

Les Jardins de Diane Waterloo

Projet de 6 maisons

Descriptif Commercial



V4 - Version du 25 mai 2020

Partie 1 – Clauses techniques

I. GROS ŒUVRE

I.1. Préparation des travaux

Comprend tous les travaux préliminaires, tels que : accès, installation de chantier, raccordements provisoires, tracé des ouvrages, etc.

I.2. Démolition – Implantation – Terrassements

Nettoyage du terrain, évacuation des massifs en béton et maçonnerie éventuellement présents dans la zone à terrasser, enlèvement de toutes les végétations dans la zone d'emprise des travaux.

Travaux de terrassement et enlèvement des terres en fonction des immeubles et parkings à construire. Les terres excédentaires seront évacuées.

I.3. Fondations

Des fondations seront exécutées conformément aux plans établis par les bureaux d'études spécialisés.

I.4. Etude de Stabilité

Une étude de stabilité est effectuée pour les bâtiments par un bureau d'études d'ingénieurs conseils spécialisés.

I.5. Structure porteuse du bâtiment

Les études nécessaires pour les structures porteuses des bâtiments seront confiées au bureau d'études spécialisé en la matière (ingénieur stabilité).

Il vérifie également les travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'Institut Belge de Normalisation au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

Ce poste comprend l'ensemble des ouvrages de structure relatifs à la stabilité ainsi qu'à la vérification des notes de calculs de toute partie d'ouvrage concernant la stabilité du bâtiment.

I.5.1. Structures porteuses horizontales

Elles sont constituées d'hourdis en béton armé ou bois suivant plans de l'ingénieur stabilité.

I.5.2.Structures porteuses verticales

Celles-ci sont exécutées en béton armé ou en bloc béton/terre cuite selon l'étude réalisée par le bureau d'études d'ingénieurs conseils spécialisés.

Entre les maisons, les murs sont exécutés par un mur double en terre cuite.

I.6. Maçonnerie

I.6.1.Maçonneries extérieures

Les façades se composent comme suit :

- Briques de soubassement de teinte gris foncé
- Briques de parement de teinte gris clair
- Bardage type CEMBRIT de teinte gris clair sous corniches et lucarnes

Tous les seuils des châssis sont en pierre bleue (hors balcon et terrasses).

Les seuils de porte d'entrée sont en pierre bleue.

I.6.2.Maçonneries intérieures

Les cloisons intérieures des logements sont réalisées en carreaux de plâtre de 10 cm d'épaisseur. Les blocs sont munis de tenons et mortaises et s'assemblent par collage. Des blocs de plâtre hydrofuge sont utilisés pour les cloisons des salles de bain et de douche.

Après la pose des conduites de sanitaires, de chauffage et d'électricité, les surfaces de toutes les parois sont réparées et plâtrées parfaitement planes, avec une première couche de propreté

I.7. Egouts – Décharges

Le système comprend :

- la décharge des eaux fécales et des eaux usées en système unitaire avec chambre de disconnexion avant raccordement aux égouts publics;
- l'évacuation des eaux pluviales.

Le réseau est formé de tuyaux en polyéthylène haute densité ou PVC de différents diamètres, placés sous la dalle de sol. Des chambres de visites préfabriquées en béton ou PEHD avec couvercle en fonte ou polyéthylène permettent un entretien normal du réseau.

L'exécution de l'ensemble s'effectue en conformité avec les prescriptions des services communaux.

I.8. Conduits de ventilation

Les maisons sont équipées d'une ventilation mécanique type C+EVO individuelle. Les groupes de ventilation sont situés au dernier étage de chaque maison dans la partie aménageable, et dans les buanderies pour les appartements.

L'air est extrait par les locaux sanitaires et les buanderies. Les connexions avec les bouches de ventilation assurent le silence de fonctionnement du système.

Ventilation naturelle pour le parking, les caves et locaux techniques conformément aux normes et lois en vigueur.

I.9. Menuiserie extérieure

Menuiseries en aluminium – châssis et portes

Tous les châssis et portes sont en aluminium thermolaqué, ton au choix de l'architecte. La quincaillerie est en inox.

Les châssis comportent des doubles vitrages conformes à la norme en vigueur NBN S23-002 amendée. Finition des retours de baie par le même matériau que celui de la façade dans laquelle la baie se situe.

I.10. Toitures en pente

Des gouttières et descentes en zinc récoltent l'eau des précipitations des toitures et des terrasses.

I.10.1. Toiture terrasse ou en pente

I.11. Terrasses

I.11.1. Eléments de terrasses

◆ Sur le support en béton :

- isolant PUR placé en pente minimum 10 cm
- Etanchéité bicouche

Elles seront finies de dalle sur plot d'après étude de détail effectuée par l'architecte.

Chaque terrasse est à usage privatif.

I.11.2. Garde-corps de terrasses

Les garde-corps sont vitrés de type Maene/Mavaro ou en acier brossé selon leur localisation sur les plans.

I.12. Isolation

I.12.1. Isolation acoustique entre maisons

L'isolation acoustique est conforme à la norme en vigueur NBN S01-400-1 – confort normal.
Entre les maisons, les cloisons sont exécutées par un mur double.

I.12.2. Isolation acoustique avec l'extérieur

Les châssis sont équipés d'un double vitrage dont, par endroit, les deux feuilles de verres d'épaisseur différente augmenteront l'isolation acoustique.

I.12.3. Isolation thermique

L'isolation des façades est réalisée à l'aide de 10cm de PIR et de laine de bois au droit des zones en CEMBRIT (ou équivalent).

L'isolation thermique de la toiture est dimensionnée de manière à obtenir, pour le complexe toiture, un U de 0,206w/m²

Les châssis sont en aluminium thermolaqué. L'ensemble formé par le châssis et son double vitrage garantit un U 1,7w/m²

Performance énergétique de l'immeuble :

Le projet vise l'obtention d'un niveau K inférieur à K35 et d'un niveau E compris entre E66 et E77 en fonction des particularités techniques des biens. Ces objectifs énergétiques sont rencontrés par une architecture adaptée ainsi que par la mise en place de systèmes de production énergétique performants.

I.13. Raccordements

I.13.1. Alimentation en eau chaude et eau froide

Un compteur privatif d'eau froide sera placé pour compte de chaque propriétaire.

Les conduites d'alimentation d'eau depuis le compteur d'eau de la société distributrice sont incluses dans la présente convention.

La production d'eau chaude est assurée par une chaudière individuelle au gaz à condensation située dans l'espace aménageable pour les maisons ou dans la buanderie pour les appartements.

I.13.2. Raccordement à l'électricité et au gaz

Les compteurs privatifs d'électricité sont demandés et posés par le promoteur-vendeur pour compte de chaque copropriétaire.

Les compteurs privatifs se trouvent dans les locaux compteurs au niveau des parkings pour les maisons des ensembles A et B et dans les vestiaires, dans les buanderies ou dans des édicules extérieurs pour les autres logements, en fonction des prérogatives imposées par les régies.

I.13.3. Raccordement au téléphone et télévision

La pose des conduits d'attente, des boîtiers de contrôle et de dérivation, etc. ... est exécutée d'après les directives des pouvoirs publics ou des sociétés respectives de distribution concernée. Les frais de raccordement, de demande de raccordement et d'abonnement sont toutefois à charge des utilisateurs qui devront faire le nécessaire à ce sujet.

II. PARACHEVEMENT

II.1. PARTIES PRIVATIVES

II.1.1. Revêtements de sol

Les revêtements de sol sont posés sur chape flottante et sont prévus comme suit:

- **Living, Hall de nuit, Chambres à coucher**

Le sol est revêtu, en pose droite, de parquet allemand semi-massif en chêne comprenant 2,5 mm de bois noble, de finition vernis mat, avec plinthes de 6,8 cm de haut peintes en blanc. Le budget parquet est de 39,17€/m² HTVA.

Référence Parquet : <https://www.meister.com/fr/produits/parquet-meisterparquet-longlife-ps-300-chene-harmonieux-pure-8583.html>

- **Hall d'entrée, Buanderie, Cuisine, Salle de bains et de douche, WC**

Le sol est revêtu, en pose droite, de carreaux de grès cérame de dimension 45x45 cm, joints gris, avec plinthes assorties aux endroits où il n'y a pas de carrelage mural. Les modèles de base du carrelage sont annexés au cahier des charges.

- **Terrasses**

Les terrasses sont revêtues en dalle sur plot.

II.1.2. Revêtement mural

Après égalisation des joints irréguliers et d'éventuelles ébréchures, les parois verticales reçoivent un enduit lissé (plafonnage ou enduit mince selon le support) et une première couche de propreté

Les murs des salles de bain et dalle de douche sont revêtus, au droit des équipements sanitaires, en pose droite, de faïence de dimension 45 x 31,5 cm. Le budget carrelage est de 30,00€/m² HTVA.

II.1.3. Revêtement des plafonds

Deux types de revêtement peuvent être appliqués suivant le parcours de la ventilation :

- Enduit

Après égalisation des joints irréguliers et d'éventuelles ébréchures, les hourdis reçoivent un enduit lissé et enduit lissé prêt à peindre.

- Faux-plafond

Les plafonds sont revêtus de plaques de plâtre fixées sur ossature métallique, enduits et peints.

II.1.4. Menuiserie intérieure

Porte d'entrée des maisons :

Les portes d'entrée des maisons sont des portes en aluminium thermolaqué (même RAL que les châssis).

Portes d'entrée des appartements desservis par des parties communes :

Les portes d'entrée des appartements sont des portes métalliques, RF 30'.

Portes intérieures : portes simples ou doubles plates, à peindre.

Les chambranles sont en MDF peintes. Les feuilles de portes sont à âme tubulaire. Elles sont équipées de serrure à gorge (2 clés par porte). La quincaillerie est en aluminium.

Les tablettes de fenêtre avec allèges sont en pierre naturelle, épaisseur 2 cm, non encastrées. Plusieurs teintes au choix de l'acquéreur.

Toutes les portes ont des arrêts de portes (sauf si l'angle d'ouverture est supérieur à 90°).

II.1.5. Equipement électrique

L'équipement en électricité s'effectue en vigueur en matière de sécurité et de confort électrique.

La consommation en électricité est basée sur un compteur bi-horaire (tarif jour et nuit), individuel.

Les interrupteurs et prises de courant sont de ton blanc de type Niko, du type encastré.

Les boîtiers de division et de dérivation des conduits d'électricité sont prévus.

Toutes les maisons sont pourvues d'un tableau divisionnaire avec les disjoncteurs nécessaires par circuit distinct, ainsi que d'un interrupteur différentiel de perte de courant avec en outre un interrupteur différentiel de perte de courant séparé pour les espaces ou parties privatives d'eau.

Pour autant que les locaux figurent aux plans des maisons, il est prévu par local :

- **Living**

- 2 points lumineux avec interrupteurs ;
 - 5 prises de courant avec terre (2 doubles et 1 simple) ;
 - 1 prise pour raccordement au câble de radio-télédistribution ;
 - 1 prise pour raccordement au câble de téléphonie.
- **Cuisine**
 - 1 point lumineux au plafond ;
 - 4 prises de courant libres avec terre (2 doubles) ;
 - 2 prises de courant ou amenées avec terre pour frigo et hotte ;
 - 1 prise de courant ou amenée avec terre pour lave-vaisselle ;
 - 1 prise pour four ;
 - 1 prise pour taque de cuisson ;
- **W.C.**
 - 1 point lumineux avec interrupteur.
- **Salle de bains**
 - 1 point lumineux avec interrupteur ;
 - 1 éclairage de miroir ;
 - 2 prises de courant avec terre (près du lavabo).
- **Salle de douche**
 - 1 point lumineux avec interrupteur ;
 - 1 éclairage de miroir ;
 - 1 prise de courant avec terre.
- **Hall de jour des maisons**
 - 1 point lumineux avec interrupteur ;
 - 1 prise de courant avec terre ;
 - 1 sonnerie.
- **Hall de jour des appartements**
 - 1 point lumineux avec interrupteur ;
 - 1 prise de courant avec terre ;
 - 1 sonnerie et 1 vidéo parlophone.
- **Hall de nuit**
 - 1 point lumineux avec interrupteur ;
- **Chambres à coucher**
 - 1 point lumineux avec 2 interrupteurs (coté porte/coté lit) dans la chambre principale ;
 - 1 point lumineux avec 1 interrupteur dans les autres chambres ;
 - 3 prises de courant avec terre pour les chambres ;
 - 1 prise TV et Tel dans la plus grande chambre à coucher
- **Buanderie**

- Tableau divisionnaire général pour l'appartement pourvu d'interrupteurs automatiques, de différentiel de perte de courant, de raccords équipotentiels, etc. ... Pour certains logements, le tableau divisionnaire peut se situer dans le WC ;
 - 1 point lumineux avec interrupteur ;
 - 2 prises de courant avec terre pour machine à laver et séchoir.
 - 1 prise pour décodeur telenet/belgacom.
- **Balcons, terrasses**
- 1 ou plusieurs points lumineux avec applique, selon taille de la terrasse.
 - 1 point d'eau pour les terrasses à RDC avec jardin privatif

Sécurisation thermique des conduits.

NOTE/ Les prises TV et téléphone sont pré-câblées du séjour et de la chambre à coucher vers le débarras.

II.1.6. Installation de chauffage

Dans chaque maison et appartement, le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés à partir d'une chaudière individuelle au gaz à condensation

L'alimentation en eau chaude des radiateurs est assurée par un réseau de tuyauteries en multi-couches enrobées dans la chape.

Les corps de chauffe sont des radiateurs à plaques en acier équipés de vannes thermostatiques et d'un radiateur porte-serviettes dans les salles de bain.

Chaque maison est équipée d'un programmateur horaire avec thermostat d'ambiance.

L'installation de chauffage privatif assure une température intérieure telle que reprise ci-après, par une température extérieure de - 8°C

- living	22°C
- salle de bains	24°C
- chambre à coucher	20°C
- autres	18°C

II.1.7. Installation sanitaire

Les installations sanitaires se composent :

- d'un réseau de distribution d'eau froide potable depuis le compteur individuel
- du réseau de distribution privatif d'eau chaude jusqu'aux différents appareils sanitaires pourvus d'eau chaude depuis la chaudière individuelle ;
- des appareils sanitaires précisés au point II.1.7.4 ci-dessous ;
- du réseau d'évacuation des eaux sanitaires.

II.1.7.1. Appareils sanitaires et accessoires

La disposition et le nombre (sauf précision ci-dessous) des appareils sanitaires sont représentés sur les plans des maisons.

Salle de bains

- baignoire en acrylique, ton blanc, 170*75 ou 180x80 Carmen V ;
- mitigeur Grohé avec pommeau de douche ;
- Paroi fixe 140 *80 VM Swing lorsqu'il n'y a pas de douche dans la maison et/ou quand la salle de bain est privative pour une chambre ;
- lavabo de marque Van Marcke semi-encastré ou similaire dans un meuble blanc simple ou double type Twin de chez Van Marcke, suivant plan et mitigeur type Grohe, et miroir avec éclairage incorporé ;
- WC (certaines SDB) : WC suspendu avec chasse 3L/6L et lunette, ton blanc.

Salle de douche

- Tub de douche, ton blanc, 90x90 de chez Van Marcke avec mitigeur Grohe, pommeau et barre de douche ;
- Porte pivotante et parois de douche vitrées ou non, profilés blancs de marque Van Marcke Rumba.

W.C.

- WC suspendu avec chasse 3L/6L et lunette soft-close, ton blanc ;
- Lave-main en porcelaine blanche Van Marcke Bali et robinet eau froide.

Buanderie

Chaque maison est équipée d'une arrivée d'eau froide et évacuation pour machine à laver le linge (encastré dans le mur avec siphon et robinet en attente).

Budgets et fournisseurs en annexe

II.1.8. Equipement de cuisine

Les équipements de cuisine ont, en fonction du type, une valeur telle que détaillée sur le tableau repris en annexe au présent document.

L'équipement de cuisine est complet d'après configuration du local et type de maison. Il est composé d'éléments d'armoires de fabrication de qualité.

- L'ouvrage comprend :
 - Une arrivée d'eau froide avec vanne d'isolement ;
 - Une arrivée d'eau chaude avec vanne d'isolement ;
 - Une décharge pour évacuation des eaux usées ;
 - La livraison et le placement des meubles et des appareils dont question ci-après et suivant plan du cuisiniste ;
 - Les cuisines sont équipées de meubles : caisson et portes en mélaminé ;

- Les plans de travail et tablettes sont en multiplex ;
- Les appareils électroménagers équipant les cuisines seront de marque SIEMENS :
 - Un plan de cuisson en vitrocéramique comprenant 4 zones de cuisson avec panneau de commande intégré ;
 - Un évier inox avec égouttoir et mitigeur ;
 - Un four encastré électrique ;
 - Une hotte à charbon actif ;
 - Un frigo avec une partie congélateur ;
 - Un lave-vaisselle.

Les cuisines peuvent être personnalisées auprès de notre cuisiniste, plusieurs coloris au choix en base.

Budget et fournisseur en annexe

II.1.9. Prévention d'incendie

Les maisons sont érigées conformément aux indications et exigences des services de protection contre l'incendie et aux lois et normes en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les parkings sont munis de dévidoirs et d'une détection incendie centralisée avec sirène. L'évacuation des fumées et de chaleur des parkings se réalise par une ventilation naturelle.

II.1.10. Parkings

L'accès au parking est protégé par une porte sectionnelle automatisée par télécommande (une par emplacement de parking). La fermeture de la porte est automatique.

Une signalisation est prévue dans les parkings pour délimiter les emplacements, indiquer leur numéro, le sens d'évacuation.

Les rampes sont en béton brossé.

Le sol est en béton lissé au quartz.

Les murs et les plafonds sont bruts de finition (béton lisse ou rejointoiement des maçonneries).

Eclairage commun sur minuterie et/ou sur détecteur de présence.

II.1.11. Jardins et clôtures

Les aménagements paysagers seront réalisés conformément aux plans du permis d'urbanisme.

Les jardins privatifs seront limités par des haies vives (H=1.00m) ou des murets + plantes grimpantes selon localisation. Un gazon en semis est prévu. Localisation des arbres et essences selon plan du permis d'urbanisme (et soumis à la validation du service Vert de la Commune).

Partie 2 – Clauses administratives

1. Objet

Le présent cahier des charges décrit les travaux et les matériaux mis en œuvre pour les parties communes et privatives des ensembles de maisons et appartements décrits à l'article 2.

2. Description de l'immeuble

L'ensemble de maisons et appartements est situé avenue Henri Bourgys et avenue de Diane à WATERLOO.

Le projet comprend la réalisation de :

- 12 maisons réparties en 2 ensembles de chacun 6 maisons de 2 et 3 façades sur un sous-sol commun
- 2 maisons 3 façades
- 4 appartements en duplex

Les deux niveaux de parkings semi-enterrés totalisent 32 places de stationnement, 12 caves, 2 locaux vélos et des locaux compteurs.

3. Observations préalables

- Exécution des travaux

Les travaux seront exécutés suivant les règles de l'art et conformément aux normes en vigueur à la date d'introduction de la demande de permis d'urbanisme (entre autres, la PEB) : démarrage prévisionnel en septembre 2016.

Les documents suivants permettent d'apprécier la qualité générale de la construction et sont répertoriés dans leur ordre d'importance :

- L'arrêté royal du 07/07/1994 et les arrêtés royaux modificatifs des 18/12/1996, 19/12/1997, 04/04/2003 et 12/07/2012 relatifs à la protection et à la prévention contre l'incendie ;
- Le présent cahier des charges des travaux ;

- Modifications et travaux complémentaires

Modifications demandées par l'acquéreur :

Les travaux supplémentaires et les modifications dérogeant aux plans et/ou au présent cahier des charges, demandés par l'acquéreur, ne seront exécutés qu'après accord écrit de ceux-ci et du Maître de l'Ouvrage.

Cet accord devra parvenir au Maître de l'Ouvrage dans les 8 jours calendrier de la remise à l'acquéreur de l'étude de prix de ces travaux ou modifications. Passé ce délai, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de revoir l'une ou l'autre des conditions du marché y relatif.

Toute modification, mineure ou pas, entraîne d'office un forfait administratif de cinq cents euros (500,00€) HTVA pour la mise à jour des documents techniques et administratifs et entraîne une prolongation du délai avec un minimum de 15 jours ouvrables et ce, même si l'acquéreur renonce in fine à sa demande. Pour éviter toute contestation sur un prix pour des travaux supplémentaires et/ou modificatifs commandés, il est convenu que le prix porté en compte à l'acquéreur sera celui facturé par l'entrepreneur au vendeur/promoteur, augmenté forfaitairement de 10 %.

Toutes les modifications demandant l'intervention de l'architecte seront augmentées d'un honoraire d'architecte supplémentaire de 15 % sur la totalité du prix que le vendeur/promoteur aura obtenu de l'entreprise générale pour ces changements. En fonction du type de modifications demandées, des ingénieurs peuvent également être consultés. Les honoraires correspondant à ces prestations seront également portés en compte à l'acquéreur.

Toute nouvelle demande de modifications de l'acquéreur, après émission du devis par le vendeur/promoteur sera facturée six cent cinquante euros (650,00€) HTVA.

Si l'acquéreur décide la suppression de parachèvements prévus au programme initial, il en résultera une réduction de prix à concurrence de 70% du prix coûtant de chaque poste de parachèvement supprimé. Le prix coûtant inclut le coût des matériaux et de la main d'œuvre, à l'exception des honoraires de l'architecte et des autres bureaux d'études.

Les acquéreurs ont la faculté de modifier, dans un délai défini par le Maître de l'Ouvrage, auprès des sous-traitants désignés par le Maître de l'Ouvrage, certains des parachèvements proposés par le Maître de l'Ouvrage, à savoir :

- Les revêtements de sol : carrelage, parquets ;
- Les faïences murales ;
- Les meubles et l'électroménager de la cuisine ;
- Le nombre et l'emplacement des prises et interrupteurs électriques ;
- Les tablettes de fenêtres ;
- Les appareils sanitaires.

Après le délai fixé par le Maître de l'Ouvrage, plus aucune demande de changement ne pourra être introduite.

Modifications par le maître de l'Ouvrage :

Par rapport au permis d'urbanisme et au dossier d'exécution, certaines modifications mineures, techniques, de dimensionnement ou esthétiques, n'affectant cependant pas les caractéristiques principales de l'habitation et en particulier des parties privatives, pourront intervenir lors de la construction compte tenu des impératifs de mise en œuvre ou légaux rencontrés.

Le Maître de l'ouvrage, l'Architecte ou l'Ingénieur, se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au niveau du présent cahier des charges ainsi qu'aux plans, et/ou de remplacer les matériaux prévus par des matériaux de qualité équivalente ou supérieure, pour autant que l'esprit esthétique et constructif de l'ensemble soit respecté.

Les marques et les types des appareils sanitaires, des carrelages, des faïences, de la cuisine équipée, ... éventuellement décrits ci-après sont données à titre indicatif et pourraient être remplacés par des

produits de qualité équivalente en cas de circonstances particulières comme par exemple : rupture de stock, faillite du fabricant ou du fournisseur, délai de livraison incompatible avec le chantier, etc.

- **Gammes d'Échantillons - Maison modèle**

L'exposition de gammes d'échantillons ou d'une maison - modèle ou de référence n'a qu'un caractère purement informatif. Seules les conventions écrites entre parties ainsi que les plans et documents signés entre eux seront d'application et contractuels pour autant qu'ils aient en outre été ratifiés par le promoteur.

Tout mobilier et équipement figurant aux plans de construction et aux plans de vente n'est donné qu'à titre indicatif et informatif.

- **Accès au Chantier – Contrôle**

L'acquéreur aura accès au chantier, moyennant accord préalable et pour autant qu'il soit accompagné d'un délégué du promoteur-vendeur, seulement après rendez-vous, et ce aux risques et périls exclusifs de l'acquéreur, sans aucun recours possible envers le promoteur-vendeur ou ses préposés.

- **Raccordements**

Tous les raccordements, la pose des compteurs et les frais liés à ceux-ci, pour les différentes régies telles qu'électricité, gaz, eau, égouttage, téléphonie, et télédistribution sont à charges des acquéreurs et sont fixés forfaitairement à 4500 euros TVAC.

Selon les instructions du câblodistributeur, les prises seront posées ou non (si celles-ci sont incluses dans les frais d'installation et d'abonnement).

L'intégralité des frais de raccordement sera facturée concomitamment à la dernière tranche de facturation.

- **Responsabilité Décennale**

Conformément aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, la responsabilité décennale prend cours à la date de réception provisoire de chaque logement pour les parties privatives et à la date de la réception provisoire des parties communes pour celles-ci et bénéficie aux propriétaires successifs.

Si l'acquéreur exécute ou fait exécuter, avant la réception provisoire des travaux, ou emménagement des appareils ou meubles quelconques sans accord écrit préalable du Maître de l'Ouvrage, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire sans remarque.

Une fois la réception provisoire faite, soit écrite soit tacite, le promoteur n'est plus responsable des vices apparents (article 1642 du Code Civil).

Le promoteur transfère à l'acquéreur les garanties relatives aux vices cachés qui lui ont été remises par les entreprises ou sous-traitants, à savoir

- Gros œuvre, béton et maçonnerie, étanchéité : dix ans;

- Installation techniques (chauffage, sanitaire, électricité, ascenseurs) : deux ans;
- Autres : un an;

L'attention est attirée sur le fait que, pendant les premières années, des fendilles de retrait peuvent apparaître à l'emplacement des joints entre les prédalles, ainsi qu'à la jonction entre des matériaux de construction différents. Ces fendilles, qui ne présentent aucun risque du point de vue de la stabilité, sont propres au moyen constructif et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs. Lors d'une prochaine mise en peinture, ces fendilles peuvent être aisément enduites et ne devraient plus réapparaître.

- **Travaux exécutés par des tiers**

Il n'est pas permis à l'acquéreur de faire exécuter par lui-même ou par des tiers des travaux de quelque nature qu'ils soient, avant la réception provisoire.

Pour tous travaux exécutés dans l'ensemble construit, il y a lieu de se référer au Dossier d'Intervention Ultérieur (DIU) qui devra également être complété après ceux-ci et à l'acte de base. D'une manière générale, les travaux exécutés doivent répondre aux normes qui ont été utilisées lors de la construction de l'ensemble immobilier et/ou en vigueur au moment des travaux. Pour tous travaux touchant à une partie commune, il y a lieu de respecter scrupuleusement les règles et impositions qui ont prévalu à la construction de celle-ci.

4. Frais divers

- **Frais inclus**

Sont compris dans le prix de vente

- le prix de l'appartement vendu, de la cave vendue et l'emplacement de parking vendu ;
- les frais de mesurage, la quote-part du terrain et la quote-part voiries ;
- le câblage reliant les répartiteurs de l'immeuble jusqu'aux prises de l'appartement pour la téléphonie et télédistribution via les boîtiers de raccordements de l'appartement (à l'exception des abonnements) ;
- le permis délivré par les autorités communales compétentes ;
- l'assurance tous risques chantier ;
- le certificat PEB par unité concernée ;
- le certificat d'homologation de l'installation électrique ;
- les honoraires des architectes et des bureaux d'études ;
- les honoraires de contrôle et de coordination sécurité ;
- le nettoyage complet (de type industriel et non ménager) des appartements en fin de chantier.

- **Frais exclus**

Ne sont pas compris dans le prix de vente :

- les frais de passation de l'acte de vente ;
- la TVA sur les constructions et sur le terrain ;
- les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat ou tout organisme public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique ;

- les frais d'établissement du règlement de copropriété, de l'acte de base tant des immeubles que de la voirie s'élèvent à 900 € HTVA par maison, et à 272 € HTVA par emplacement de parking.
- les frais de raccordement aux égouts, à l'eau, au gaz et à l'électricité s'élèvent à 4500€ TVAC par maison.
- les frais d'ouverture de compteurs, d'abonnement de location de télédistribution et de téléphone ;
- les garanties exigées par les sociétés distributrices ;
- les primes d'assurance à partir de la réception provisoire de l'appartement ;
- le matériel commun (containers, poubelles, outillages, matériel d'entretien, ...) ;
- les appareils d'éclairage privatif (hors terrasses);
- le mobilier fixe et les placards dessinés sur les plans à titre indicatif, mais non repris explicitement dans le présent descriptif ;
- les éventuelles modifications demandées par l'acquéreur ;
- tous les frais et honoraires consécutifs aux éventuelles modifications des documents tels que plans, cahier des charges, acte de base ... (sans que cette énumération soit limitative), rendus nécessaires par les impositions des acquéreurs.

Partie 3 – Liste des intervenants

Maitre de l’Ouvrage :	SA DIANE DEVELOPMENT Chaussée de la Hulpe 185 1170 BRUXELLES TVA BE0600.924.995
Architecte :	SRL FORMATIS ARCHITECTURE Avenue de l’Opale, 40 1030 BRUXELLES BE0886 071 442
Ingénieur en stabilité :	SKonsult srl Rue du Laid-Pas 41 B-5190 Spy BE0663 599 665
Entrepreneur général :	B@Home srl Chaussée de la Hulpe 150 1170 Watermael-Boitsfort BE0845 509 309
Coordinateur Sécurité Santé :	Bureau d’Etude PS2 srl Rue Auguste Lannoye 43/201 1435 Mont-Saint-Guibert BE0417 012 304
Cuisiniste :	Ambiance Cuisine Chaussée de Waterloo 1138 1180 Bruxelles
Carrelage :	Quadrus Waterloo Chaussée de Bruxelles 112 1410 Waterloo
Sanitaire :	Van Marck Anderlecht Boulevard Paepsem 28/30 1070 Anderlecht
Parquet :	Bois Paul André Rue de la Colonelle 6 1420 Braine-l’Alleud

Partie 4 – Sécurité sur chantiers temporaires et mobiles

Suite à l'arrêté royal du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers temporaires et mobiles, les dispositions nécessaires doivent être prises pour assurer la sécurité sur les chantiers où des travaux sont exécutés par au moins deux entrepreneurs différents qui interviennent en même temps ou successivement, et un coordinateur de sécurité doit être désigné à ce sujet par convention écrite tant en phase de projet qu'en phase d'exécution de ces travaux, avec toutes suites de tout ordre qui peuvent en découler.

Ce coordinateur a été désigné par le promoteur-vendeur, en sa qualité de direction de la construction chargé de l'exécution et du contrôle de ces travaux, conformément à l'article 15 § 2 alinéa 4, au nom et pour chaque propriétaire-acquéreur et s'effectue, en application de l'article 5 § 2, pour compte du promoteur-vendeur.

A la fin de sa mission, le coordinateur de sécurité désigné, est tenu de remettre, conformément à l'article 7 § 1, 4°, un plan actualisé de sécurité et d'hygiène, en livre journalier actualisé de coordination et un dossier d'intervention ultérieure (DIU).

En tant que servitude juridique et contractuelle liée à la copropriété, le promoteur-vendeur s'engage, dès réception, à remettre ce dossier d'intervention ultérieurs au gérant-syndic de l'association des copropriétaires, lequel est tenu contractuellement de sauvegarder ce dossier et de le tenir à la disposition de tout successeur du gérant ou d'un propriétaire d'un bien privatif faisant partie de la dite copropriété concernée.

Suite à cette mission et procuration irrévocable et conventionnelle en faveur du promoteur-vendeur, ces obligations légales peuvent, pour et au nom de chaque propriétaire-acquéreur en tant qu'accessoire indivisible de son acquisition, être souscrites en son chef et être respectées par chaque acquéreur tant en sa qualité de propriétaire privatif du bien privatif immobilier acquis qu'en outre en sa qualité de copropriétaire de parties communes qui font partie de l'immeuble ou de la partie d'immeuble et être gérées par ladite association des copropriétaires concernées.

Ainsi rédigé et convenu à 1410 WATERLOO, le

Le Vendeur,

L'Acquéreur,