

## DESCRIPTIF COMMERCIAL

RR33  
Koningsstraat / Rue Royale 33-35-37  
1000 BRUSSEL / BRUXELLES



Construction de:

12 appartements,  
1 commerce  
1 espace bureau modulable  
12 caves privatives

## TABLE DES MATIERES

01. LISTE DES INTERVENANTS
02. LOCALISATION ET DESCRIPTION SUCCINCTE
03. AMENAGEMENT
04. GENERALITES
05. DEMANTELEMENT
06. REZ-DE-CHAUSSEE : COMMUNS ET COMMERCE
07. SOUS-SOL
08. ETAGES
09. EXECUTION EN GENERAL + MURS INTERIEURS
10. ISOLATION ET PLANCHERS
11. CROSS LAMINATED TIMBER (CLT)
12. TOIT – ISOLATION - TERRASSES
13. FINITION MURS ET PLAFONDS
14. CARRELAGES ET REVETEMENTS DE SOL DIVERS
15. REVETEMENT DES MURS
16. REVETEMENTS DE SOLS PRIVATIFS
17. TABLETTES DE FENETRES
18. MENUISERIE EXTERIEURE
19. PLAN DE FERMETURE
20. MENUISERIE INTERIEURE
21. ESCALIERS – TERRASSES – GARDE-CORPS
22. CUISINE EQUIPEE
23. PEINTURE
24. INSTALLATION SANITAIRE
25. EQUIPEMENT ELECTRIQUE
26. ENERGIE RENOUVLABLE
27. VIDEOPHONIE, ACCES et SECURITE
28. TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION
29. CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE
30. VENTILATION APPARTEMENTS ET COMMERCE
31. ASCENSEUR
32. SECURITE INCENDIE
33. ACCES
34. REMARQUES ET GENERALITES



## 01. Intervenants

### Maître d'ouvrage

VERCITY bvba  
Amerikalei 15  
2000 Antwerpen  
Tel: 03/237.77.23



### Architecte

Le projet est réalisé d'après la conception, les plans et le suivi du bureau d'architecture:  
ARCHITECTSLAB bvba  
Rue Ulens 86 boîte 12  
1080 BRUXELLES

ARCHITECTSLAB



### Ingénieur Stabilité

LingK bvba  
Ivo Cornelisstraat 11  
2845 Niel



### Ingénieur Techniques Spéciales

T-O-M bvba  
Rubensstraat 104/36  
2300 Turnhout



### Coordinateur Sécurité - Santé

FI – Safety Consult  
Gestelhoflei, 2C  
2820 Bonheiden

### Conseiller PEB

WATT & ENERGY  
Chaussée de Louvain 406  
1300 WAVRE



### Entrepreneur principal / maître d'œuvre

À déterminer

### Agence immobilière

ERA Artemis  
Rue Archimède 17  
1000 Bruxelles  
02/705/07.00



## 02. Localisation et description succincte

Ce bâtiment majestueux dans la rue la plus "royale" de Bruxelles, se compose de 12 appartements, d'un espace bureau modulable et d'un commerce au rez-de-chaussée où l'opticien et fournisseur de la Cour BODART y a son magasin.

Les bureaux, qui se trouvent à l'entresol, juste au dessus du magasin ainsi qu'au premier et second étage du bâtiment-arrière, forment une zone tampon entre les appartements et le commerce.

Les bureaux peuvent également être aménagés en tant que business-centre avec des locaux communs ou être subdivisés en 2 unités. Au centre, ces deux surfaces seront reliées par un patio intérieur. Les bureaux auront l'utilisation exclusive de ce patio.

Au premier, second et troisième étage seront créés des appartements à une ou deux chambres à coucher. Le quatrième étage deviendra un grand appartement avec 3 chambres à coucher et 2 terrasses. A l'étage supérieur (au 5<sup>ième</sup>) sera construit un nouvel appartement à 3 chambres à coucher.

Au sous-sol se trouvent les locaux techniques et les caves privatives.

Le fait de combiner des appartements, des bureaux et le commerce contribue au contrôle social et à la diversité du bâtiment.

### 03. Aménagement

Les appartements sont accessibles par un hall d'entrée central qui dessert également le commerce et les bureaux.

Au fond de la parcelle de terrain se trouve un bâtiment annexe à trois étages qui fait partie des bureaux.

Au rez-de-chaussée: commerce avec accès par l'entrée principale. Le commerce s'étend sur tout le rez-de-chaussée et a certaines servitudes dans le bâtiment. Les appartements et les bureaux bénéficient également de servitudes (comme p.ex. le corridor d'évacuation) par le commerce, comme décrit dans l'acte de base.

Entresol + bâtiment-arrière.

Deux espaces bureaux d'une superficie de 452 m<sup>2</sup> au total, sont accessibles à partir d'un hall central au premier étage.

L'espace coté rue a accès au patio ouvert, qui se trouve au milieu du bâtiment.

L'autre espace s'étend du hall central jusqu'au bâtiment arrière inclus. Les bureaux dans le bâtiment arrière commencent à partir de l'entresol et continuent au premier et au second étage. Le toit plat du second étage permet d'y poser des panneaux solaires ou une pompe à chaleur.

Au dessus de l'entresol se trouvent au :

1<sup>er</sup> étage du bâtiment principal:

App 1.1	1 chambre à coucher	surface 78 m <sup>2</sup>
App 1.2	1 chambre à coucher	surface 73,8 m <sup>2</sup>
App 1.3	2 chambres à coucher + bureau + antichambre	surface 141,1 m <sup>2</sup>

2<sup>ième</sup> étage du bâtiment principal:

App 2.4	1 duplex à 1 chambre à coucher	surface 68,7m <sup>2</sup>	balcon +/- 2 m <sup>2</sup>
App 2.5	studio duplex	surface 54,9m <sup>2</sup>	- balcon +/- 3,4 m <sup>2</sup>
App 2.6	1 duplex à 1 chambre à coucher	surface 68,5m <sup>2</sup>	-balcon +/- 2 m <sup>2</sup>
App 2.7	2 chambres à coucher + bureau + antichambre	surface 135,7m <sup>2</sup>	balcon +/- 1,6 m <sup>2</sup>

3<sup>ième</sup> étage du bâtiment principal:

App 3.8	1 chambre à coucher	surface 73,1m <sup>2</sup>	- balcon +/- 2,7 m <sup>2</sup>
App 3.9	1 chambre à coucher	surface 68,8m <sup>2</sup>	balcon +/- 2,7 m <sup>2</sup>
App 3.10	1 chambre à coucher	surface 70,9m <sup>2</sup>	balcon +/- 2,6 m <sup>2</sup>

4<sup>ième</sup> étage du bâtiment principal:

App 4.11	3 chambres à coucher	surface 196,7m <sup>2</sup>	- terrasses +/- 20,5 m <sup>2</sup>
----------	----------------------	-----------------------------	-------------------------------------

5<sup>ième</sup> étage du bâtiment principal:

App 5.12	3 chambres à coucher	surface 123m <sup>2</sup>	- terrasses +/- 25,7 m <sup>2</sup>
----------	----------------------	---------------------------	-------------------------------------

Il y a un ascenseur existant dans le bâtiment. Cet ascenseur sera adapté aux normes actuelles. Seul le grand escalier commun autour de l'ascenseur sera utilisé pour la circulation. Le second escalier, qui part du rez-de-chaussée au 5<sup>ième</sup> étage, fera office d'escalier d'évacuation en cas d'incendie.

Dans le sous-sol se trouvent 12 caves privatives. Il y a également un espace commun pour garer 12 vélos et un local réservé aux déchets ménagers. S'y trouvent également les locaux de compteurs (électricité, gaz et eau).

## 04. Généralités

Ce descriptif contient l'énumération

- Des matériaux utilisés
- De l'équipement technique du bâtiment
- De la valeur marchande de certains matériaux et éléments.

Les prescriptions et réglementations suivantes sont d'application pour le bâtiment :

- La législation communale et régionale en matière de construction
- La réalisation s'opère en respect des normes d'applications, des règles de l'art et du code de bonnes pratiques.
- L'architecte, l'ingénieur stabilité, le coordinateur sécurité-santé et le maître d'ouvrage veillent à la qualité des matériaux utilisés et contrôlent les méthodes de réalisation.
- Les prescriptions des compagnies de distribution.
- Les normes réglementaires en matière d'énergie, d'isolation, de confort et d'acoustique.

## 05. Démantèlement

Le bâtiment, sauf le rez-de-chaussée commercial, subira un démantèlement profond. Les sols, les techniques et les canalisations seront complètement enlevés et remplacés. L'étage supérieur (+5) deviendra une toute nouvelle construction en CLT (Cross Laminated Timber), décrit dans l'Art. 11 CLT. Le local technique existant en toiture sera aussi démoli. Pendant la construction de la nouvelle partie, une partie des murs du 4ième étage et de la façade seront également adaptées et rénovées. Les parties communes seront conservées dans la mesure du possible. La cave subira une grande transformation et son volume sera entièrement redéfini.

Là où le bâtiment le permet, les installations et éléments décoratifs seront incorporées dans les nouvelles constructions.

Le patio intérieur subira une rénovation et une revalorisation considérable.

## 06. Rez-de-chaussée : espace commercial et espace commun

Dans le hall d'entrée on accède aux étages via l'ascenseur commun ou l'escalier. Un ensemble de boîtes aux lettres avec les numéros des appartements et du commerce sera prévu pour donner un aspect uniforme. La finition de ces parties communes sera en bois, en métal ou peinte. L'escalier de secours est une toute nouvelle construction en béton.

Au rez-de-chaussée les espaces commerciaux existants resteront tels quels.

Le commerce n'utilise pas l'ascenseur.

Les activités du commerce et des bureaux seront limitées à des activités qui ne seront ni dérangeantes pour les habitants ni pour les environs. Les night-shops, les PMU (bookmakers), téléboutiques, etc. ne seront pas autorisés. Ces limitations seront également reprises dans l'acte de base.

Les espaces commerciaux et de bureaux peuvent être transformés entièrement comme bureaux ou commerce pour autant que le permis est accordé. Une exploitation horeca, p.ex. une sandwicherie ou un tearoom, n'est pas exclue pour autant que cela ne soit pas nuisible pour le bâtiment. Une crèche d'enfants ne sera pas autorisée.

## 07. Le sous-sol

Il n'y a pas de parking souterrain.

Dans la cave il y a de la place pour garer 12 vélos.

Un espace réservé aux déchets ménagers est prévu. Le syndic établira le processus de bon fonctionnement de ce local.

Chaque appartement a la possibilité de disposer d'une cave privative.

Les espaces au sous-sol sont prévus d'aérations nécessaires.

Dans la cave se trouvent tous les raccordements (eau, gaz, électricité, informatique et égouts) ainsi que l'installation de chauffage commune.

## **08. Les étages**

Par l'ascenseur ou par l'escalier on rejoint les paliers des étages qui donnent sur les appartements privés. Les revêtements de murs seront peints. L'escalier et les paliers en bois seront conservés et rénovés.

## **09. Réalisation des communs et des parties privatives**

### **09.01 Réalisation des parties communes**

Il s'agit essentiellement des travaux suivants :

- La rénovation du hall d'entrée, de l'escalier et de l'ascenseur
- La façade d'allure classique en pierre naturelle sera nettoyée et restaurée.
- La découpe de la façade arrière sera conservée le plus possible, sauf que certaines ouvertures de fenêtres seront agrandies. La façade arrière sera aussi nettoyée, restaurée et peinte dans une tonalité claire.
- Les façades de la nouvelle partie au 4<sup>ième</sup> et 5<sup>ième</sup> étage seront réalisées en zinc avec des soudures verticales en gris anthracite.
- Dans l'entrée et la cage d'escalier, l'éclairage LED s'actionnera à la détection de mouvement.

Cette liste n'est pas limitative.

### **09.02 Réalisation des parties privatives**

*Il s'agit essentiellement des travaux suivants :*

- Le plâtrage des murs et des plafonds
- Les murs seront prêts à être peints
- Les plafonds seront prêts à être peints
- La menuiserie intérieure et extérieure
- Les fenêtres
- La quincaillerie
- L'installation sanitaire
- L'installation et les appareils du chauffage central
- L'installation électrique des appartements
- Les raccordements de téléphone et télédistribution (les frais d'activation sont à la charge de l'acheteur)

Cette énumération est également en guise d'exemple et n'est pas restrictive.

## **10. ISOLATION**

### **10.01 Isolation thermique et phonique**

Les appartements des quatre étages dans le bâtiment existant relève de la catégorie "rénovation". Les normes en vigueur sont respectées.

Le 4<sup>ième</sup> et 5<sup>ième</sup> étage sont catalogués comme respectivement « équivalent à une nouvelle construction » et « nouvelle construction ». Ils répondent aux normes d'énergie passive. Le matériel d'isolation est uniquement de bonne qualité. L'épaisseur et la matière sont choisies avec soin soit qu'il s'agisse d'un sol, d'un toit ou d'un mur creux en concertation avec le conseiller PEB.

### **10.02 Isolation acoustique**

Les appartements et les murs intérieurs répondent aux normes de confort acoustique. Les murs mitoyens sont en briques et ont une épaisseur minimale de 20 cm.

## **11. CLT (Cross Laminated Timber)**

Le quatrième étage (+4) sera réalisé en partie en CLT (bois). Le cinquième étage (+5) sera entièrement réalisé en CLT. La structure en CLT bénéficie de grandes qualités d'isolation thermique, acoustique et de résistance au feu.

## **12. Toit - Revêtement - Isolation – Toits plats**

Le revêtement du toit sera effectué en bitume ou matériau équivalent. Ensuite on prévoit une terrasse, une toiture en gravier ou verte. Le toit vert peut être intensif ou extensif. Si le toit vert est privatif, les frais d'entretien incombent à ceux qui profitent du toit.

S'il s'agit d'un toit commun, l'entretien reviendra à la copropriété. Les toits seront soigneusement isolés d'après la réglementation en vigueur et sous la supervision du conseiller PEB.

La partie du toit du 5<sup>ème</sup> étage où se trouveront les panneaux photovoltaïques ou les pompes à chaleur aura un revêtement végétal ou de gravier.

Le droit d'utilisation de cette partie du toit revient à la copropriété en fonction de la disponibilité des panneaux photovoltaïques. On ne pourra pas installer d'autres systèmes de conditionnement de l'air sur le toit que ceux prévus par le maître d'ouvrage, dans le cadre de la climatisation du bâtiment dans sa totalité. Les canalisations et les cheminées peuvent uniquement être prévues par le maître d'ouvrage.

Là où nécessaire, seront placés des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques. Les pompes à chaleur ne seront pas accrochées aux façades. La description des techniques au toit n'est pas limitative.

Les eaux pluviales en provenance des toitures sont acheminées par des tuyaux en PVC pour celles qui sont invisibles. Les tuyaux de descente visibles aux façades (avant et arrière) sont en zinc Quartz.

## **13. Finition des murs intérieurs et des plafonds**

Un enduit est prévu là où nécessaire pour avoir la même épaisseur sur les murs et les plafonds. Toutes les surfaces seront finies de façon à pouvoir préparer la peinture.

Les coins extérieurs sont renforcés sur toute la hauteur et les joues des ouvertures qui ne sont pas recouvertes, seront plâtrées.

Un plafond rabaisé ou un coffrage peut éventuellement être placé pour dissimuler des tuyaux ou la ventilation mécanique. Ce coffrage sera réalisé en carton plâtre sur une ossature en bois ou métallique. Là où nécessaire le coffrage sera résistant au feu.

## **14. Carrelages au sol et autres revêtements de sol**

### **PARTNAIRE EN CARRELAGE**

**Encore à déterminer - probablement : INTERCARRO (Sint-Stevens-Woluwe)  
Leuvensesteenweg 17 – 1932 ZAVENTEM**



## **PARTNAIRE EN PARQUET**

### **Encore à déterminer**

Les montants mentionnés ci-après correspondent à la valeur marchande pour le particulier, livraison comprise mais sans placement (hors TVA). Bien entendu, le placement est prévu.

Il est possible de choisir un autre carrelage et/ou plinthe, moyennant un décompte du prix d'achat. Si le choix du carrelage ou la technique de placement (p.ex. pierre naturelle, pose en diagonale, ...) nécessite un supplément, le service clientèle en avertira le client. (p.ex. la pierre naturelle est plus chère à la pose par rapport à un carrelage céramique à cause de l'utilisation de sable ou de ciment blanc et de colles adaptées).

## **15. Revêtement de murs**

Pour les appartements du +1 au +3, des faïences d'une valeur marchande de 35 €/m<sup>2</sup> hors TVA et hors placement sont prévues. Pour les appartements du +4 et +5 la valeur marchande des faïences est de 50 €/m<sup>2</sup> hors TVA et hors placement. Les joints sont couleur naturelle ou blanche.

## **16. Revêtement de sols des appartements**

### **16.01 Carrelages & parquets**

Les carrelages pour les sols ont une valeur marchande de 60 €/m<sup>2</sup> et 20 €/lm pour les plinthes. Ces prix sont hors TVA et hors placement. Le choix des sous-planchers dépend de la situation de la pièce de l'appartement.

Le parquet multicouche a la même valeur marchande que le carrelage et les prix sont également hors TVA et hors placement.

### **16.02 Terrasses extérieurs des appartements**

Les terrasses sont couvertes de bois ou de carrelage d'après le choix de l'architecte.

## **17. Tablettes de fenêtres**

Les tablettes de fenêtres seront en bois ou en pierre naturelle en fonction de la finition des pièces.

## **18. Menuiserie extérieur**

La menuiserie côté rue sera préservée et restaurée au maximum. Restauration signifie:

- le ponçage du bois, la réparation et l'ajustement où nécessaire,
- le démontage de la quincaillerie,
- la pose de double vitrage,
- la prévision des joints nécessaires,
- la pose de la quincaillerie et éventuellement le renouvellement des pièces.



Tous les autres châssis de fenêtres seront remplacés par des nouveaux châssis en bois ou en aluminium performant.

## **19. Plan de fermeture**

La porte d'entrée aura un système de badge-contrôle ainsi qu'un cylindre de sécurité. Les appartements du +1, +2 et +3 ont l'option d'utiliser le système de badge. Les appartements du +4 et +5 reçoivent 3 badges par appartement. Des badges supplémentaires peuvent être commandés, décrit dans la " liste de prix pour options travaux supplémentaires".

Seulement des cylindres de sécurité d'une marque connue seront utilisés. Les cylindres high-security avec sécurisation anti-arrache empêchent le jeu et les clés ne peuvent pas être reproduites. Pour nos bâtiments nous utilisons un plan de fermeture hiérarchisé avec clé passe.

La serrure de la porte d'entrée principale s'ouvre avec toutes les clés du système. Chaque clé d'appartement est différente et unique, mais elle ouvre également les portes communes telles la porte d'entrée, la porte de la cave, la porte du local à compteurs, etc.

Par appartement il y a 3 clés.

Le certificat livré avec le cylindre et le jeu de clés permet de copier une clé. Pour multiplier une clé il faudra donc présenter la carte, qui sera détenue par le syndic.

## **20. Menuiserie intérieure**

### **PARTENAIRE EN MENUISERIE INTERIEURE Encore à déterminer**

Ce travail comprend la livraison et le placement de :

La porte d'entrée de l'appartement: elle est coupe-feu avec une résistance de  $R_f = \frac{1}{2} h$ . Le maître d'ouvrage se charge de peindre les deux faces des portes d'entrée en couleur neutre. Comme mentionné, la clé de l'appartement s'applique également sur le cylindre de la portée d'entrée principale.

Les portes intérieures sont des portes battantes standard à peindre avec un encadrement en bois et des clinches en inox. Les portes ne sont pas peintes par le maître d'ouvrage. L'emplacement et le sens d'ouverture sont détaillés sur le plan commercial. Il n'y a pas de portes qui s'ouvrent à 180°, sauf si c'est mentionné explicitement. Tous les meubles et les armoires sont dessinés à titre informatif sur les plans commerciaux.

Les murs non-porteurs sont réalisés en Gyproc (prêt à peindre), en bois ou en matière synthétique en couleur neutre. D'autres choix de couleurs pourront être demandés au service clientèle moyennant un supplément.

## **21. Escaliers – terrasses – garde-corps**

Les terrasses seront réalisées comme décrit dans Art. 12 et 16.02 Terrasses extérieures des appartements.

La terrasse a un garde-corps sécurisé, qui sera fermé ou à barreaux, d'après l'emplacement sur les façades et le choix de l'architecte.

## **22. Equipement de la cuisine**

### **PARTENAIRE EN CUISINES Encore à déterminer**

# AEG

# Miele

## IMMER BESSER

Une fois que le partenaire en cuisines sera défini, un plan plus détaillé de la cuisine sera remis à l'acquéreur. Le maître d'ouvrage permet aux acquéreurs de légères modifications pour autant que ce soit techniquement faisable. Les améliorations doivent aussi être réalisables de façon concrète. L'ensemble de cuisine sera réalisé comme indiqué sur les plans commerciaux. Toutes les armoires ne sont pas standard. Dans certains cas, un placard sera prévu avec p.ex. un boiler ou un autre appareil technique. La finition des armoires est en mélamine, HPL ou MDF à peindre. La tablette de cuisine est en panneaux de particules de 4 cm avec la couleur du laminé au choix. La table de cuisine et les chaises ne sont pas comprises de façon standard, mais peuvent être rajoutées moyennant un supplément.

Le budget pour l'équipement de cuisine est standardisé à une valeur marchande de :

€ 4.000 (hors TVA) pour les appartements du niveau +1, +2 en +3

Les appareils de cuisine AEG (ou équivalent) sont prévus de façon standard.

€ 7.500 (hors TVA) pour les appartements du niveau +4 et +5

Les appareils de cuisine de MIELE (ou équivalent) sont prévus de façon standard

L'exécution de la cuisine s'opère d'après un plan détaillé du cuisiniste. Les armoires de cuisine sont comprises dans le budget de base de l'appartement et se rajoutent au budget des appareils.

### 23. Peintures

Les parties privatives des appartements ne sont pas peintes, mais sont livrées prêts à être peints.

L'entrée commune, les paliers (+1, +2, +3 en +4) et les portes privatives (deux faces) seront peints en teinte neutre. La cage d'escalier sera aussi peinte.

Les plaques en carton plâtre auront une couche de finition pour un rendu parfait.

Murs en Gyproc, plafonds en Gyproc ou plafonds en CLT seront prêts à être peints.

Toutes les pièces des appartements seront prêtes à être peintes.

### 24. Equipement sanitaire

#### **PARTENAIRE EN SANITAIRE**

Encore à déterminer, probablement FACQ - Leuvensesteenweg 536 – 1930 ZAVENTEM



hansgrohe



- Compteur d'eau commun pour l'eau nécessaire à l'entretien du bâtiment.
- Compteur individuel par appartement à décompte individuel

Les compteurs d'eau sont installés dans un local prévu spécifiquement à cet effet dans la cave.

#### **24.01 Equipement sanitaire des appartements / appareils ménagers**

Le travail comprend toutes les conduites d'alimentation et d'évacuation pour les éléments choisis de la salle de bains. L'installation se fait en accord avec les prescriptions de la société distributrice des eaux.

Les conduites d'alimentation et d'évacuations pour la machine à laver sont prévues dans le débarras ou dans la salle de bains d'après la configuration de l'appartement. Le sèche-linge est à condensation sans canalisation d'évacuation.

#### **24.02 Tuyaux d'arrivées**

Le tuyaux d'arrivées sont en matière synthétique résistant à l'eau chaude et froide.

Tous les éléments des canalisations et les pièces intermédiaires font parties du système de distribution d'eau du même fournisseur.

Tous les appareils sanitaires sont prévus avec eau chaude et froide, sauf le WC, le lave-mains, la machine à laver et le lave-vaisselle.

#### **24.03 Appareils sanitaires**

La valeur marchande des appareils sanitaires des appartements est

Pour les appartements à 1 chambre à coucher                      3.000 euro (hors TVA)

Pour les appartements à 2 et 3 chambres à coucher :    6.000 euro (hors TVA)

Nombre et type d'appareil d'après le plan et d'après l'appartement.

Les marques mentionnées de base sont indicatives et peuvent être adaptées d'après le choix du client dans le showroom choisi par le maître d'ouvrage. La possibilité existe de choisir des appareils plus luxueux, moyennant un supplément.

## **25. EQUIPEMENT ELECTRIQUE**

**PARTNAIRE EXCLUSIF EN ELECTRONIQUE: IP BUILDING**

### Electricité

L'installation sera élaborée conforme au RGIE (Règlement Général des Installations Electriques) et les prescriptions des sociétés de distribution.

Toutes les prises sont mises à la terre.

Le maître d'ouvrage indiquera sur un schéma l'implantation des tableaux électriques, des points lumineux, des interrupteurs, des prises, des raccordements TV et téléphone, etc.

#### 25.01 Parties communes

Dans le hall d'entrée et la cage d'escaliers, une applique LED est prévue au mur ou au plafond et ce à chaque étage. Les luminaires fonctionnent avec un détecteur de mouvement pour s'allumer et s'éteignent automatiquement avec une minuterie.

Le même système est prévu pour les communs de la cave et les locaux techniques.

Chaque appartement a aussi une sonnette à l'étage, qui est actionnée par un bouton à la porte d'entrée même de l'appartement.

#### 25.02 Appartements privés

Tous les appartements ont un système de base en domotique. Ce qui veut dire que le câblage utilisé est moderne et universel (câbles open source), adéquat pour une utilisation future. Tous les réseaux de lumière de l'appartement sont repris de façon standard dans le système. Dans le système de base une fonctionnalité "tout ALLUME" et "tout ETEINT" est incorporée pour votre confort.

L'installation par appartement est strictement individuelle et comprend le placement de toutes les connexions, câbles, interrupteurs et prises. Dans le tableau électrique se trouvent les interrupteurs différentiels et les disjoncteurs nécessaires. Ce tableau électrique est placé dans le débarras de chaque appartement.

Les compteurs par contre se trouvent dans le local technique à la cave.

#### Description de l'installation (cf. plan électrique des appartements).

LIVING:	<ul style="list-style-type: none"><li>- 6 prises, notamment 3 prises doubles</li><li>- 2 points d'éclairage à double direction</li><li>- 1 point raccordement TV/FM à double prises des deux côtés</li><li>- 1 point raccordement téléphone</li><li>- Wifi à prévoir par l'acquéreur</li></ul>
HALL D'ENTREE:	<ul style="list-style-type: none"><li>- 2 prises</li><li>- 1 point d'éclairage commandé par 2 interrupteurs</li></ul>
WC:	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1 point d'éclairage et 1 interrupteur à simple direction</li></ul>
CUISINE:	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1 point d'éclairage à simple direction</li><li>- 1 applique murale à simple direction</li><li>- 1 alimentation séparée pour la prise plaque de cuisson</li><li>- 1 alimentation séparée pour la prise four-combiné</li><li>- 1 alimentation séparée pour la prise hotte</li><li>- 1 alimentation séparée pour la prise lave-vaisselle</li><li>- 1 alimentation séparée pour la prise frigo</li><li>- 4 prises, notamment 2 doubles</li></ul>
BUANDERIE:	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1 point d'éclairage à simple direction</li><li>- 4 prises dont 2 prévues pour la machine à laver / sèche-linge</li></ul>

- CHAMBRES: - 2 points d'éclairages à double direction  
- 4 prises
- SALLE DE BAIN: -1 point d'éclairage bipolaire à simple direction pour les spots du meuble lavabo  
- 1 point d'éclairage bipolaire à simple direction  
- 2 prises

Le plan du réseau électrique sera exécuté, uniquement après approbation de l'acquéreur en concertation avec le service clientèle. Les délais pour communiquer l'information sont stipulés dans le document "Checklist suivi clientèle" rédigé par le maître d'ouvrage et souscrits par l'acquéreur à la signature du compromis.

L'installation ne comprend pas d'armatures dans les parties privatives.

Pour les appartements au 4<sup>ième</sup> étage et au 5<sup>ième</sup> étage les prestations suivantes sont incluses :

- Possibilité de tamiser 4 circuits d'éclairage au choix
- 10" écran tactile pour la vidéophonie
- Possibilité de créer des ambiances appropriées
- Programmation de la luminosité en intensité et en durée
- Simulateur de présence
- Modification de fonctionnalité des boutons
- Régimes: présent, absent, en vacances
- Bouton d'appel d'urgence intégrable pour soin à domicile
- Fonctionnement par écran tactile de 10": allumage, tamisement, ...
- Température réglable par zone : 3 zones (séjour, salle de bains, chambre à coucher)
- La programmation de la semaine peut être actionnée à distance, pour autant qu'il y ait une connexion WIFI
- Des détecteurs intelligents : 2 détecteurs de présence remplacent les boutons de la toilette et de la buanderie
- Actionnement via smartphone ou tablette sur place ou en déplacement, et contrôle d'accès (vidéophone) à distance si connexion WIFI

Pour les appartements au 1<sup>ier</sup>, 2<sup>ième</sup> et 3<sup>ième</sup> étage toutes ces possibilités sont aussi accessibles moyennant supplément.

Le maître d'ouvrage prévoit des armatures uniformes pour les terrasses éclairées. Les armatures sont comprises dans le prix et seront choisies par l'architecte.

## 26. Energie renouvelable

Les panneaux solaires sont compris pour les deux étages supérieurs et seront installés sur le toit du +5.

Appartement 4.11, situé au 4<sup>ième</sup> étage, disposera d'une installation PV de 4.950W puissance maximale (15 panneaux)

Appartement 5.12, situé au 5<sup>ième</sup> étage, disposera d'une installation PV de 2.943 W puissance maximale (9 panneaux).

## 27. Vidéophonie, accès et sécurité

**PARTENAIRE EXCLUSIF EN CONTROLE D'ACCES : IP BUILDING**



Chaque appartement dispose d'un écran tactile intégré, qui peut également servir à actionner d'autres appareils électriques comme le chauffage, le vidéophone, ... comme décrit dans l'article 25.02.

L'écran tactile sera placé dans le living. La console extérieure de l'installation vidéophonie se trouvera à la porte d'entrée au rez-de-chaussée

## **28. Réseau téléphonique et télédistribution**

Chaque appartement sera équipé du nécessaire pour le téléphone et la télédistribution, décrit plus en détail dans l'article 32.07. L'acquéreur doit ensuite faire la demande auprès de la régie pour l'activation du téléphone et de la télédistribution.

Le point de raccordement se trouve dans le living..

## **29. Chauffage central – chaudière centrale**

Tous les appartements sont chauffés par une installation de chauffage commun qui se trouve dans la cave. La demande de chaleur sera régulée par un thermostat dans le séjour (= pièce de référence).

Les tuyaux, incorporés dans les murs, se composent de matière synthétique multicouches afin d'être étanche à l'oxygène.

La chaudière centrale produit également l'eau chaude. Chaque appartement aura dans le débarras un boiler satellite individuel, afin de disposer à tout moment d'eau chaude. Ce boiler satellite permettra également d'avoir un décompte individuel sur base de la consommation d'eau par appartement

La température ambiante (à température extérieur de  $-9^{\circ}\text{C}$ ) est calculée comme suit:

- séjour et la cuisine  $22^{\circ}\text{C}$
- salle de bains  $24^{\circ}\text{C}$
- chambre à coucher  $18^{\circ}\text{C}$
- entrée et toilette  $18^{\circ}\text{C}$
- débarras et zones de circulation  $16^{\circ}\text{C}$

La cage d'escalier n'est pas chauffée.

## **30. Ventilation des appartements**

Un air sain est indispensable pour le confort vital, ce qui ne peut être obtenu que par une bonne ventilation et aération.

La ventilation et l'aération des appartements est conforme aux normes légales en matière de ventilation.

Le bâtiment est prévu de ventilateurs au toit pour assurer l'aspiration nécessaire de l'air.

La consommation électrique des ventilateurs fait partie des frais communs.

Les appartements du +4 et +5 ont un système de ventilation D, où alimentation et évacuation sont incorporées.

Les hottes sont de type recirculation, pour ne pas déranger le système de ventilation. Les filtres doivent être changés régulièrement par l'habitant. L'appartement au +5 aura la possibilité de placer une hotte avec évacuation vers le toit.

## **31. L'ASCENSEUR**

Le bâtiment a un ascenseur pour transporter minimum 6 personnes à la fois. Tout est prévu pour les personnes à mobilité réduite et en chaises roulantes.

Le maître d'ouvrage prévoit une protection de l'ascenseur pour les déménagements.

## **32. PROTECTION CONTRE INCENDIE**

Toutes les précautions sont prises afin d'éviter un incendie ou de le contenir, d'assurer les premiers soins et de faciliter le travail des pompiers.

Le rapport des pompiers, qui accompagne le permis d'urbanisme, est entièrement suivi.

### **Sont prévus:**

Portes coupe-feu pour les locaux techniques.

Portes coupe-feu entre cages d'escaliers et parties communes.

Porte coupe-feu en tant que porte d'entrée de chaque appartement.

Eclairage de secours dans l'ascenseur et la cage d'escalier.

Chaque cage d'escalier a des détecteurs de fumée reliés à une centrale.

Un extincteur par étage est à prévoir par le syndic du bâtiment.

Les pictogrammes avec mention de l'étage, des sorties de secours, indication des escaliers, indication des extincteurs et tuyaux d'incendie, etc. sont fournies d'après les réglementations.

## **33. ACCES**

### **33.01 Entrée du bâtiment d'appartements**

Le hall d'entrée est équipé d'un revêtement de sol adapté, ainsi que de finition des murs et d'éclairage.

Les parties communes sont pourvues d'alarmes nécessaires, extincteurs, tuyaux d'incendie, boutons presseurs et pictogrammes, comme détaillé dans le rapport des pompiers.

Des détecteurs de fumée seront placés dans le hall d'entrée, aux étages sur les paliers, dans le local à vélos, à compteurs et celui pour les déchets. Les détecteurs de fumée seront reliés avec la centrale de détection d'incendie.

Au rez-de-chaussée, la porte d'entrée actuelle sera conservée uniquement pour des raisons esthétiques. Elle sera restaurée et n'aura plus de fonction de fermeture en soi. Une nouvelle porte d'entrée sera placée entre le hall central, là où convergent l'ascenseur et les issues de secours.

La porte d'entrée côté rue maintiendra sa fonction actuelle et sera remise en valeur.

### **33.02 Les escaliers**

L'escalier en bois existant sera conservé et rafraîchi.

### **33.03 Local à déchets – local vélos – local compteurs**

Dans la cave du bâtiment il y a un local à déchets et un local pour garer les vélos à disposition de la communauté.

Les propriétaires d'appartement recevront une clé du local à déchets.

Les caves privatives qui sont vendues individuellement, sont également fermées à clé. Le local pour les vélos est commun et ouvert à tous.

### **33.04 Accès privatif**

A la porte d'entrée de chaque appartement se trouve bouton presseur de la sonnette.

Chaque appartement dispose de 3 clés qui font parties du 'plan de fermeture'.

Pour les portes privatives un système d'accès par badges peut être rajouté moyennant un supplément. Les appartements du niveau +4 et +5 ont d'office le système de contrôle à badge (s'ils le désirent) où chaque badge peut être programmé et déprogrammé à distance par le syndic. Seul le syndic a accès à ce module de gestion qui toutefois n'est pas obligatoire.

## **34. REMARQUES**

### **34.01 Honoraire d'architecte et d'ingénieur**

Les honoraires de l'architecte et des ingénieurs sont compris dans le prix de vente. Si l'acquéreur décide de faire des modifications, un honoraire supplémentaire lui sera facturé.

### **34.02 Tassement du bâtiment**

Des fissures causées par la fluctuation de température ou par le tassement du bâtiment, ne sont pas imputables à la responsabilité du maître d'ouvrage ni à l'architecte et ne sont pas une raison pour postposer un paiement. Il s'agit d'ailleurs d'un phénomène inhérent à la nature d'un bâtiment.

### **34.03 Matériaux, valeur marchande et marques**

Le maître d'ouvrage a le droit de modifier les plans et d'utiliser d'autres matériaux de qualité équivalente à ceux décrits, dans la mesure où les modifications sont exigées par l'architecte, l'ingénieur, les autorités compétentes ou les compagnies d'assurance.

Dans le cahier des charges, le mot 'valeur marchande' est utilisé régulièrement. Nous sous-entendons ici le prix que le particulier paie pour les matériaux livrés sur le chantier, hors TVA et placement. P.ex.: pour l'achat d'un lavabo chez le grossiste 'valeur marchande' signifie le prix de vente que le grossiste demande au particulier.

Le prix pour le placement est compris dans le prix pour le sanitaire et la cuisine. Dans les autres cas la valeur est hors prix du placement.

Il se peut qu'un nom de marque soit mentionné dans le cahier des charges. Celui-ci est uniquement à titre informatif.

Tous les prix sont hors TVA, droits d'enregistrement et hors frais de notaire, raccordements, ... Chaque entité a un débarras dans l'appartement ou dans la cave (acheté en supplément), conforme les plans joints au compromis.

### **34.04 Accès au chantier**

Pour des raisons de sécurité, l'acquéreur ne peut visiter le chantier que s'il est accompagné d'un représentant du vendeur ou du chef de chantier. Les visites sont toujours à ses propres risques et périls.

### **34.05 Travaux exécutés par l'acquéreur-même ou par des tiers à sa demande**

Si l'acquéreur décide de faire faire des travaux, ces travaux ne peuvent être commencés qu'après la réception provisoire du bien.

Ces travaux ne peuvent en aucun cas nuire à l'avancement d'autres travaux en général.

Il faudra définir à l'avance un délai de ces travaux ainsi que le surplus du coût et l'influence sur la totalité du projet.

### **34.06 Les plans**

Les plans de l'appartement que l'acquéreur reçoit à la signature du compromis, forment la base pour la rédaction de l'acte de vente. Cependant les plans peuvent modifier pendant le processus de construction/rénovation.

Pour l'aménagement et la finition des appartements, les indications sur les plans sont à titre indicatif. La prévalence des documents contractuels est décrite dans le compromis qui prime sur les autres mentions.

### **34.07 Services publics**

Les raccordements, la location et l'activation de l'électricité, du gaz, de l'eau, de la télédistribution, le téléphone, wifi,... ne sont pas compris et incombent à l'acquéreur.

Les frais facturés par les régies de distributions à VERCITY sprl, seront répartis entre les copropriétaires des appartements et se chiffrent à un montant forfaitaire de 3.250,00 € par appartement hors TVA qui sera facturé à chaque copropriétaire par Vercity.

L'emplacement exact des compteurs, ainsi que la chaudière et le local poubelles peut encore être adapté afin d'obtenir la meilleure configuration possible dans le respect des règles en vigueur. Le maître d'ouvrage délivre l'installation conforme aux prescriptions d'applications dès la conception du projet.



#### **34.08 Dossier (DIU) et inspections**

Par appartement un dossier d'intervention ultérieure DIU est rédigé qui comprend les manuels, les plans as built, les schémas d'électricité, les inspections, ....

Par appartement il y a un dossier électricité qui comprend le plan de situation + le plan unifilaire. L'installation est contrôlée d'après le R.G.I.E. (Règlement sur les installations électriques) par un organisme de contrôle agréé aux frais du maître d'ouvrage.

Le dossier DIU est remis gratuitement sous forme digitale endéans les 6 mois de réception.

Par contre un coût forfaitaire de 300 € (+ tva) sera facturé pour le dossier DIU en version papier.

#### **34.09 Modifications en général**

Pendant la réalisation du projet, il se pourrait que l'entrepreneur ou le maître d'ouvrage doive adapter sans qu'il n'y ait une influence sur le concept total, et en concertation avec l'architecte la description ou les plans. La modification peut être en rapport avec les gaines techniques (agrandir, diminuer, déplacer ou prévoir un nouveau) ou avec l'adaptation des colonnes ou des poutres en vue de la stabilité et sur demande de l'ingénieur stabilité.

Les propriétaires-acquéreurs ne peuvent pas formuler d'objections contre ces adaptations, à condition que cela ne dévalorise pas l'entièreté du projet.

Les intervenants exclusifs sont présentés comme partenaire de la première heure. Le maître d'ouvrage se réserve le droit de choisir des partenaires équivalents, en concertation avec l'architecte, s'il le juge utile.

Ce cahier des charges a préséance sur les images et plans commerciaux ou information communiquée (per mail ou de façon orale) pendant la procédure de vente. Toutes les informations qui diffèrent, les concessions, les promesses ou les clarifications doivent être reprises par écrit dans le compromis par la direction de VERCITY, sinon elles sont considérées comme non-existantes.

Les documents qui sont initialement signés par les deux parties ont préséance sur les documents qui sont adaptés (p.ex. plans commerciaux adaptés, adaptation du cahier des charges, nouvelle liste de prix,...) à moins qu'ils ne soient nécessaires pour garantir la bonne exécution du projet (p.ex. plans de stabilité, plans techniques, modifications acoustiques,...).

#### **34.10 Modifications demandées par les acquéreurs**

Si l'acquéreur désire faire un changement pour quelle raison que ce soit (p.ex. à la finition de son appartement), cela ne sera possible qu'après l'accord du maître d'ouvrage. La procédure pour transmettre ses choix au maître d'ouvrage ainsi que les délais pour ceux-ci, est décrite dans la "Checklist suivi clientèle".

La tâche du service clientèle du maître d'ouvrage est de renseigner l'acquéreur des délais dans lesquels les visites aux showrooms doivent être faites, afin de commander à temps et de respecter le planning sur le chantier pour placement. Dans certains cas, le service clientèle du maître d'ouvrage doit recalculer les travaux supplémentaires et le soumettre à l'approbation de l'acquéreur, si cela n'a pas été fait pendant la visite au showroom.

Si l'acquéreur désire commander des matériaux chez un autre fournisseur que parmi ceux présentés par le maître d'ouvrage, il n'est pas autorisé à faire les travaux sur le chantier avant la réception provisoire du bien. Seul avec l'accord du maître d'ouvrage des travaux peuvent avoir lieu, néanmoins cela implique (sauf si convenu autrement) qu'il y a automatiquement une réception provisoire.

Quand l'acquéreur a l'accord pour faire les travaux lui-même ou par un de ses entrepreneurs, cette exception est accordée pour autant que l'acquéreur a fait la demande à temps et que cela n'engendre pas de problèmes avec les commandes en cours ni avec le planning du chantier en général. L'acquéreur pourra récupérer au maximum 75 % de son budget prévu. Ce montant sera déduit de la dernière tranche à payer.

Les modifications éventuelles ne peuvent être exécutées qu'après accord écrit concernant le coût de ces modifications.

Ce coût est établi par le promoteur en concertation avec l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur-conseiller. Le prix, bien détaillé, sera transmis par écrit à l'acquéreur.

Le maître d'ouvrage prévoit de façon proactive une liste avec les options les plus choisies et le coût supplémentaire respectif. Cette liste affiche les prix all-in des options. Si une autre modification ou supplément est demandé, le promoteur a droit à un tarif de coordination de 25% en plus du prix du contractant pour couvrir ses frais généraux et la délivrance de garantie. Dans certains cas, des frais du bureau d'étude ou de l'architecte peuvent se rajouter et incombent à l'acquéreur. Les décomptes en plus ou en moins, ne peuvent résulter en un solde à rembourser à l'acquéreur.

#### **34.11 Le syndic**

Le maître d'ouvrage se charge au plus vite de dénommer un syndic pour les 3 premières années et d'organiser la première assemblée générale pour les membres de l'association des copropriétaires. Le maître d'ouvrage est exempté des provisions mensuelles pour l'entretien et la gestion aussi longtemps que les appartements ne sont pas vendus ou loués.

#### **34.12 Matériel de marketing**

Le maître d'ouvrage utilise des plans commerciaux, des images, des animations e.a. pendant la période de mise en vente des appartements. Il est clair que les plans de réalisation, le compromis et le cahier des charges ont préséance sur les impressions qui ne sont pas standard et n'ont pas de valeur contractuelle, mais qui servent à donner une idée de à quoi cela pourrait ressembler. Aussi au niveau des couleurs il n'y a pas de garantie et elles peuvent varier.

#### **34.13 Garanties**

Les délais de garanties légales sont d'applications (10 ans sur les vices cachés). Pour les appareils comme le frigo, le four ou le lavabo et la douche, ... il y a une garantie d'usine (1 an) et ce à partir de la réception provisoire.

Le maître d'ouvrage demande à l'entrepreneur principal et l'architecte une preuve de leur assurance de responsabilité qui s'étend sur dix ans.

L'acquéreur déclare que l'appartement a été vendu avec la finition comme décrite ici et sans exceptions à moins que mentionné ci-joint et signé par l'acquéreur.

L'ACQUEREUR,

VERCITY BVBA,