous-sol, et est distribuée dans les parties communes et privatives.

L'exécution s'effectue conformément aux normes en vigueur. Toutes les conduites dans le sous-sol sont posées en saillie. Pour certaines raisons propres à la technicité des installations, certaines conduites peuvent être suspendues aux plafonds, à travers les locaux (emplacements de stationnement) privatifs ainsi que les parties communes.

#### 3.4.2. Ventilation des appartements

On travaille avec un système de ventilation de type C+ par logement, conformément aux normes en vigueur (PEB).

Le groupe de ventilation sera situé dans le faux-plafond des buanderies respectives des logements.

Un apport d'air frais se fera via les aérateurs de châssis dans les pièces de vie (conformément aux plans, pour le débit d'amenée d'air) et une extraction est prévue dans chaque pièce humide, c'est-à-dire dans les salles de bain, buanderies, WC, cuisines avec le débit conformément aux prescriptions PEB d'application). Le rejet d'air vicié de chaque groupe de ventilation se fait en toiture, via les trémies et de











manière commune pour plusieurs logements. Les hottes de recyclage ne sont pas raccordées au système d'évacuation, mais équipées de filtres à charbon actif.

Une alimentation pour le séchoir est prévue.

### 3.5. Installation des ascenseurs

L'immeuble sera doté de trois ascenseurs dont deux ascenseurs desserviront les étages du sous-sol au deuxième étage pour tous les utilisateurs. Le troisième ascenseur desservira également les étages du sous-sol au deuxième étage pour tous les utilisateurs, avec un accès au troisième étage qui est privé pour les propriétaires du penthouse (logement 3.1). L'accès à cet étage se fera à l'aide d'une clef à insérer dans l'ascenseur ou d'un code. Lors de l'intégration de la clef dans la serrure, l'ascenseur montera au troisième étage et permettra l'accès au penthouse. Un système d'appel pour les visiteurs du penthouse est également prévu. Ces deux ascenseurs sont conformes aux directives européennes EN 81-20 et EN 81-50. Les moteurs des ascenseurs se trouveront au sommet des trémies (pas de salle des machines).

L'accès à l'ascenseur est assuré par des portes coulissantes automatiques à ouverture latérale.

L'installation électrique est dotée des équipements de commande et de sécurité nécessaires pour l'exploitation de l'ascenseur. La cage d'ascenseur est équipée d'un bouton-poussoir d'alarme et d'une liaison téléphonique assurant la liaison directe avec le service de réparation de l'installateur de l'ascenseur.

### 3.6. Sécurité incendie

L'immeuble à appartements est conforme aux normes techniques de sécurité incendie et aux

prescriptions spécifiques du service d'incendie.

Chaque appartement dispose d'un accès aisé aux issues de secours. La cage d'escaliers de secours sont équipées d'un exutoire de fumée, qui évacuera les fumées en cas d'incendie.

L'éclairage de secours autonome fournit l'éclairage nécessaire des parties communes et du niveau en sous-sol en cas de coupure de courant.

Chaque appartement est équipé d'au moins un détecteur de fumée suivant la législation en vigueur.

### 3.7. Signalisation

Le niveau en sous-sol est équipé de la signalisation nécessaire pour indiquer les différents emplacements de stationnement ainsi que l'emplacement de la cage d'escalier et d'ascenseurs.

Des pictogrammes indiquent les issues de secours et les différentes installations techniques.

# Finitions

## 4.1. Chapes

Afin de limiter la propagation des bruits d'impact et garantir une isolation thermique, les finitions suivantes sont prévues sur les dalles en béton :

- Prédalles
- Chape de remplissage en isolation de polyuréthane projeté pour les appartements du rez-de-chaussée, une chape technique en béton léger isolant.
- Une membrane de désolidarisation acoustique en polyéthylène de  $\pm 11$  mm.
- Une chape flottante sur laquelle est posé le revêtement de sol

## 4.2. Travaux d'enduisage

Les plafonds ainsi que les murs seront exécutés en enduit projeté, plâtre, plâtre de finition... suivant le support. Le plâtre est appliqué mécaniquement ou manuellement en une couche et étalé immédiatement avec la règle pour être ensuite nivelé et lissé. Tous les angles extérieurs sont dotés de cornières en aluminium.

Il est signalé que de petites fissures peuvent apparaître entre des matériaux de nature différente (en raison du coefficient de dilatation différent des matériaux). Ces petites fissures ne menacent en aucune façon la stabilité du bâtiment et doivent être acceptées comme telles par le client. Les petites fissures ne peuvent empêcher la réception des travaux ni faire l'objet de quelques dommages et intérêts que ce soit.

### 4.2.1. Murs et plafonds des parties communes

Aucun espace du niveau en sous-sol ne sera enduit hormis les parois isolées des cages d'escaliers, ascenseurs et leurs sas d'accès

Les murs et plafonds du hall d'entrée, de la cage d'ascenseur, ainsi que des couloirs vers les appartements, seront plafonnés ou enduits. Il en est de même pour les murs et plafonds de la cage d'escalier, des chemins d'escaliers, des limons et des volées d'escaliers.

### 4.2.2. Murs et plafonds des parties privatives

Tous les murs intérieurs en maçonnerie sont enduits (hors parties situées au sous-sol). Les blocs de plâtre sont recouverts d'un enduit pelliculaire. La pierre silico-calcaire et les plafonds sont pourvus de plâtre de finition.

## 4.3. Revêtement

### 4.3.1. Parties communes

La finition des sols du parking est réalisée en béton lissé. Les emplacements de stationnement sont délimités par des lignes au sol.

La finition des sols du hall d'entrée s'effectue en carreaux de céramique et plinthes assorties (choix défini par l'architecte).

Aux étages, les parties communes sont carrelées avec des carreaux de céramique et plinthes assorties, en cohérence avec le hall du rez-de-chaussée.

Les escaliers intérieurs seront réalisés en acier et en colimaçon (type Spira Classic).



### 4.3.2. Appartements

Le schéma ci-dessous indique la finition prévue ainsi que la valeur marchande de cette finition :

Pièce	Matériau	Valeur commerciale
Hall d'entrée	Parquet	
Salle de bain / Salle de douche	Grès cérame	
Toilettes	Carrelage	
Buanderie	Carrelage	
Espace de vie / Cuisine	Parquet	
Chambre(s) à coucher et hall de nuit	Parquet	Voir la ou les offre(s) des partenaires de AB Real Estate reprenant le détail des matériaux de revêtement intégrés dans le prix de vente. Des échantillons seront présentés. A noter que si le client choisit un matériau dont le prix est inférieur au prix de base, aucun remboursement n'interviendra. Si, par contre, un supplément est dû, un devis complémentaire sera envoyé et devra être validé par l'acheteur. Il en est de même pour la main d'œuvre nécessaire à la mise en œuvre du revêtement commandé par le client, le cas échéant.

La pose des carreaux est prévue. D'autres dimensions, assemblages, motifs spéciaux, pose en diagonale et/ ou pose éventuelle de pierre naturelle impliquent une modification du prix de la pose. Un joint de ciment gris est prévu à la base.

Des plinthes coordonnées sont fournies dans tous les endroits où du carrelage est prévu à l'exception des murs carrelés.

Les seuils intermédiaires ne sont pas compris dans le prix.

#### 4.4.1. Carreaux muraux

Les carreaux muraux, uniquement prévus pour les sanitaires, seront en toute hauteur pour les murs contournant baignoire et douche. Pour tous les autres murs, une plinthe coordonnée est prévue.

D'autres dimensions, assemblages, motifs spéciaux, pose en diagonale et/ou pose éventuelle de pierre naturelle impliquent une modification du prix de la pose. Un joint de ciment gris est prévu à la base.

### 4.4. Finition murale



#### **4.4.2. Travaux de peinture parties communes**

Les murs du hall d'entrée, de la cage d'ascenseur ainsi que des couloirs vers les appartements sont peints. La couleur est choisie par l'architecte.

Des travaux de peinture ne sont pas prévus pour les murs des emplacements de stationnement, des locaux communs du sous-sol.

#### **4.5. Finition du plafond**

##### **4.5.1. Parties communes**

Les plafonds du hall d'entrée, de la cage d'ascenseur ainsi que des couloirs vers les appartements sont peints. La couleur est choisie par l'architecte.

Des travaux de peinture ne sont pas prévus pour les plafonds des emplacements de stationnement, des locaux communs du sous-sol.

Selon les cas et nécessités techniques, certains halls privatifs sont pourvus de faux plafonds. Les halls communs sont tous équipés de faux plafonds acoustiques et résistants au feu

##### **4.5.2. Parties privatives**

Si le système de ventilation l'exige, un faux-plafond en plaques de plâtre sera installé localement. Dans ce cas, les joints entre les plaques de plâtre seront enduits.

#### **4.6. Tablettes de fenêtres**

Toutes les fenêtres avec allège sont dotées d'une tablette en pierre reconstituée / quartz, selon le choix de l'architecte.

#### **4.7. Menuiserie intérieure**

##### **4.7.1. Porte d'entrée des appartements**

Chaque appartement est équipé d'une porte sécurisée en aggloméré tubulaire, avec une résistance au feu Rf 30. comprend une fermeture à 3 points. Le panneau de porte du côté des parties communes est peint. La couleur est choisie par l'architecte.

La poignée de porte est une poignée en acier inoxydable ou aluminium standard.

Ces portes sont également équipées d'un ferme-porte.

##### **4.7.2. Portes intérieures – parties communes**

La porte du sas vers le hall commun est une porte vitrée. Elle est également équipée d'un ferme-porte et d'une serrure électrique qui est actionnée via une installation de vidéophonie. L'installation de vidéophonie et le système correspondant des sonnettes de portes sont installés dans le hall d'entrée de l'immeuble à appartements ainsi qu'à la rue pour le lobby 2. Les portes intérieures des parties communes sont des portes en aggloméré tubulaire, avec résistance au feu Rf 30 et ferme-portes automatiques aux endroits nécessaires. Elles sont munies d'une poignée en aluminium standard ainsi que de charnières et serrures standard.

##### **4.7.3. Portes intérieures – parties privatives**

Les portes intérieures sont des portes en aggloméré tubulaire. Les portes du hall vers le living sont des portes vitrées. Elles sont munies d'une poignée en acier inoxydable ou en aluminium standard ainsi que de charnières et serrures standard. Elles seront peintes à l'aide d'une couleur satinée.

#### 4.7.4. Installation de la cuisine

##### 4.7.4. Installation de la cuisine

Les appartements sont équipés d'une cuisine dont les éléments et prescriptions (inclus dans le prix de vente) sont repris dans la ou les offre(s) des partenaires de AB Real Estate. Des échantillons seront présentés. A noter que si le client choisi un autre modèle de cuisine ou d'autres prescriptions / éléments que ceux proposés dans ces offres, aucun remboursement n'interviendra si le prix est inférieur au prix de base. Si, par contre, un supplément est dû, un devis complémentaire sera envoyé et devra être validé par l'acheteur.

## Travaux sur les abords

### 5.1. Terrasses privatives

Les terrasses privatives au rez-de-chaussée sont habillées de dalles extérieures.

### 5.2. Aménagement extérieur

Autour de l'immeuble seront aménagées différentes zones de verdure engazonnées. La séparation des jardins sera délimitée par des haies vives et des clôtures en treillis.

# Équipements particuliers

Un râtelier à vélo sera installé dans les parkings au niveau -1.

L'immeuble sera doté d'une citerne d'eau de pluie de 20 000 litres avec un système de filtration.

Une piscine avec pompe à chaleur est prévue sur la toiture du +2, pour l'appartement du penthouse (3.1).

## Dispositions administratives

### 7.1. Modifications

Si les clients désirent des modifications aux plans originaux des parties privatives ou souhaitent des matériaux différents de ceux décrits dans les documents qui leur ont été remis, ils devront dans ce cas demander ces modifications à temps afin de ne pas perturber le schéma de travail et le planning prévus. Si ces modifications comportent des travaux supplémentaires, elles sont facturées en supplément.

Avant l'exécution des modifications souhaitées, ce document doit être signé pour accord par toutes les parties.

Les travaux supplémentaires ou certaines finitions entraînent automatiquement et tacitement un allongement du délai d'exécution. Le maître de l'ouvrage se réserve toujours le droit de modifier les matériaux et/ou la technique d'exécution pour autant que cela n'occasionne pas de diminution de la qualité.

### 7.2. Garantie décennale

Pour les dispositions détaillées, nous renvoyons aux dispositions du contrat d'achat. Malgré le

plus grand soin et les mesures supplémentaires, l'acquéreur prend note que l'apparition de fissures durant les premières années est inhérente à la construction (notamment stabilisation du béton, tassement du bâtiment, transition entre des matériaux différents : béton, maçonnerie...). Ce phénomène ne peut donc pas être considéré comme un vice caché.

### 7.3. Documents

Le contrat de vente, la présente description technique et les plans sont complémentaires. En cas de contradictions, les documents prévalent dans l'ordre indiqué ci-dessus. Les travaux qui ne sont pas explicitement mentionnés dans la description précédente ne sont pas compris dans le montant de la vente. Le mobilier, les éléments structurels et les parties hachurées sur les plans et le matériel illustratif indiquent uniquement un complément possible et ne font pas partis du présent contrat. Les plans du bâtiment remis aux clients servent de base à l'établissement du contrat de vente. Ils ont été mis en page par l'architecte de bonne foi après mesure du terrain. Les petites différences pouvant apparaître, en plus ou en moins, seront considérées comme des différences acceptables et ne peuvent

en aucun cas donner lieu à la réclamation de dommages et intérêts dans le chef d'une des parties. Les modifications nécessaires pour des raisons constructives ou techniques d'intérêt général sont autorisées sans l'accord préalable des acquéreurs.

#### **7.4. Dispositions contractuelles entre le Client et le Vendeur**

Si le client se fait assister par un tiers, il prendra en charge tous les frais inhérents. Cela vaut également en cas de litige entre l'acquéreur et le vendeur, au cours duquel un tiers mandaté par l'acquéreur émet un avis.

En aucun cas, un jugement ou acte, quel qu'il soit, de ce tiers ne pourra lier le vendeur. Toutes les dispositions contractuelles s'appliquent exclusivement et directement entre l'acquéreur et le vendeur.

#### **7.5. Obligation de réponse**

Le client doit permettre au vendeur de respecter ses engagements. Il est par conséquent dans l'obligation de répondre dans les quatorze jours à toute demande du vendeur en rapport avec la finition du bien qu'il a acheté.

Si aucune réponse écrite n'est formulée au cours de cette période, on considère que l'acquéreur laisse toute liberté au vendeur vis-à-vis de la demande.

#### **REMARQUES COMPLÉMENTAIRES**

Dans les 3 mois à compter de la réception provisoire wdes travaux, le dossier de post-intervention (PID) et le certificat PEB seront remis au client. Ce dernier doit être conservé par le client en cas de revente éventuelle de l'unité d'habitation (le notaire en a besoin pour établir l'acte).

La réception provisoire et la remise des clés ne pourront avoir lieu qu'après acquittement de

toutes les factures ouvertes.

En cas de non-paiement, AB Real Estate se réserve le droit de différer la réception provisoire. Dans ce cas, toutes les conséquences et les frais qui en découlent seront à charge de l'acquéreur.

Il est également conseillé, préalablement à la réception provisoire, de souscrire les assurances nécessaires, et ce en matière d'incendie, de dégâts de tempête, etc.

Pour réception et remise :

Le Client (Nom, prénom, date et signature) :

Le Vendeur :

*Tous les prix mentionnés s'entendent hors TVA  
Toutes les valeurs commerciales indiquées  
dans le présent cahier des charges s'entendent  
hors TVA.*









---

[www.abre.be](http://www.abre.be)  
[info@abre.be](mailto:info@abre.be)