



# CAHIER DES CHARGES GASTON

## PARTENAIRES EN CONSTRUCTION

Maître de l'ouvrage

**Smarthome**

Vlaanderenstraat 105  
1800 Vilvoorde  
T. 02 253 66 76  
F. 02 253 66 86  
www.smarthome.be

Architecte

**Styfhals & partners**

Kwekerijstraat 3  
1830 Machelen  
info@styfhals.be

Courtier immobilier

**NOA Real Estate**

Chaussée de Waterloo 631  
1050 Bruxelles  
info@noa-re.be

Notaire

**Degrave**

Boulevard du Jubilé 92  
1080 Bruxelles

PEB

**STIR**

Fr. Delcoignestraat 7  
1081 Koekelberg

Étude de stabilité

**STIR**

Fr. Delcoignestraat 7  
1081 Koekelberg

Coordination de la sécurité

**STIR**

Fr. Delcoignestraat 7  
1081 Koekelberg

Entrepreneur

À déterminer

Police TRC

À déterminer

Garantie d'exécution

À déterminer

## FOURNISSEURS (uniquement selon ce qui est convenu)

- Ac À déterminer
- Cuisines À déterminer
- Sols et carrelages À déterminer
- Portes intérieures À déterminer

## GÉNÉRALITÉS

Vous rêvez d'un endroit bien à vous à deux pas du centre-ville et du ring de Bruxelles ? Découvrez notre nouveau projet immobilier Gaston à Jette. Des appartements modernes dans un quartier résidentiel calme avec le Parc Roi Baudouin à distance de marche.

Laissez-vous surprendre par les atouts de Gaston !



## INTRODUCTION

Durable et abordable : deux facettes essentielles de la philosophie de Smarthome. L'expérience et une connaissance poussée et actuelle de la construction permettent à Smarthome de vous offrir la meilleure qualité à un prix abordable. Notre département exécution est toujours à la recherche des matériaux et systèmes les mieux adaptés, ainsi que d'exécutants compétents. Professionnalisme et matériaux durables vous garantissent une résidence de qualité sans souci.

Ce cahier des charges présente une description de l'exécution standard. Le choix d'une autre exécution peut donner lieu à une modification du prix.

Nous nous ferons un plaisir de vous aider dans vos choix.

A.	TRAVAUX DE GROS ŒUVRE.....	8
1.	Travaux de terrassement et fondations .....	8
2.	Dispositifs contre l'humidité ascensionnelle.....	8
3.	Égouts et conduites d'utilité publique .....	8
4.	Maçonneries.....	8
5.	Isolation.....	9
6.	Éléments de structures en béton armé et en acier.....	9
B.	TRAVAUX DE COUVERTURE.....	10
1.	Toiture .....	10
2.	Descentes d'eau et gouttières.....	10
3.	Traversées de toiture .....	10
4.	Toiture végétalisée .....	10
5.	Terrasses en toiture.....	10
C.	FERMETURE DE FAÇADE.....	11
1.	Menuiseries extérieures et vitrages.....	11
2.	Revêtements de façade.....	11
3.	Balustrades de terrasses .....	11
D.	FINITION INTÉRIEURE .....	12
1.	Finition des murs et plafonds.....	12
1.1.	Communs.....	12
1.2.	Espaces privés.....	12
2.	Chapes et sols industriels .....	12
3.	Planchers intérieurs et carrelage mural .....	12
3.1.	Communs.....	12
3.2.	Espaces privés.....	12
4.	Portes intérieures.....	13
4.1.	Communs.....	13
4.2.	Espaces privés.....	13
5.	Cuisine .....	13
E.	TECHNIQUES SPÉCIALES .....	15
1.	Installations sanitaires.....	15
1.1.	Communs.....	15
1.2.	Espaces privés.....	15
2.	Chauffage .....	16
3.	Électricité.....	17
3.1.	Communs.....	17
3.2.	Espaces privés.....	17
4.	Ventilation.....	19

5.	Sécurité incendie et signalisation.....	19
6.	Ascenseur .....	19
F.	Aménagements extérieurs .....	19
G.	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES .....	20
1.	Remarques importantes.....	20
1.1.	Plans .....	20
1.2.	Honoraires des architecte, ingénieur, rapporteur PEB et coordinateur de sécurité .....	20
1.3.	Non inclus .....	20
1.4.	Équipements d'utilité publique .....	20
1.5.	Matériaux, valeur commerciale et marquages .....	21
1.6.	Modifications par le maître de l'ouvrage .....	21
1.7.	Modifications par l'acheteur .....	21
1.8.	Accès au chantier.....	22
1.9.	Primes.....	22
2.	Réception provisoire .....	22
3.	Réception définitive .....	22
4.	Loi Breyne.....	23
5.	Permis.....	23



# DESCRIPTION

## A. TRAVAUX DE GROS ŒUVRE

### 1. Terrassements et fondations

Les travaux de terrassement sont exécutés conformément aux plans et études afin de réaliser correctement les travaux de fondation, de canalisation et d'égouts.

Le terrassement permettra de réaliser un plan propre et uniforme offrant une résistance du sol suffisante pour transmettre le poids des fondations du bâtiment au sol. La nature des travaux de fondation est en fonction de la nature du sol. Les fondations sont réalisées conformément aux études et plans du bureau d'ingénieur STIR.

### 2. Dispositifs contre l'humidité ascensionnelle

Un pare-vapeur est posé, si nécessaire, sous les murs de maçonnerie.

Une couche d'étanchéité est placée en pleine terre sous les sols. Elle est constituée d'un film en polyéthylène armé.

### 3. Égouts et conduites d'utilité publique

Les égouts et puits seront conformes aux exigences et prescriptions des pouvoirs publics et des services compétents du gestionnaire du réseau d'égouts.

Les égouts, y compris tous leurs accessoires tels que T, regards de visite, etc. seront réalisés en PVC, certifiés Benor, conformément au schéma et au diamètre indiqué sur le plan d'égouttage. Les évacuations visibles d'eau de pluie seront réalisées en zinc selon le concept de l'architecte.

Les conduites d'attente nécessaires sont prévues selon les dispositions des sociétés concernées et le règlement communal concernant le raccordement de l'eau, de l'électricité, du gaz, de la télédistribution, etc.

Remarque : la connexion des utilités publiques et le raccordement au réseau d'égouts seront coordonnés par le maître de l'ouvrage, mais ne sont pas inclus dans le prix. Ceux-ci seront exécutés par les entreprises d'utilité publique en question. Leur mise en œuvre est coordonnée par Smarthome. Les factures des entreprises d'utilité publique seront à charge des acheteurs selon la part qu'ils détiennent dans la communauté.

### 4. Maçonneries

Toutes les maçonneries seront placées de niveau et bien droites selon les dimensions et la forme indiquées sur les plans.

Les travaux de maçonnerie suivants sont prévus :

- Les maçonneries en sous-sol sont réalisées en blocs de béton creux ou pleins selon l'étude de l'ing. stabilité, et rejointoyées en montant.
- Maçonnerie porteuse en briques silicocalcaires ;
- Murs intérieurs non porteurs en blocs de gypse ;
- Maçonnerie de façade en briques de parement, couleur à définir par le maître de l'ouvrage.
- Les murs de séparation de l'appartement sont construits à partir d'un mur en briques silicocalcaires, d'une isolation en laine de roche et d'une contre-paroi en blocs de gypse. Si cela s'avère nécessaire pour la stabilité, la brique silicocalcaire est remplacée par des murs en béton (épaisseur à déterminer en fonction des exigences de stabilité).



## 5. Isolation

L'isolation est réalisée en fonction des conditions indiquées dans le permis d'urbanisme et des résultats des calculs PEB afin de respecter le **niveau E** prédéfini.

Une coupure thermique est prévue à hauteur des éléments de terrasse en béton.

La façade est réalisée avec un mur creux ventilé muni d'une isolation thermique selon les règles en vigueur et conformément à l'étude PEB.

## 6. Éléments de structures en béton armé et en acier

La structure portante est réalisée selon les spécifications, plans et métrés du bureau d'ingénieur stabilité.

Ces exigences sont appliquées à :

- Dalle de fondation générale avec bord antigel
- Dalles de sol construction supérieure
- Poutrelles de fondation
- Semelles de fondation
- Pieux de fondation
- Colonnes
- Poutrelles
- Poutrelles de répartition, sabots, socles et poutres de contour.

Les terrasses en porte-à-faux sont ancrées dans les dalles de sol contiguës et présentent une pente. La couleur et le type de finition du béton préfabriqué sont déterminés par le maître de l'ouvrage.

Les escaliers dans les communs sont prévus en béton préfabriqué et munis d'une bande antidérapante. La couleur et le type de finition du béton préfabriqué sont déterminés par le maître de l'ouvrage.

## B. TRAVAUX DE TOITURE

### 1. Toiture

Structure portante : selon l'étude réalisée par l'ingénieur stabilité.

Sur la dalle de toit, un béton incliné est prévu si nécessaire pour éviter la formation de flaques.

Étanchéité de toiture en EPDM faisant office de couche d'étanchéité à l'eau ou similaire.

Une isolation thermique conforme à l'étude PEB est prévue au-dessus des locaux habités.

Planches de rive : profilé de rive en aluminium, couleur assortie à l'ensemble des façades et selon le choix du maître de l'ouvrage.

L'isolation de la toiture est constituée de PIR (poly-isocyanurate) ou d'un matériau similaire conformément à l'étude PEB.

### 2. Descentes d'eau et gouttières

Les descentes d'eau de pluie visibles sont réalisées en zinc avec un diamètre adapté, conformément aux plans de l'architecte.

### 3. Traversées de toiture

Pour les conduites techniques qui doivent évacuer la partie supérieure du toit (ventilation, ventilation sanitaire, cheminée), un débit approprié est fourni, avec chapeau en plastique imperméable soudé et plaque adhésive selon la conception de l'architecte.

### 4. Toiture végétalisée

Le toit est pourvu d'un revêtement végétalisé constitué d'un substrat et d'une plantation de sédums.

La capacité isolante du toit est augmentée par cette végétalisation. La toiture végétalisée garantit la protection de l'étanchéité de toiture contre les rayons UV, ce qui allonge considérablement la durée de vie de cette dernière.

### 5. Terrasses en toiture

La terrasse en toiture est posée avec soin sur l'étanchéité à l'eau. La terrasse est recouverte d'un carrelage céramique placé sur des supports de dalles. Choix du type, de la couleur, des dimensions, etc. par le maître de l'ouvrage.

## C. FERMETURE DE FAÇADE

### 1. Menuiseries extérieures et vitrages

La menuiserie extérieure, les fenêtres et portes d'entrée, sont fabriquées en profilés en aluminium à rupture thermique. Couleur selon le choix du maître de l'ouvrage. Quincaillerie de portes et fenêtres : dans la même couleur que les fenêtres.

Toutes les fenêtres extérieures sont munies d'un double vitrage isolant, épaisseur selon les normes en vigueur et la réglementation PEB et la mise en œuvre d'un confort acoustique intérieur normal selon la norme.

La méthode d'ouverture des fenêtres et portes est indiquée sur les plans d'exécution.

Pour l'entrée commune au garage, une porte sectionnelle motorisée en tôle d'acier galvanisée peinte est prévue. Non isolée. Couleur à déterminer par l'architecte en harmonie avec les autres matériaux de façade.

### 2. Revêtements de façade

Conformément aux plans d'exécution, les revêtements suivants seront fournis :

- revêtements de façade avec panneaux ou éléments de façade :
  - le lattis prévu
  - les éléments de façade
  - les éléments de fixation
  - profilés périphériques
  - etc. en vue d'un raccordement soigné aux autres éléments de façades
- Enduit de façade sur EPS (ou équivalent)
  - Tous les accessoires, profilés d'angle, armatures, primaires, isolants... font partie d'un seul et même système du même fabricant, appliqué conformément aux exigences de ce fabricant
  - Épaisseur d'isolation conforme au règlement PEB

### 3. Balustrades de terrasses

Les balustrades des terrasses sont en aluminium, en acier ou en verre, de couleur et de forme selon les plans d'exécution et déterminés par le maître de l'ouvrage.

## D. FINITION INTÉRIEURE

### 1. Finition des murs et plafonds

#### 1.1. Communs

Pour les murs du sous-sol, des locaux techniques, des caves et du local des poubelles, les maçonneries sont rejointoyées et les murs en béton ne reçoivent aucune autre finition.

Les murs et plafonds du hall d'entrée et de la cage d'escalier (à partir du rez-de-chaussée) sont plâtrés et peints.

Le dessous des escaliers préfabriqués ne sera pas fini.

#### 1.2. Espaces privés

Exécution selon les règles de l'art. Aucune moulure décorative n'est prévue. Les hourdis en béton et les murs en brique silico-calcaire sont finis avec un plâtre projeté lisse. Les murs en blocs de gypse sont polis.

Des plafonds suspendus en plaques de plâtre ne sont prévus qu'en fonction des techniques, mais jamais dans un débarras. Les appuis de fenêtre sont plâtrés.

La retouche des différences de niveau et la préparation à la peinture des murs et plafonds ainsi que l'application du système de peinture ne sont pas prévues. Pour obtenir un bon résultat, les travaux d'enduit et de ponçage sont effectués par le peintre.

Le vendeur décline toute responsabilité en ce qui concerne les petites fissures et lézardes dues au tassement du nouveau bâtiment. Un prétraitement est recommandé avant de tapisser, de peindre ou de carrelé. Le travail préparatoire nécessaire ne peut pas être répercuté au vendeur. La poussière et les nuisances sont toujours inévitables.

### 2. Chapes et sols industriels

La chape du parking est tassée et polie durant le processus de séchage du béton. Il n'y a pas d'autre finition prévue. Des fissures de retrait peuvent se produire sur la surface. La rampe/entrée est brossée.

Les appartements sont dotés d'une chape flottante. Une couche de ragréage avec une valeur d'isolation conforme aux exigences du règlement PEB est appliquée sur le radier en béton. Une chape est placée par-dessus. La chape est constituée d'un mélange de sable du Rhin et de ciment, présentant une épaisseur minimum de 5 cm. La surface supérieure est lisse et plane, selon les normes en vigueur pour coller les sols.

### 3. Planchers intérieurs et carrelage mural

#### 3.1. Communs

Les escaliers préfabriqués en béton ne sont pas finis.

Les halls d'ascenseurs en surface et les halls sur lesquels donnent les portes d'entrée des appartements sont carrelés, dimensions 45x45, au choix du maître de l'ouvrage.

Les portes d'entrée sont munies d'un seuil intermédiaire en pierre naturelle, choisi par le maître de l'ouvrage.

#### 3.2. Espaces privés

La pose des carrelages et de stratifié est réalisée selon les règles de l'art. Les coûts de la pose sont inclus dans le prix de l'appartement. Si la phase de construction le permet encore, l'acheteur peut

arrêter un autre choix auprès du fournisseur du maître de l'ouvrage. Une modification des revêtements prévus peut entraîner des suppléments, tant pour les matériaux que pour leur pose.

Dans tout l'appartement, le revêtement est réalisé comme décrit ci-dessous.

- Hall d'entrée, cuisine, séjour, débarras, W.-C., halls, à l'exception des chambres à coucher :
  - Sols en carrelage céramique non rectifié, format 45 cm x 45 cm, présentant une valeur d'acquisition de **30,00 euros/m<sup>2</sup>** (hors TVA et pose non comprise). Plinthes assorties, d'une valeur de **8,00 euros/mc** (hors TVA et pose non comprise). Joint gris ciment.
- Salle de bains :
  - Sol en carrelage céramique non rectifié, format 45 cm x 45 cm, présentant une valeur d'acquisition de **30,00 euros/m<sup>2</sup>** (hors TVA et pose non comprise), et revêtement des murs de la baignoire ou de la douche avec des faïences non rectifiées sur toute la hauteur, format 25 cm x 40 cm, présentant une valeur d'acquisition de **30,00 euros/m<sup>2</sup>** (hors TVA et pose non comprise). Joint gris ciment. Les contours et le devant de la baignoire sont recouverts des mêmes faïences. Plinthes assorties, d'une valeur de **8,00 euros/mc** (hors TVA et pose non comprise). Joint gris ciment. Aucune frise et/ou décoration n'est prévue.
- Chambres à coucher
  - Le sol dans la ou les chambres à coucher est réalisé en stratifié présentant une valeur d'acquisition de **25,00 euros/m<sup>2</sup>** (hors TVA et pose non comprise). Le motif de pose : grille droite.

## 4. Portes intérieures

### 4.1. Communs

Les portes intérieures des communs sont du type « portes plates à peindre ». Elles sont munies de panneaux dotés d'une résistance au feu. En matière de résistance à l'effraction, les portes sont conformes aux exigences de la classe de résistance 2 selon la norme EN 1627.

Les portes sont peintes par le maître de l'ouvrage du côté des communs.

### 4.2. Espaces privés

Les portes intérieures des espaces privés sont du type « portes plates à peindre ». Les panneaux de porte sont en nid d'abeille. Le coffrage intérieur est réalisé en multiplex ou MDF, avec butée murale et encadrements de porte. La hauteur standard prévue est de 211,5 cm. Les portes sont munies de paumelles en inox, serrure de jour et de nuit et poignée de porte en inox.

## 5. Cuisine

La cuisine est équipée d'armoires basses et suspendues selon les plans détaillés du fournisseur pour chaque appartement.

Vous trouverez en annexe du présent document les valeurs d'acquisition prévues pour l'aménagement de la cuisine.

Le budget prévu doit être entièrement dépensé auprès du fournisseur prescrit. Si cela n'est pas le cas, une perte de bénéfice de 30 % sur la différence entre la valeur d'acquisition précitée et le montant réellement versé sera facturée. Les appareils, les meubles et le plan de travail sont choisis sur la base des prix catalogue et non de prix promotionnels.

Les éléments de cuisine suivants sont inclus :

- Armoires
- Plan de travail en stratifié
- Plaque de cuisson céramique intégrée, à 4 zones de cuisson.
- Hotte à recirculation
- Four
- Frigidaire
- Évier avec robinet mélangeur à une poignée
- Lave-vaisselle

Si la phase de construction le permet encore, l'acheteur peut arrêter un autre choix auprès du fournisseur du maître de l'ouvrage. Une modification des appareils prévus peut entraîner des suppléments, tant pour les matériels/matériaux que pour la pose.

## E. TECHNIQUES SPÉCIALES

### 1. Installation sanitaire

#### 1.1. Communs

Un robinet de service est prévu dans les communs et est raccordé à un compteur d'eau commun.

Les conduites d'alimentation et d'évacuation sont installées selon l'étude de l'architecte, les techniques du bureau d'études et les directives du fabricant. Elles sont posées de façon visible au plafond dans le parking souterrain et dans les caves du sous-sol. Lorsque des conduites sont suspendues au plafond des halls d'entrée, un faux plafond est prévu.

Une éventuelle augmentation de la pression pour une consommation d'eau privative et pour l'alimentation des dispositifs de lutte contre l'incendie est à charge des acheteurs selon la part qu'ils détiennent dans la communauté.

L'ensemble de l'installation satisfera aux exigences de la compagnie distributrice d'eau.

Les coûts facturés par la compagnie distributrice d'eau pour les éventuelles extensions du réseau d'eau de ville et le raccordement global au réseau sont à charge de l'acheteur selon la part privative qu'il détient.

#### 1.2. Espaces privés

Chaque unité d'habitation possède un compteur d'eau individuel dans le local des compteurs communs.

Les conduites sanitaires sont réalisées en tuyaux multicouches. La pose se fait selon les normes et prescriptions du fournisseur. Toutes les conduites sont intégrées dans le mur, sauf dans les pièces qui ne sont pas plâtrées. Les collecteurs sont placés de façon visible à proximité du chauffage central.

Les conduites d'alimentation et d'évacuation de la machine à laver sont prévues dans le débarras ou la salle de bains de l'appartement (suivant le plan).

La préparation d'eau chaude sanitaire se fait individuellement via la chaudière murale.

La valeur d'acquisition particulière avant réception a été prévue pour la totalité des appareils sanitaires, armoires et accessoires. S'il se décide à temps, l'acheteur pourra faire lui-même son choix auprès d'un fournisseur d'appareils sanitaires indiqué par le maître de l'ouvrage.

Vous trouverez en annexe du présent document les valeurs d'acquisition prévues pour les appareils sanitaires.

Le budget prévu doit être entièrement dépensé auprès du fournisseur prescrit. Si cela n'est pas le cas, une perte de bénéfice de 30 % sur la différence entre la valeur d'acquisition précitée et le montant réellement versé sera facturée.

Les appareils sont choisis sur la base des prix catalogue et non de prix promotionnels éventuels.

La pose des appareils sanitaires de base comme décrits ci-dessous est incluse dans le prix de base de l'appartement. Si des modifications sont apportées à la configuration de base ou si des appareils sanitaires supplémentaires doivent être placés, il faut tenir compte de la possibilité d'une facturation supplémentaire pour la modification des conduites et les travaux de pose supplémentaires. Une facture sera établie par le maître de l'ouvrage.

Les appareils sanitaires suivants sont prévus pour autant que les locaux figurent sur les plans des appartements à 1 chambre à coucher :

#### Salle de bains



- Meuble de salle de bains simple avec lavabo et miroir
- Robinet mitigeur de lavabo
- Douche en acrylique de couleur blanche avec paroi de douche en verre
- Robinet mélangeur de douche avec barre et pommeau

#### W.-C.

- W.-C. suspendus
- Lavabo en porcelaine
- Robinet pour eau froide

Les appareils sanitaires suivants sont prévus pour autant que les locaux figurent sur les plans des appartements à 2 chambres à coucher :

#### Salle de bains

- Double meuble de salle de bains avec lavabos et miroir
- Robinets mitigeurs de lavabo
- Douche en acrylique de couleur blanche avec paroi de douche en verre
- Robinet mélangeur de douche avec barre et pommeau

#### W.-C.

- W.-C. suspendus
- Lavabo en porcelaine
- Robinet pour eau froide

Les appareils sanitaires suivants sont prévus pour autant que les locaux figurent sur les plans des appartements à 3 chambres à coucher :

#### Salle de bains 1

- Meuble de salle de bains simple avec lavabo et miroir
- Robinet mitigeur de lavabo
- Douche en acrylique de couleur blanche avec paroi de douche en verre
- Robinet mélangeur avec barre de douche et pommeau

#### Salle de bains 2

- Double meuble de salle de bains avec lavabos et miroir
- Robinets mitigeurs de lavabo
- Baignoire en acrylique, couleur blanche
- Robinet mélangeur avec douche manuelle

#### W.-C.

- W.-C. suspendus
- Lavabo en porcelaine
- Robinet pour eau froide

## 2. Chauffage

Chaque unité d'habitation possède un compteur de gaz individuel dans le local des compteurs communs.

Les unités d'habitation sont chauffées individuellement au gaz à l'aide d'une chaudière murale gaz à condensation à haut rendement de type fermé (Vaillant, Ferolli, Junkers, Bulex ou similaire)

Des radiateurs en tôle d'acier (version nervurée, pas de façade plate) standard sont prévus. Les radiateurs sont posés suivant l'indication sur les plans. Aucun radiateur n'est placé dans les halls, W.-C. et débarras.

Chaque radiateur peut être réglé individuellement via une vanne thermostatique. Un thermostat d'ambiance général est installé dans le living.

Les températures devant être atteintes dans les différentes pièces lorsque la température extérieure est de -10 °C sont les suivantes :

- séjour : 21 °C
- cuisine : 21 °C
- chambre(s) à coucher : 18 °C
- salle de bains : 24 °C

Les coûts facturés pour les éventuelles extensions du réseau de gaz et le raccordement global au réseau de gaz sont à charge de l'acheteur selon la part qu'il détient dans la communauté.

Les coûts de mise en service du compteur de gaz individuel raccordé à l'appartement sont à charge de l'acheteur individuellement.

### 3. Électricité

#### 3.1. Communs

L'installation électrique est réalisée conformément aux normes du RGIE. Les communs sont équipés d'un compteur d'électricité séparé. Les conduites, interrupteurs et prises sont encastrés dans les pièces plâtrées. Ils sont montés en applique dans les pièces non plâtrées.

Pour autant que les locaux soient mentionnés sur les plans des communs, les équipements suivants sont prévus :

- Équipements d'ascenseur
- Équipements d'installation de vidéophonie
- Éclairage de sécurité
- Luminaires muraux et en plafonnier dans la cage d'escalier
- Luminaires au niveau des aires de stationnement couvertes (commandés par détecteurs de mouvement)
- Luminaires en plafonnier dans le local des compteurs (commandés par interrupteurs)

#### 3.2. Espaces privés

Chaque unité d'habitation possède un compteur d'électricité individuel.

Le coût des armoires de compteurs et de la mise en service du compteur individuel, et la souscription d'abonnement individuelle sont individuellement à charge de l'acheteur.

Les coûts facturés pour les éventuelles extensions du réseau d'électricité et le raccordement global au réseau d'électricité sont à charge de l'acheteur selon la part qu'il détient dans la communauté.

Les interrupteurs et prises sont de type encastré, série Niko Original ou similaire (couleur standard). Les armoires à fusibles individuelles sont équipées de fusibles automatiques, d'un différentiel ou autre selon les réglementations en vigueur.

Aucun luminaire n'est prévu dans les parties privatives.

## Équipements électriques par unité d'habitation :

- Entrée/hall
  - 1 sonnette
  - 1 point d'éclairage + interrupteur (2 dans un long hall ou un coin)
  - 1 prise
  - Détecteur de fumée
  
- Toilettes
  - 1 point d'éclairage + interrupteur
  
- Coin salon
  - 1 coax
  - 2 UTP
  - 1 point d'éclairage + 2 interrupteurs
  - 3 prises
  - 1 vidéophone
  - 1 thermostat
  
- Salle à manger
  - 2 prises
  - 1 point d'éclairage + interrupteur
  
- Cuisine
  - 1 point d'éclairage + interrupteur 4 prises
  - Connexion pour réfrigérateur/lave-vaisselle/four/hotte/table de cuisson
  
- Remise
  - 1 point d'éclairage + interrupteur
  - Tableau général basse tension
  - alimentation ventilation
  - alimentation chaudière CC
  - 2 prises (lave-linge/sèche-linge)
  - 2 prises pour télécom
  
- Salle de bains
  - Point d'éclairage évier + interrupteur point d'éclairage central + interrupteur 2 prises
  
- Chambre à coucher double
  - 2 prises doubles et 1 prise simple
  - 1 point d'éclairage + interrupteur
  
- Chambre à coucher simple

- 1 prise double et 1 prise simple
- 1 point d'éclairage + interrupteur
  
- Terrasse
  - 1 point d'éclairage + interrupteur

#### **4. Ventilation**

Les appartements sont dotés d'un système de ventilation de type D. L'extraction est assurée dans les pièces « humides » (W.-C., salle de bain, cuisine, débarras). De l'air frais est admis dans les pièces de vie et les chambres. Un système de ventilation mécanique individuel avec récupération de chaleur est installé dans le débarras. L'installation complète est conforme aux résultats des calculs PEB.

Il n'y a pas d'évacuation d'air prévue pour le séchoir (un séchoir à condensation doit être prévu).

Il n'y a pas non plus d'évacuation d'air pour la hotte (hotte à recirculation).

#### **5. Sécurité incendie et signalisation**

Les bâtiments sont érigés conformément aux dispositions légales et/ou aux règlements communaux en vigueur à la date de délivrance du permis d'urbanisme, afin de satisfaire aux exigences en termes de sécurité incendie.

Dans les communs, une signalisation conforme aux normes de sécurité incendie en vigueur est prévue. Celle-ci comprend : indication des itinéraires d'évacuation et sorties de secours, indication des équipements de lutte contre l'incendie, numéros de maison au rez-de-chaussée, dénomination des locaux communs.

#### **6. Ascenseur**

L'ascenseur présente une capacité de 8 personnes (630 kg).

Les dimensions des ascenseurs garantissent l'accessibilité des bâtiments aux utilisateurs de fauteuil roulant.

### **F. Aménagements extérieurs**

La zone extérieure commune (plantations, trottoirs...) est aménagée par le maître de l'ouvrage.

Un ensemble de boîtes aux lettres avec système de vidéophonie intégré est prévu à chaque hall d'entrée.

## G. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES

### 1. Remarques importantes

#### 1.1. Plans

Les plans du bâtiment remis à l'acheteur servent de base pour l'établissement du contrat de vente.

Pour ce qui est de la finition, les indications sur les plans doivent uniquement être considérées comme indicatives. La description de ce cahier des charges a toujours priorité sur les plans.

Des modifications de cotes sur les plans sont toujours possibles pour des questions de stabilité ou techniques. Les plans ont été établis de bonne foi par l'architecte après mesurage sur le terrain.

Les éventuelles différences, soit en plus, soit en moins, seront considérées comme des divergences acceptables qui ne modifieraient d'aucune manière la convention. Les cotes figurant éventuellement sur les plans doivent dès lors être considérées comme des cotes « approximatives ». Les adaptations nécessaires pour des raisons constructives ou esthétiques d'intérêt général sont autorisées sans obtenir au préalable l'accord des acheteurs.

#### 1.2. Honoraires des architecte, ingénieur, rapporteur PEB et coordinateur de sécurité

Les honoraires des architecte, ingénieur, rapporteur PEB et coordinateur de sécurité désignés par le maître de l'ouvrage, sont inclus dans le prix de vente. Des honoraires supplémentaires peuvent toutefois être demandés si l'acheteur procède à de profondes modifications des plans dans la mesure où cela est possible et autorisé. Les honoraires liés à l'intervention de personnes désignées par l'acheteur (c'est-à-dire autres que les architecte, ingénieur, rapporteur PEB et coordinateur de sécurité) sont à charge de l'acheteur.

#### 1.3. Non inclus

Ne sont pas inclus dans le prix de vente :

- Les matériels communs tels que poubelles, ustensiles de nettoyage.
- Les coûts d'enregistrement des fractions de parcelle, les frais de notaire de l'acte de vente, les frais de l'acte de base, la TVA sur la valeur de construction.
- Les appareils d'éclairage et toutes les protections solaires des parties privatives.
- Les meubles fixes et non fixes, ainsi que les installations qui pourraient figurer sur les plans de vente, sont indiqués à titre d'illustration uniquement et doivent être considérés comme tels, sauf mention expresse dans ce descriptif.

Aucun mobilier fixe n'est prévu. Aucun placard ni meuble n'est prévu. Leur représentation éventuelle sur les plans est donnée exclusivement à titre d'illustration. Les caissons de rideaux ne sont pas inclus.

#### 1.4. Équipements d'utilité publique

Tous les frais de connexion, raccordement, pose, consommation et abonnement des utilités publiques (eau, gaz, électricité, téléphone, égouts, distribution TV-FM, internet/trafic de données) ne sont pas inclus dans le prix de vente et sont dès lors à charge des acheteurs. Les acheteurs paieront à la première demande et avant la réception provisoire leur part des frais soit au maître de l'ouvrage sur présentation de la facture, soit directement aux compagnies d'utilité publique/administrations publiques, en fonction de la situation et des coutumes des compagnies d'utilité publique/administrations publiques. Il s'agit des travaux obligatoirement exécutés/facturés par les compagnies d'utilité publique/administrations publiques, complétés des éventuels travaux spécifiquement liés à l'exécution des utilités publiques.

### 1.5. Matériaux, valeur commerciale et marquages

L'acheteur permet au maître de l'ouvrage d'exécuter son engagement. Il est dès lors obligé dans les huit jours de répondre en personne ou via un représentant à toute demande adressée à lui par le maître de l'ouvrage et concernant l'érection du bien qu'il a acheté. Si aucune réponse n'est formulée dans ce délai, on supposera que l'acheteur accepte les propositions du maître de l'ouvrage ou que l'acheteur laisse au maître de l'ouvrage la liberté en ce qui concerne le choix des matériaux, des couleurs, etc.

Le terme de « valeur d'acquisition » est utilisé à plusieurs reprises dans le cahier des charges. Il désigne en fait le prix de vente au particulier, hors TVA, des matériaux. Les frais de pose sont inclus dans la valeur indiquée lorsque cela est mentionné explicitement.

Les matériaux (sanitaires, cuisine, carrelages...) sont choisis sur la base des prix catalogue et non de prix promotionnels.

### 1.6. Modifications par le maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage a le droit de modifier les plans ou d'utiliser d'autres matériaux de qualité comparable à ceux mentionnés dans le cahier des charges si ces changements sont exigés par l'architecte, l'ingénieur, les autorités compétentes, les compagnies d'assurance, les compagnies d'utilité publique ou si le maître de l'ouvrage estime que ces modifications améliorent les parties privatives/communes ou leur utilité, ou parce que le maître de l'ouvrage estime pendant l'exécution des travaux que ces modifications sont nécessaires ou utiles pour faire coïncider l'exécution avec le cahier des charges en raison de l'absence sur le marché des matériaux prévus, d'une qualité moindre de ces derniers, de retards de livraison inacceptables, de la faillite du fournisseur ou de sous-traitants, etc.

### 1.7. Modifications par l'acheteur

Si l'acheteur, pour quelque raison que ce soit, souhaite également modifier ce cahier des charges, les plans ou les équipements standard (c'est-à-dire la finition ou la configuration de son bien), il ne peut le faire que si le maître de l'ouvrage donne son accord. Il n'est pas exclu que des frais de pose supplémentaires lui soient facturés pour un choix donné de finition se situant dans la fourchette de valeur d'acquisition prévue. Certaines modifications de la finition peuvent entraîner un allongement des délais avant la réception provisoire. Les changements qui modifient l'extérieur du bâtiment et l'uniformité des communs ne sont pas autorisés.

L'acheteur n'est pas autorisé à exécuter lui-même ou faire exécuter par des tiers des travaux sur le chantier (à savoir avant la réception provisoire). Si, pour des raisons données, l'acheteur ne souhaite pas faire exécuter une partie de la finition prévue par l'entrepreneur/le maître de l'ouvrage (cela doit être demandé à temps par l'acheteur et ne pas poser de problèmes en ce qui concerne les commandes passées, l'exécution ou plus généralement le planning du chantier) et si ce dernier l'y autorise, l'acheteur pourra récupérer au maximum 70 % du budget indiqué. Ce montant sera déduit de la dernière tranche de paiement. Certains éléments ne pourront être retirés du contrat qu'après accord écrit entre l'acheteur et le maître de l'ouvrage.

La réalisation de travaux par l'acheteur lui-même ou par des tiers sans que le maître de l'ouvrage en soit informé vaut acceptation de la réception provisoire de sa partie privative. Dans ce cas, le maître de l'ouvrage sera exonéré de toute responsabilité et garantie vis-à-vis de l'acheteur en ce qui concerne son travail.

Toute forme de mise en service vaut également acceptation de la réception provisoire. Les modifications éventuelles ne seront réalisées qu'après acceptation préalable écrite de l'acheteur du prix de revient de ces modifications. Certaines modifications peuvent également être refusées par le maître de l'ouvrage. Les modifications doivent toujours être examinées à temps en fonction du planning du chantier. Les coûts des modifications seront transmis par le maître de l'ouvrage,

l'entrepreneur principal ou éventuellement le sous-traitant d'un lot donné. Les accords oraux sont sans valeur aussi longtemps qu'ils ne sont pas confirmés par écrit. Ce cahier des charges mentionne clairement toutes les finitions. L'acheteur déclare que le bien a été vendu avec les finitions décrites dans ce cahier des charges, sans autres exceptions que celles qui figurent explicitement dans le cahier des charges et qui ont été signées par le vendeur.

#### 1.8. Accès au chantier

En principe, l'acheteur n'est pas autorisé à accéder au chantier avant la réception provisoire du bâtiment concerné.

L'accès au chantier de l'acheteur ou de son délégué peut être autorisé dans des cas exceptionnels moyennant demande préalable et autorisation explicite du maître de l'ouvrage, mais exclusivement sous l'accompagnement du vendeur ou de son délégué. Cela doit permettre de garantir la sécurité et la discipline sur le chantier.

#### 1.9. Primes

Sur [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be), vous trouverez les informations nécessaires concernant les éléments suivants :

- Isolation
- Vitrage
- Chauffage

## 2. Réception provisoire

La réception provisoire sera organisée lorsque les parties privatives de l'appartement ou de l'habitation seront suffisamment finies, balayées et exemptes de briquillons, déchets et ordures.

Le maître de l'ouvrage ne procédera à la réception provisoire qu'une fois toutes les tranches payées.

Lors de la réception provisoire, une visite sera effectuée avec l'acheteur, la personne de contact client et le chef de chantier de Smarthome.

Ensemble, ils constateront si les travaux sont conformes à ce que prévoient le contrat de vente, le cahier des charges, les plans et les choix de l'acheteur. Si des manquements apparents sont encore constatés, ils seront notés sur le procès-verbal signé par toutes les parties.

Après paiement des factures en suspens, l'acheteur recevra les clés de l'appartement ou de l'habitation et pourra prendre possession du bien.

La réception provisoire vaut acceptation des travaux réceptionnés et exclut tout recours pour d'éventuels vices apparents. La responsabilité décennale des banques prend effet à cette date et le risque est entièrement transféré à l'acheteur.

## 3. Réception définitive

La réception définitive des parties privatives intervient 1 an après la réception provisoire.

S'il reste des remarques concernant les travaux mentionnés dans le procès-verbal de réception provisoire et d'éventuels vices cachés apparus depuis lors, l'acheteur doit en informer le maître de l'ouvrage par lettre recommandée au plus tard dans le courant du 11e mois qui suit la réception provisoire de la partie privative.



#### 4. Loi Breyne

La vente de ces unités sur plan se fait conformément à la loi réglementant la construction d'habitations du 1 juillet 1971, appelée « Loi Breyne ». Cette loi, qui est décrite dans le contrat de vente, vise à fournir des informations exhaustives et correctes au futur propriétaire.

#### 5. Permis

Le maître de l'ouvrage déclare avoir reçu le permis d'urbanisme à la date du 21/3/2018.

Ce cahier des charges a été établi pour être annexé au contrat de vente. Cette description limite la vente à son énumération. Toutes les suggestions d'aménagement et d'habillages indiquées sur les plans sont fournies exclusivement à titre d'illustration. Ce document est établi en deux exemplaires et signé par les deux parties. Chaque partie reconnaît en avoir reçu un exemplaire signé. L'acheteur déclare posséder une connaissance approfondie de ce que mentionne ce cahier des charges. Les imprécisions seront expliquées à la demande de l'acheteur.

L'acheteur déclare que le bien a été vendu avec les finitions décrites dans ce cahier des charges, sans autres exceptions ou engagements verbaux que ceux qui sont explicitement mentionnés et signés par le vendeur.

Date de signature : .....

Le ou les acheteurs

Le vendeur