



LES  
PROMENADES  
D'UCCLE

La forêt,  
votre jardin

Phase 3

MAISONS M42-M48

INDICE A

Descriptif commercial



# SOMMAIRE

**LISTING BUREAUX D'ÉTUDES** 2

**LISTING DES SHOWROOMS** 3

**1. GÉNÉRALITÉS** 5

1.1.	Éléments compris dans le prix de vente	6
1.2	Paiement	6
1.3	Accès au chantier	6
1.4	Dimensions et autres mentions reprises aux plans	6
1.5	Prérogatives du Promoteur	6
1.6	Hiérarchie des documents	7
1.7	Modifications par l'acquéreur	7
1.7.1	Suppression de travaux	8
1.7.2	Exécution de travaux par des tiers	8

**2. GROS ŒUVRE** 9

2.1	Terrassements	9
2.2	Fondations	9
2.3	Égouttage	9
2.4	Stabilité	10
2.4.1	Dalle du rez-de-chaussée	10
2.4.2	Dalle des étages	10
2.5	Maçonnerie	10
2.5.1	Murs extérieurs	10
2.5.2	Murs et cloisons intérieurs	11
2.6	Toiture	12
2.7	Menuiserie extérieure	12
2.7.1	Porte d'entrée	12
2.7.2	Fenêtres	12
2.8	Isolation et protections	12
2.8.1	Isolation contre humidité	12
2.8.2	Isolation thermique	12
2.8.3	Isolation acoustique	13
2.9	Équipements de l'étage aménageable	13



### **3. INSTALLATIONS TECHNIQUES 14**

3.1	Chauffage	14
3.1.1	Pompe à chaleur	14
3.1.2	Chauffage par le sol et radiateurs	14
3.2	Installation sanitaire	16
3.2.1	Décharges	16
3.2.2	Adduction eau froide	16
3.2.3	Adduction eau de pluie	16
3.2.4	Production d'eau chaude	16
3.2.5	Appareils sanitaires	16
3.3	Électricité	16
3.3.1	Vidéo-parlophonie	18
3.4	Cuisine	19
3.5	Ventilation	19
3.5.1	Ventilation des maisons	19

### **4. PARACHÈVEMENTS 21**

4.1	Chape	21
4.1.1	Garage et caves	21
4.2	Enduits	21
4.3	Menuiseries intérieures	21
4.3.1	Portes intérieures	21
4.4	Revêtement de sol	21
4.4.1	Escaliers	21
4.3.2	Parties intérieures	22
4.3.3	Parties extérieures	22
4.5	Revêtements muraux	22
4.6	Tablettes de fenêtre	22
4.7	Ferronneries	22

### **5. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS 24**

5.1	Jardins	24
5.2	Boîtes aux lettres	25

### **6. NOTE À L'ACQUÉREUR 26**

6.1	Fendilles, microfissures et tassements	26
6.2	Entretien des robinet d'arrêts	26
6.3	Sanitaires	26

### **7. ANNEXES**

#### **7.1 SANITAIRES**

#### **7.2 CUISINES**

#### **7.3 PAYSAGISTE**



## **LES PROMENADES D'UCCLE**

---



# LISTING DES BUREAUX D'ÉTUDES

---

<b>Promoteurs</b>	<b>MATEXI</b> Bd. du Souverain 36 Boîte 1, 1170 Bruxelles 0032 2 761 70 60 – Fax 32 2 761 70 69 Email : bruxelles@matexi.be www.matexi.be
	<b>BESIX RED</b> Avenue des communautés 100 - 1200 Bruxelles 0032 2 402.64.82 Email : info@besixred.be www.besixred.be
<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>ENGELAND DEVELOPMENT SA</b> Bd. du Souverain 36 Boîte 1, 1170 Bruxelles
<b>Architectes</b>	<b>ESPACE ARCHITECTES SRL</b> Avenue Charles Michiels 154 1160 Bruxelles T 02 675 54 04 e-mail : espace@espacearchitectes.be
	<b>A2RC ARCHITECTS</b> Rue Saint-Laurent 16, 1000 Bruxelles T 02 511 47 09 - Email : a2rc@a2rc.be www.a2rc.be
<b>Stabilité</b>	<b>MOBAT SA</b> M.Bernard PETIT, Chée de Namur 3B – 5537 Annevoie T 0474/26.72.17 - mobat@skynet.be
<b>PEB et techniques spéciales</b>	<b>CONCEPT CONTROL</b> Drève Richelle 161, 1410 Waterloo T 02 522 72 72 - Email : info@conceptcontrol.com
<b>Acoustique</b>	<b>ASM ACOUSTICS SPRL</b> Rue des Palais 44, bte36, 1030 Bruxelles T 02 211 34 57 - Email : info@asm-acoustics.be
<b>Coordination sécurité-santé</b>	<b>COSEAS</b> Chaussée de Louvain 25, 1300 Wavre T 010 24 43 41 - Email : info@coseas.be
<b>Bureau de contrôle</b>	<b>SECO</b> Rue d'Arlon 53, 1040 Bruxelles T 02 238 22 11 - Email : mail@seco.be



Les bureaux d'études ne sont pas directement consultables par l'acquéreur. Le Promoteur reste son unique point de contact.

Les showrooms et partenaires ne peuvent être consultés qu'après la signature du compromis et la levée des conditions suspensives et ce suite au premier contact avec le service suivi-clientèle du Promoteur.

## LISTING DES SHOWROOMS

<b>Carrelage :</b>	<b>DALDECOR</b> Steenweg op Ruisbroek 125 1190 Vorst <a href="http://www.daldecor.be">www.daldecor.be</a>	
<b>Parquet :</b>	<b>CBRS</b> Avenue Firmin Lecharlier 93 1090 Jette 02 479 99 44	
<b>Cuisines :</b>	<b>AMBIANCE CUISINE</b> Chaussée de Waterloo 1138, 1180 Uccle <a href="http://www.ambiancecuisine.com">www.ambiancecuisine.com</a>	
<b>Sanitaire :</b>	<b>FACQ</b> Leuvensesteenweg 536 1930 Zaventem <a href="http://www.facq.be">www.facq.be</a>	

“ Les atouts de  
votre nouvelle  
maison! ”

- ✓ Plan de travail en  **Pierre reconstituée**
- ✓ Sanitaires  **Villeroy & Boch**
- ✓ Parquet  **semi-massif**
- ✓  **Triple**  vitrage
- ✓ Chauffage au  **sol**
- ✓  **Pompe à chaleur**







# 1. Généralités

Le projet se compose dans sa troisième phase de 17 maisons mitoyennes regroupées en 3 blocs, nommés « **M32-36** », « **M37-41** » et « **M42-48** ».

Ce cahier des charges décrit la construction et les finitions pour les 5 maisons nommées « **M42** » à « **M48** » faisant partie de la phase 3 du développement immobilier **Les Promenades d'Uccle** ».

Le présent descriptif se rapporte au gros-œuvre et au parachèvement des habitations ainsi qu'aux abords et constitue un descriptif général de toutes les habitations.

Les marques commerciales reprises dans la présente description sont données à titre indicatif pour ce qui concerne les performances et les qualités du matériel décrit. Le choix des marques est laissé à l'initiative du Promoteur.

Il appartient à l'Architecte et aux bureaux d'étude, au moment de l'approbation des fiches techniques, de contrôler que le niveau de qualité et de performance est celui mentionné dans la présente description.

“**Votre rendez-vous  
avec la nature**”

Pour une meilleure utilisation des **ressources naturelles** et dans un souci de **préservation de l'environnement**, une attention particulière a été portée aux prestations énergétiques des maisons, à une réutilisation maximale des eaux de pluie, à une verdurisation systématique des toitures ainsi qu'à l'intégration d'installations destinées à la nature urbaine.

## 1.1 DROITS DE BÂTISSE, FRAIS DE RACCORDEMENTS ET D'INFRASTRUCTURES

Sont compris dans le prix de vente : les taxes de bâtisse et de voirie ainsi que le coût des études du Service Prévention Incendie.

Les frais de raccordement aux régies (eau, gaz et électricité) ne sont pas compris dans le prix de vente et sont forfaitisés à 8.500 EUR HTVA. La fourniture, la pose, le raccordement et l'ouverture des différents compteurs sont à charge de l'acquéreur, de même que les frais de raccordement à la télédistribution et au téléphone.

La présente entreprise comprend néanmoins toutes les démarches administratives nécessaires auprès des différentes compagnies de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, en vue de l'obtention, avant réception provisoire, de tous les raccordements correspondants.

L'Acquéreur devra se charger du raccordement de la télédistribution et de la téléphonie. Le Promoteur aura prévu des gaines en attente pour ces raccordements. Le Promoteur prévoit le raccordement dans chaque habitation via la fibre optique. Les raccordements dans chaque habitation pour le téléphone et la télévision sont exécutés en câblage cat6. Un raccordement coaxial est prévu.

Le Promoteur ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'un éventuel retard dans l'exécution tardive des raccordements par les impétrants, qui serait à son tour de nature à causer un retard dans le délai d'exécution.

L'agrégation technique des installations de gaz et d'électricité est comprise dans le prix de vente.

## 1.2 PAIEMENT

Par tranches successives suivant l'avancement des travaux conformément au compromis de vente.

## 1.3 ACCÈS AU CHANTIER (MESURES DE SÉCURITÉ)

L'accès au chantier par l'acheteur ou par son délégué ne sera autorisé, après avoir pris rendez-vous, que s'il est accompagné d'un délégué du Promoteur. Les mesures et précautions concernant la sécurité devront être respectées.

## 1.4 DIMENSIONS ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS

Les plans de permis de bâtir et d'exécution ont été établis de bonne foi par les architectes et ingénieurs-conseils. Les dimensions qui y sont communiquées sont des dimensions théoriques de « Gros Œuvre », non garanties exactes au centimètre ; des différences minimales peuvent survenir lors des travaux de réalisation. Toute différence en plus ou en moins rentrant dans les tolérances communément admises, fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

En résumé : seules les dimensions reprises aux plans de vente servant de base au contrat de vente sont, hors tolérances communément admises et évoquées ci-avant, liantes entre l'acquéreur et le Promoteur.

Les mobiliers et placards sont représentés aux plans à titre d'information quant à un aménagement possible des lieux. Ils ne sont pas compris dans la présente vente sauf s'ils sont expressément repris au descriptif commercial de vente. Le dessin des équipements restant illustratif par rapport au modèle vendu.

## 1.5 PRÉROGATIVES DU PROMOTEUR

Le Promoteur, en accord avec l'Architecte ou les Ingénieurs, se réserve le droit de remplacer des matériaux et des fournitures décrites au présent document par des matériaux de qualités similaires, notamment, pour des raisons d'ordre technique, esthétique, des difficultés d'approvisionnement ou autres.



Le Promoteur en accord avec l'Architecte peut apporter des modifications au présent descriptif pour améliorer les techniques et/ou le confort des propriétaires, ou si ces modifications sont nécessitées par des contraintes techniques ou économiques, sans altérer les performances ni la qualité des ouvrages. Le Promoteur se réserve le droit de modifier la composition des parois et d'adapter les plans aux impératifs de la structure et de l'exécution ou pour toute autre raison jugée utile ou nécessaire, soit pour les adapter à l'usage de nouveaux matériaux, soit pour des motifs d'ordre esthétique, technique ou légal.

Les divisions de châssis et leurs dimensions, ainsi que le sens d'ouverture repris sur les plans d'architecture sont également indicatifs. Pour les éléments de structure, les fondations et la stabilité des ouvrages, seuls les plans de l'ingénieur en stabilité sont d'application. Pour les équipements techniques tels que les ascenseurs, les techniques spéciales, l'électricité, la ventilation, l'acoustique, etc. seuls les plans et/ou documents de l'ingénieur en techniques spéciales et/ou des fabricants sont d'application.

## 1.6 HIÉRARCHIE DES DOCUMENTS

En cas de contradictions entre les documents, le document avec les contraintes les moins sévères pour le Promoteur prévaudra. Dans le cas de proposition avec des performances différentes, ce sont les performances les plus adaptées au type de bâtiment construit qui seront retenues.

Lorsqu'il y a contradiction ou ambiguïté entre les différents documents de références, l'ordre de priorité est le suivant :

- 1. Le permis d'urbanisme pour ses aspects structurels et de façade**
- 2. Le présent descriptif de vente**
- 3. Les plans de vente remis lors de la signature du compromis (excepté pour la représentation de la cuisine et les aspects techniques)**
- 4. Le plan technique**
- 5. Le dossier du cuisiniste**

## 1.7 MODIFICATIONS PAR L'ACQUÉREUR

A priori, l'acquéreur achète la maison avec une finition dite « de base » telle que reprise dans le présent descriptif commercial. L'acquéreur se déclare pleinement informé en signant le compromis. Toutefois, pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette, certains choix auprès des partenaires désignés par le Promoteur peuvent être effectués par l'acquéreur et seront soumis à décompte.

Les modifications éventuelles pouvant être apportées par l'acquéreur seront strictement limitées au choix des parachèvements intérieurs des maisons. Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux (système de ventilation, chauffage...), les façades, les toitures, les châssis et de façon générale toute modification nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme et d'environnement, ne sera acceptée.

Si l'acquéreur désire d'autres matériaux que ceux décrits dans le présent descriptif commercial, il sera tenu d'en avvertir par écrit à temps le Promoteur, afin de ne pas perturber le schéma de travail. Il devra se référer pour se faire aux dates clé du planning décisionnel.

En cas de modifications importantes (par exemple modification de l'emplacement de cloison, réaménagement des affectations, etc.), elles feront l'objet, le cas échéant, d'une approbation et d'une étude de faisabilité préalable des architectes, de l'entrepreneur et des bureaux d'études. Dès lors, si des modifications entraînent des prestations supplémentaires de la part des architectes ou des ingénieurs-conseils, celles-ci seront imputées à l'acquéreur et proposées à son accord avant exécution.

Les modifications feront l'objet d'un décompte. Toute modification éventuelle demandée par l'acquéreur ne sera exécutée qu'après acceptation écrite par celui-ci du montant du devis relatif à ces transformations, et le cas échéant sur une prolongation du délai inscrit dans l'acte de vente ou le compromis. L'acquéreur aura 10 jours calendriers pour accepter ou refuser, par écrit, le devis et ses annexes (plans, fiches techniques) que lui aura présentés le Promoteur. En cas de dépassement

de ce délai, le Promoteur se réserve le droit de revoir l'une ou l'autre des conditions du marché y relatif.

Un forfait de 750 EUR sera comptabilisé pour l'ouverture de dossier, auquel seront ajoutés les frais de coordination s'élevant à 15% sur les suppléments engendrés (fourniture et main d'œuvre).

Si l'acquéreur rejette le devis définitivement ou demande une nouvelle étude de prix sur base de nouvelles hypothèses, les frais de dossier s'élevant à 750 EUR lui seront à nouveau facturés.

### 1.7.1 Travaux supprimés

Dans le cas où par la suppression, le déplacement ou le choix d'éléments, les prix publics du fournisseur sont inférieurs à ceux précités dans le présent descriptif commercial, ou en général où toute modification demandée

par l'acquéreur engendre une moins-value dans son chef, la différence ne sera pas ristournée par le Promoteur. Autrement dit, un décompte ne pourra en aucun cas être inférieur à zéro.

Les suppressions de travaux repris au présent descriptif seront demandées par l'acquéreur par écrit. Dans ce cas, seul l'accord écrit du Promoteur fera foi.

### 1.7.2 Exécution de travaux par des tiers

L'acquéreur ne sera pas autorisé à exécuter lui-même ou de faire exécuter par des tiers des travaux de quelque nature que ce soit dans l'habitation avant la réception provisoire de celle-ci, à moins qu'il n'en ait reçu la permission écrite du Promoteur.



## 2. Gros œuvre

### 2.1 TERRASSEMENTS

Les terrassements comprennent les déblais pour le sous-sol et les fondations. Les terres excédentaires seront évacuées hors chantier à l'exception de la terre arable de bonne qualité.

“ Dans le but de **réduire** au maximum l'**impact écologique** des **terrassements**, la terre arable enlevée sera stockée en quantité suffisante sur place pour être étendue en fin de chantier **sur les zones végétalisées**.

Les remblais autour des ouvrages se feront à l'aide de sable stabilisé ou non suivant le cas et les prescriptions de l'Ingénieur en stabilité. L'Entrepreneur pourra également utiliser la terre en provenance des fouilles si celle-ci est compatible avec le projet et sous réserve d'accord du Promoteur, des architectes et de l'ingénieur. Dans tous les cas, les remblais réalisés tiendront compte de la stabilité et de la nature des surfaces finies.

Si nécessaire, le rabattement des eaux souterraines ainsi que l'évacuation des eaux dans les fouilles sont inclus dans la mission de l'entreprise générale durant toute la durée des travaux.

### 2.2 FONDATIONS

Les fondations sont prévues et étudiées selon les normes et prescriptions de l'architecte ou l'ingénieur.

### 2.3 ÉGOUTTAGE

Le réseau d'égout, réalisé en conformité avec les prescriptions des services communaux sera raccordé au réseau public.

Les tuyauteries d'évacuation et de ventilation seront réalisées en PVC.

Les descentes d'eaux pluviales situées à l'extérieur des habitations seront en alu laqué et seront raccordées à l'égout public par un réseau séparé en PVC.



En respect du Règlement Régional d'Urbanisme et des règlements communaux, il est prévu une récolte d'eau



“

L'ensemble des **eaux des toitures vertes** seront reprises dans des **citernes de récupération** d'eau enterrées.

L'eau de ces citernes sera utilisée afin d'**alimenter les toilettes** et les **cassolettes extérieures**.

d'une capacité totale de 10.000 litres, dont 5.000 litres sous forme d'une citerne d'eau utilisable, et 5.000 litres formant le bassin d'orage infiltrant.

## 2.4 STABILITÉ

L'ensemble de la structure portante sera mixte. La structure sera composée de maçonneries portantes en blocs de terre cuite, de béton, ou silico-calcaire, poutrelles en acier, poutres et colonnes en béton armé suivant les études, plans et calculs du bureau d'études en stabilité.

### 2.4.1 Dalle de la cave

La dalle de la cave est exécutée en béton.

### 2.4.2 Dalle du rez-de-chaussée

La dalle du rez-de-chaussée est exécutée en béton (hourdis ou pré-dalles) avec charge de circulation de 200 kg/m<sup>2</sup> pour la partie au-dessus de la cave, et en radier en béton armé pour la partie sur pleine terre.

### 2.4.2 Dalle des étages

Les dalles des étages sont exécutées en béton (hourdis ou pré-dalles avec charge de circulation de 200 kg/m<sup>2</sup>).

## 2.5 MAÇONNERIE

### 2.5.1 Murs extérieurs

Les maçonneries extérieures (hors sol), seront toutes composées comme suite :

- › Brique de parement en terre cuite

module 50 type Lina White ou similaire de chez Vanderzande

- › Vide ventilé
- › Isolation PUR ou PIR d'une épaisseur de 18 cm
- › Mur intérieur (14 cm ou 19 cm) : blocs en béton, silico-calcaire et/ou terre cuite

Le mur extérieur de parement est lié au mur intérieur par des ancrages galvanisés, de telle façon que l'eau soit évacuée vers l'extérieur.

“

Le projet prévoit l'**intégration de nichoirs** pour le **martinet noir** et le **moineau domestique** dans le parement de la façade arrière. L'intégration de ces nichoirs à un stade précoce ne fait aucune concession sur la conception ou la **qualité de la structure** et ne nécessite **aucun entretien**.

Le Promoteur étudie également la possibilité de **placer des nichoirs pour oiseaux/chauves-souris**.



Des vides dans les joints verticaux du parement seront prévus pour l'évacuation de l'humidité entre murs.

Toute la maçonnerie de la brique de parement est exécutée au mortier ou en joint mince suivant le choix de l'architecte. Les joints verticaux entre la maçonnerie, les fenêtres et les portes sont rendus étanches à l'aide d'un joint souple.

Les couvre-murs et seuils des portes fenêtres seront en pierre bleue ou en alu.

Les murs extérieurs de la cave sont en béton.

### **2.5.2 Murs et cloisons intérieurs**

Les murs séparatifs entre maisons sont toujours isolés acoustiquement.

Les murs porteurs seront en blocs de terre cuite, de béton ou en silico-calcaire de 14 cm ou 19 cm d'épaisseur selon indications de l'ingénieur. Les cloisons intérieures et murs non-porteurs seront en blocs de plâtre de 10 cm d'épaisseur

ou blocs terre cuite de 9 cm d'épaisseur. Les blocs de plâtre seront rainurés et languettés et s'assembleront par collage. Les deux faces des cloisons seront lissées après encastrement de tout type de tubage prévu dans les cloisons.

Pour les cloisons des locaux humides (salle de bain, salle de douche) des blocs de plâtre hydrofuges ou blocs terre cuite de 9 cm d'épaisseur seront utilisés.

### **2.5.3 Terrasses (si d'application)**

D'un point de vue structurel, les terrasses sont en dalles continues en béton armé coulé en place, ou en gitage de bois traité. Les terrasses sont isolées thermiquement par l'extérieur.

Les garde-corps sont réalisés en métal galvanisé laqué ou en aluminium thermolaqué en usine ou en verre, conformément au choix des architectes. La couleur est au choix des architectes.



## 2.6 TOITURE

Ces travaux sont conformes aux prescriptions du fabricant et comprennent toutes les sujétions et accessoires, tant en matière de fixation d'étanchéité que de ventilation. Il s'agit d'ouvrages entièrement finis en ce compris les raccords aux menuiseries extérieures et aux étanchéités verticales des toitures-terrasses. Le type de pose est déterminé par le Promoteur et les architectes.

Les toitures-terrasses sont divisées en plusieurs types (si d'application) :

- › Terrasses accessibles, qui sont réalisées en dalles béton sur plots.
- › Toitures vertes extensives (pour les toitures supérieures).

Elles sont réalisées au moyen d'une étanchéité multicouche sur isolation thermique et pare-vapeur là où nécessaire. Les travaux comprennent tous les accessoires de finition, joints, solins, évacuations, gargouilles et raccordements aux réseaux d'égouttages horizontaux et verticaux.



Le projet prévoit les **gainés et les réservations** nécessaires à l'installation de **panneaux solaires photovoltaïques** en **toiture** afin de faciliter leur placement ultérieurement.

Des **toitures végétalisées** fournissent de la **nourriture** aux **oiseaux** et sont un véritable havre de paix car il y a moins de prédateurs et pas de circulation.

## 2.7 MENUISERIE EXTÉRIEURE

### 2.7.1 Porte d'entrée

La porte d'entrée sera une porte en alu laqué de ton assorti aux châssis, avec vitrage clair. Quincaillerie à 3 points, clenche et paumelles en inox selon le choix du Promoteur.

### 2.7.2 Fenêtres

Les châssis extérieurs sont réalisés en alu laqué. Des joints périphériques et une membrane d'étanchéité garantissent l'étanchéité à l'air et à l'eau. Si nécessaire, les profils sont renforcés en fonction de leur dimension. Ce poste comprend également la quincaillerie et le resserrage des châssis au gros-œuvre. Toutes les fenêtres sont réalisées sur mesure, selon les indications du plan (fixe, ouvrant, oscillo-battant, coulissant ou tombant).



“ Toutes les surfaces vitrées des façades extérieures sont exécutées en **triple vitrage** (ou similaire) dont le  $U_w$  est de **0,95 W/m<sup>2</sup>K**.

L'épaisseur et le type des vitrages seront étudiés en fonction de leur future position afin de répondre aux meilleures **performances acoustiques, étanchéité eau, air et vent**.

## 2.8 ISOLATION ET PROTECTIONS

### 2.8.1 Isolation contre humidité

Il est prévu une membrane d'étanchéité en pied de façade y compris les raccordements d'angles sous l'assise de tous les murs de parement extérieur, à tous les endroits nécessaires, et en nombre suffisant compte tenu de la hauteur des parements. Au niveau des plinthes, l'étanchéité est réalisée par une membrane posée à l'arrière de l'isolant sur la hauteur de la plinthe.

Toutes les précautions sont prises pour éviter les infiltrations dans les locaux enterrés en fonction de la nature du sol et des matériaux utilisés.

### 2.8.2 Isolation thermique

Les murs extérieurs sont isolés par des panneaux de mousse de polyuréthane ou similaire de 180mm d'épaisseur. Une lame d'air est maintenue pour assurer la ventilation de la face arrière du parement.

“ Les maisons ont été conçues pour répondre à la norme **PEB 2021**.

Ceci implique une performance énergétique de **très basse énergie**.

Les volumes habités sous la toiture plate sont isolés par des panneaux de polyuréthane de 200mm d'épaisseur avec pare-vapeur. Les volumes habités sous terrasses sont isolés par des panneaux de polyuréthane ou similaire de 180mm d'épaisseur avec pare-vapeur. Un soin particulier sera apporté à la conception et à l'exécution des isolations thermiques pour éviter au maximum les ponts thermiques entre l'extérieur et l'intérieur.

Le Promoteur peut adapter les types et épaisseurs d'isolant aux impératifs de la structure et de l'exécution ou pour toute autre raison jugée utile ou nécessaire.

### 2.8.3 Isolation acoustique

Les murs mitoyens seront réalisés en totale indépendance et séparés par un isolant de 3-4 cm posé après nettoyage du premier mur monté. L'isolant est de type ISOVER « Partywall » ou similaire.

Dans tous les espaces, le sol est pourvu d'une chape de ciment. Le pourtour des espaces est pourvu d'une bande d'isolation, ce qui permet la dilatation et une coupure acoustique entre mur et sol.



## 2.9 Équipements de l'étage aménageable

Le dernier étage n'est pas aménagé, comme indiqué sur les plans (à l'exception de M43 et M44). Le sol est livré avec le béton brut prévu en gros œuvre. Les murs extérieurs et les plafonds sont plafonnés. Les techniques sont présentes en attente pour la ventilation, l'électricité, le système de chauffage et l'eau chaude/froide sanitaire. Ceci facilite un aménagement ultérieur.

# 3. Installations techniques

## 3.1 CHAUFFAGE

### 3.1.1 Pompe à chaleur

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire est réalisée à partir d'une pompe à chaleur individuelle fonctionnant à l'électricité. Il n'y a pas de panneaux solaires prévus en base. Une étude a été réalisée pour proposer en supplément un éventuel pack de panneaux solaires.

La pompe à chaleur dispose d'une puissance suffisante pour garantir une température intérieure de 22°C dans la salle de séjour, de 22°C dans la cuisine, de 24°C dans la salle de bains et de 16°C dans les chambres sur base d'une température extérieure de -8°C.

Le chauffage est réglé à l'aide d'un thermostat digital, situé dans le séjour.

Ne sont pas compris et seront facturés ultérieurement : le raccordement électrique depuis la voirie jusqu'au compteur électrique.

### 3.1.2 Chauffage par le sol et radiateurs

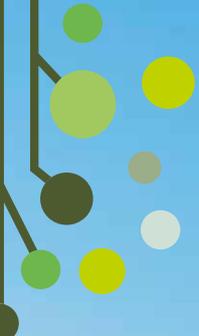
Les maisons sont chauffées au moyen de chauffage sol pour toutes les pièces exceptées les salles de bain ou de douche qui sont équipées de sèche-serviettes électriques. Cave et garage ne sont pas chauffés.

Exemple sèche-serviettes :



Les installations auront les dimensions nécessaires afin de pouvoir atteindre les températures suivantes par -8° extérieur :

- › 22° dans les séjours
- › 24° dans les salles de bains
- › 22° dans les cuisines
- › 16° dans les chambres



## 3.2 INSTALLATION SANITAIRE

L'installation sanitaire est réalisée conformément à toutes les prescriptions en vigueur et particulièrement à celles de la compagnie distributrice. La plupart des tuyauteries sont encastrées ou dissimulées dans les gaines verticales. Elles peuvent être apparentes à proximité immédiate des appareils et sont visibles dans les locaux techniques et non habités. Toutes les précautions seront prises pour réduire au maximum tous les bruits de frottement de tuyaux, d'écoulement d'eau à l'intérieur des tuyaux ou de coups de bélier.

### 3.2.1 Décharges

Les sections sont appropriées aux différents débits. Les décharges des eaux usées et fécales sont réalisées en polyéthylène haute densité (PEHD), type Gébérit ou similaire. Elles sont raccordées sur les égouts privés.

Les tuyaux de descente d'eaux pluviales sont dans la mesure du possible posés à l'extérieur de la maison et sont en zinc ou alu pour les parties visibles.

### 3.2.2 Adduction eau froide

Un compteur individuel est installé par la société distributrice. L'emplacement de ce compteur est prévu dans le garage. Les frais de placement, de fourniture et de raccordement du compteur sont à charge des acquéreurs.

La colonne d'alimentation privative et l'installation dans l'habitation (eau chaude et eau froide) est réalisée en matière synthétique type Multiskin ou similaire et ce, jusqu'aux robinets d'arrêt des appareils.

L'eau froide est prévue dans la cuisine, la salle de bain et la salle de douche, les toilettes, la buanderie (robinet double service).

### 3.2.3 Adduction eau de pluie

L'eau stockée dans les citernes d'eau de pluie est utilisée pour les robinets de service et/ou cassolettes en façade arrière, ainsi que l'alimentation des toilettes dans les maisons.

### 3.2.4 Production d'eau chaude

L'eau chaude sanitaire est produite par la pompe à chaleur. L'arrivée de l'eau chaude est prévue dans la cuisine, la salle de bain et la salle de douche.

### 3.2.5 Appareils sanitaires

L'implantation est reprise sur les plans de vente à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques du planning d'exécution.

Les documentations techniques et/ou échantillons éventuels sont disponibles chez le Promoteur. Pour les équipements sanitaires, voir folder Facq. Les machines à laver et le séchoir ne sont pas fournis. Le séchoir sera impérativement de type à condensation.

## 3.3 ÉLECTRICITÉ ET ÉCLAIRAGE

L'installation électrique sera conforme aux prescriptions en vigueur et réceptionnée par un organisme agréé. Le coût de la fourniture, du placement, du raccordement et de l'ouverture du compteur est à charge des acquéreurs.

Le compteur est placé dans le garage ou dans la cave, sous réserve d'autorisation des régies, et raccordé au tableau divisionnaire. Les fils sous tube sont encastrés dans les murs et planchers. L'installation sera du type apparent dans le garage et la cave. Un soquet et une ampoule seront placés pour les points lumineux, les appareils d'éclairage étant à charge des acquéreurs.

Les plans spécifiques d'implantation électrique sont établis par le Promoteur. Ceux-ci sont adaptés en fonction des particularités de chaque maison. Ils priment sur le descriptif



repris ci-après mais reprennent en général :

- › L'éclairage et les prises de courant des maisons
- › L'éclairage de la salle de séjour, des chambres ainsi que des buanderies, corridors, WC, et hall d'entrée sont constitués par des points de raccordement en attente, un point central au plafond et, le cas échéant, des points prévus pour des appliques murales.

Les points en attente sont munis d'un raccord à vis raccordé à un soquet avec lampe.

#### > Cuisine

L'éclairage est assuré par un point de raccordement en attente au plafond et un point en attente au mur au niveau des meubles hauts. Des prises seront prévues pour les équipements suivants :

- › 2 prises doubles pour le plan de travail
- › 1 prise pour le micro-ondes
- › 1 prise pour le lave-vaisselle
- › 1 prise pour la hotte
- › 1 prise pour le four
- › 1 prise pour le frigo
- › 1 prise pour la taque
- › 1 prise pour boiler

#### > Salle de séjour

Les équipements suivants sont prévus :

- › 2 points lumineux en attente au plafond et/ou au mur
- › 1 ou 2 interrupteurs (suivant plan technique), 2 allumages, 2 directions
- › 2 prises doubles et 2 prises simples
- › 1 prise téléphone et tubage avec fils vers la buanderie

- › 1 prise TV et tubage avec câble vers la buanderie

#### > Salle de bain / Salle de douche

- › 1 point lumineux en attente au plafond et 1 alimentation pour bandeau
- › 2 prises
- › 1 interrupteur double allumage bipolaire

#### > WC

- › 1 point lumineux en attente au plafond ou en applique
- › 1 interrupteur simple

#### > Chambre principale

- › 1 point en attente au plafond
- › 5 prises simples
- › 2 interrupteurs double direction
- › 1 boîtier avec couvercle pour prise téléphone et tubage avec câble vers la buanderie
- › 1 prise TV et tubage avec câble vers la buanderie

#### > Toutes les autres chambres

- › 1 point lumineux en attente au plafond
- › 1 interrupteur simple
- › 3 prises simples

#### > Hall de jour

- › 1 ou plusieurs points en attente au plafond ou en applique commandé par un ou plusieurs interrupteurs double direction
- › 1 prise de courant
- › 1 vidéoparlophone
- › 1 détecteur de fumée autonome



### > Hall de nuit

- › 1 ou plusieurs points en attente au plafond ou en applique commandé par un ou plusieurs interrupteurs double direction
- › 1 prise de courant
- › Un détecteur de fumée en fonction de la réglementation en vigueur (dans le hall de nuit ou dans une autre pièce suivant la configuration)

### > Terrasse rez-de-chaussée

- › 1 point en attente au mur
- › une prise extérieure

### > Cave/buanderie

- › 1 point lumineux en attente au plafond
- › 1 prise double
- › 1 interrupteur simple
- › une alimentation séparée de 16 A pour lave-linge via prise
- › une alimentation séparée de 16A pour séchoir à condensation
- › une alimentation pour le groupe de ventilation double flux
- › une alimentation pour la PAC, si d'application

### > Garage

- › 1 point en attente au plafond
- › 1 prise double
- › 2 interrupteurs
- › Câbles en attente pour la téléphonie vers salon, chambres et tableau répartiteur de Proximus
- › Câbles en attente pour la télédistribution vers salon, chambres et tableau du câblodistributeur
- › Tubages vides avec tire fils pour TV et téléphone vers trémie verticale
- › Tableau électrique

### 3.3.1 Vidéo-parlophonie

Afin d'apporter un confort réel et une sécurité accrue, une installation complète de vidéophonie est installée.

Celle-ci comprend :

- › À l'entrée, un ensemble avec caméra intégrée, haut-parleur et un bouton d'appel.
- › Dans le hall (ou séjour ou cuisine) : un vidéophone mural avec commande de gâche et sonnerie délivrant une sonorité.



### 3.4 CUISINE

Se référer au dossier du cuisiniste.

Les meubles sont de type Schuller avec poignées effet satin. Les appareils sont de la marque Siemens et les plans de travail en composite.

### 3.5 VENTILATION

#### 3.5.1 Ventilation des maisons

La construction sera équipée d'un système de ventilation type D suivant la législation en vigueur (PEB). Pour contrôler le sens du flux d'air, l'alimentation et l'évacuation se font mécaniquement par un réseau de conduits encastrés dans le sol ou faux plafonds, selon les prescriptions du fournisseur et le choix du Promoteur.

L'alimentation en air frais s'effectue dans les locaux « secs » (living, chambres) et

l'évacuation de l'air vicié s'effectue dans les locaux « humides » (cuisine, salle de bain, salle de douche, wc, buanderie). Entre les locaux comprenant les dispositifs d'alimentation et d'évacuation, l'air circule par des « ouvertures de transfert » dans / sous les portes et via les couloirs et escaliers. La différence de pression entre les dispositifs d'alimentation et d'évacuation assure un flux d'air permanent.

Le système possède un échangeur de chaleur entre l'air vicié extrait des locaux humides et l'air entrant. Le système D avec récupération de chaleur est le plus économe en énergie des systèmes de ventilation.

L'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que la hotte devra être une hotte « à recirculation ». Celle-ci est prévue dans le budget de la cuisine.

L'attention de l'Acquéreur est également attirée sur le fait que s'il utilise un sèche-linge, cet appareil doit être de type « à condensation ». L'évacuation de ce sèche-linge ne peut en aucun cas être installée sur les conduites de système de ventilation.







# 4. Parachèvements

## 4.1 CHAPE

### 4.1.1 Garage et caves

La chape est prévue dans le garage et les caves pour le revêtement de sol.

## 4.2 ENDUITS DES CAVES, BUANDERIE ET GARAGE,

L'enduisage, à l'exception des caves, de toutes les maçonneries et des ouvrages en béton visibles situés dans les zones habitables ou à parachever est prévu. Le plafonnage est livré prêt pour le peintre, ce qui signifie que des petites réparations et des travaux de ponçage devront être effectués avant d'entamer les travaux de peinture. De même, les joints souples entre différents éléments tels que plaques de plâtre et murs de natures différentes ne font pas partie des travaux prévus.

Les faux-plafonds et éventuellement certaines cloisons, s'il y a lieu, seront réalisés au moyen de plaques de plâtre. Tous les accords entre plaques sont enduits suivant indications du fabricant. Ces enduits sur les plaques de plâtre sont finis et prêts à recevoir la préparation à la peinture.

La peinture n'est pas comprise.

L'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que des fissures peuvent apparaître entre des matériaux de nature différente (lié aux différences de dilatation des matériaux). Ces fissures ne mettent pas en danger la stabilité de l'habitation, de même que les fissures de retrait. De telles fissures ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire des travaux et ne feront l'objet d'une quelconque indemnisation.

Le coin entre le plafonnage du plafond et les murs est toujours coupé et doit être bouché par l'Acquéreur pendant les travaux de peinture

par un mastic à peindre.

## 4.3 MENUISERIES INTÉRIEURES

### 4.3.1 Portes intérieures

- › Les portes intérieures sont du type « à peindre » et constituées d'une âme tubulaire en panneau de particules de bois. Les chambranles et encadrements sont en bois. L'ensemble « porte, chambranle et encadrement » est recouvert d'une peinture de préparation de ton blanc. Les béquilles et les rosaces sont en inox.

## 4.4 REVÊTEMENT DE SOL

### 4.4.1 Escaliers

L'escalier et la balustrade sont prévus en chêne ou en hêtre naturel ou vernis ou en ferronnerie laquée ou en béton.

### 4.4.1. Parties intérieures

Le revêtement de sol des parties intérieures est déterminé par le plan commercial.

En règle générale, le sol du séjour, des chambres et des dégagements est revêtu d'un parquet semi-massif. Le ponçage et deux couches d'huile sont prévus en base. Le parquet proposé a une valeur de 75 €/m<sup>2</sup> TVAC, prix public, pose comprise, avec plinthes en MDF prépeint blanc.

Le revêtement de sol pour les halls, salles d'eau et débarras est en carrelage sur chape format 45x45 cm, d'une valeur de 35 €/m<sup>2</sup> TVAC, prix public, hors pose. La pose des carrelages est prévue suivant une dimension de carrelage de format standard ; c'est-à-dire jusqu'à 45 x 45 cm, avec pose droite. Des plinthes céramiques sont prévues autour de tous les sols carrelés,

sauf autour des murs qui sont revêtus d'une faïence. Un joint gris ciment est prévu en base. Le revêtement de sol pour la cuisine est en carrelage sur chape format 60x60 cm, d'une valeur de 40 €/m<sup>2</sup> TVAC, prix public, hors pose.

Le revêtement de sol pour le garage et les caves est en carrelage 30x30 cm, d'une valeur de 20 €/m<sup>2</sup> TVAC.

Tant pour le parquet que pour le carrelage, d'autres dimensions, d'autres assemblages, des motifs spéciaux, une pose en diagonale et/ou la pose de pierres naturelles impliquent une modification du prix de pose.

#### 4.4.3 Parties extérieures

Le revêtement de sol pour les terrasses est réalisé en dalle béton ou similaire. Les matériaux proposés seront agréés par les architectes et le Promoteur.

#### 4.5 REVÊTEMENTS MURAUX

Des faïences murales de ton clair sont prévues dans la salle de bain et/ou salle de douche, d'une valeur de 30 €/m<sup>2</sup> TVAC, prix public, hors pose. Le showroom est désigné par le Promoteur.

Les murs ou parties de murs en contact avec les lavabos, la baignoire et la douche sont carrelés sur toute la hauteur du mur.

Les murs du WC et de la buanderie ne sont pas carrelés.

#### 4.6 TABLETTES DE FENÊTRES

Les tablettes de fenêtres avec allèges seront exécutées en pierre naturelle, pierre recomposée ou MDF peint, ton au choix des architectes.

#### 4.7 FERRONNERIES

Les garde-corps en aluminium feront l'objet d'une étude de décoration particulière par les architectes. Ces éléments sont traités anticorrosion et peints en usine ou en acier galvanisé suivant le cas et suivant le choix des architectes.





# 5. Aménagements extérieurs

“ Les aménagements paysagers se font dans le respect des **essences locales existantes**.

Avant la mise en place du **projet paysager**, un repérage sur site sera réalisé. Les plantations à conserver seront **protégées** et les essences invasives seront détruites.

Lors des travaux de terrassement, le maximum sera fait pour ne pas endommager **la nature** et la structure du sol existant. Le modelage du terrain sera réalisé avec des **courbes harmonieuses** et naturelles.



## 5.1 JARDINS

L'aménagement des jardins est exécuté suivant les spécifications des architectes paysagistes. Aucune modification acquéreur n'est autorisée.

Les travaux comprennent le nivellement des terres, la création éventuelle de relief, l'apport de substrats de plantation au-dessus des constructions souterraines, l'engazonnement et l'aménagement de plantations adaptées à la nature du sol.





Dans les jardins, des puisards ou chambres de visite du réseau d'évacuation des eaux de ruissellement peuvent être présents, même si ceux-ci ne sont pas représentés dans le plan commercial.

Les essences des divers arbres et plantations s'associeront à l'image et à l'échelle des jardins dans le respect des zones vertes et de la zone Natura 2000 proches du site. Les plantes et les gazons bénéficieront d'un sol propice à leur développement.

Pour davantage d'informations concernant l'aménagement des abords, se référer au dossier paysagiste.

## 5.2 BOÎTES AUX LETTRES

La boîte aux lettres située à front de la voirie est conforme à la réglementation des services postaux.



# 6. Note à l'acquéreur



Note destinée à l'attention de chaque acquéreur de maison.

## 6.1 FENDILLES, MICROFISSURES ET TASSEMENTS

Dans le cadre de nouvelles constructions exécutées dans des délais rapides, le séchage des quantités d'eau utilisée pour l'exécution se fait par évaporation. Celle-ci est directement liée aux conditions atmosphériques et à la ventilation des locaux renforcée ou non par le chauffage. Ces conditions de séchage impliquent qu'il n'est jamais opéré à 100 % lorsque l'on procède aux peintures ou lors du parachèvement des locaux. Le séchage qui se réalise par la suite provoque inévitablement des retraits du volume des matériaux (béton, plâtre, bois, chape, etc.). Ces phénomènes sont accompagnés par ce que l'on appelle le fluage des ouvrages en béton armé. En effet, tous les ouvrages en béton évoluent dans le temps jusqu'à leur 20ème année.

Les 3 premières années, les mouvements sont les plus importants. C'est ainsi que peuvent apparaître, dans les premières années, des fendilles, microfissures voire fissures dues à des retraits des matériaux et à la mise en place des structures. Celles-ci ne sont donc absolument pas préjudiciables à la pérennité de l'immeuble. Elles se marquent également en toiture entre les éventuels ouvrages de charpente et les murs et parfois au plafond entre les différents éléments des planchers en béton armé. Sans être certain que les moyens ci-après décrits réduiront totalement ces mouvements, il est, néanmoins, conseillé :

- A. avant peinture, d'ouvrir les raccords entre les surfaces de toiture et les murs et les remplir de joints souples ;
- B. un entoilage au moyen de bandes de fibre de verre les mêmes endroits qu'au point A.
- C. un entoilage général des plafonds sur hourdis.
- D. un entoilage avant peinture des raccords entre hourdis et parois.
- E. après retrait et tassement de la chape entre la plinthe et le sol, un entretien du joint élastique.
- F. dans le cas du parquet, le placement d'une contre plinthe ou quart de rond est recommandé.

## 6.2 ENTRETIEN DES ROBINETS D'ARRÊT

Veiller à fermer et ouvrir régulièrement les vannes d'arrêt (robinet Shell) des appareils sanitaires pour éviter leur blocage par entartrage et impossibilité de les fermer.

## 6.3 SANITAIRES

- A. Ne jamais dévisser ou démonter la crépine d'un bain ou d'une douche pour la nettoyer. Si nécessaire, démonter le carrelage pour vérifier, au remontage, que le joint d'étanchéité entre la crépine et la vasque est bien replacé. Procéder à un essai de vidange.





- B.** Ne jamais utiliser de produits agressifs pour déboucher les canalisations (utiliser un système haute pression, furet ou ventouse). Ceux-ci risquent de provoquer des modifications des matériaux des canalisations.
- C.** L'attention de l'acquéreur est attirée sur la présence des tuyaux encastrés dans les murs et les sols. Il y a lieu de prendre toutes les précautions lors du forage de ces éléments verticaux ou horizontaux (cadres, portes, etc.) pour ne pas percer une canalisation. Pour les arrêts de porte, seule la pose d'arrêts de porte à coller sur sol ou sur un mur est admise.
- D.** Le Dossier d'Intervention Ultime (DIU) comme les plans as built sont indicatifs. Ce dossier est remis à l'acquéreur lors des opérations de réception provisoire. Toutes modifications ou travaux à l'ouvrage nécessitent impérativement une reconnaissance sur site indépendamment des informations transmises.



Dans l'intérêt de sa clientèle et dans un but constant d'amélioration de ses constructions, le vendeur-promoteur se réserve le droit d'apporter, sans préavis, des modifications aux données du présent descriptif.

Fait à Bruxelles, le 23 Août 2022, sous réserve de toutes modifications ultérieures des lois et prescriptions régissant les constructions, ainsi que les prescriptions urbanistiques qui découlent de l'application des réglementations régionales ou locales.

Ce Descriptif technique et commercial a été établi par la S.A. ENGELAND DEVELOPMENT et ses conseillers, et agréé et adopté par les auteurs de projets les bureaux d'architecture A2RC ARCHITECTS et ESPACE ARCHITECTES.

#### NOTE IMPORTANTE :

Si ce document n'est pas celui signé par le vendeur-promoteur et l'architecte qui a été annexé au compromis de vente, il ne constitue qu'une version provisoire du Descriptif technique et commercial et n'est transmis qu'à titre purement indicatif.

#### Architecte pour le suivi d'exécution

Pour **ESPACE ARCHITECTES SRL**  
Paul-Emile DURANT, Ir Architecte

#### Pour le **PROMOTEUR**

ENGELAND DEVELOPMENT S.A.  
Didier Van Ingelgem, Business Manager

Denise Van Coneghem,  
Real Estate Advisor

#### Pour **LES ACQUEREURS**

#### Architecte de conception

Pour **A2RC ARCHITECTS**  
Gérard Schroeder,

#### Pour le **PROPRIETAIRE FONCIER**

ENGELAND PROPERTIES S.A.  
Didier Van Ingelgem, Business Manager

Denise Van Coneghem,  
Real Estate Advisor



La forêt,  
votre jardin



LES  
PROMENADES  
D'UCCLE

---

La forêt,  
votre jardin

