



## LE JARDIN DE MA CAMPAGNE

**IXELLES**  
**Chaussée de Waterloo 412**

### DESCRIPTIF DES TRAVAUX

- |                      |   |
|----------------------|---|
| Maître de l'ouvrage  | - SA VIRGILIUS<br>Chaussée de Waterloo 412<br>1050 Bruxelles                    |
| Plans d'architecture | - Atelier d'Architecture ALTA s.c.r.l<br>Place E. Flagey 28 A<br>1050 Bruxelles |
| Entrepreneur général | - Firma VAN NECK b.v.b.a.<br>Burg. Rollierstraat 45<br>9470 Denderleeuw         |

Enregistré *me* rôle(s) *Ses* renvoi(s)  
au 1er bureau de l'Enregistrement d'Uccle  
le *25 septembre* 19 *98*  
vol. *20* fol. *57* case *13*  
Reçu *ville pay (1000 F)*

*po LA RAVENH, de,*  
*par obligat.*

*key*  
*g*

## Chap.I. Généralités.

### I.1 Objet.

Le présent descriptif technique décrit les travaux et les matériaux mis en œuvre pour la construction d'un immeuble à usages multiples (logements, commerces, bureaux, dépôts, caves et parkings) sis à Ixelles, chaussée de Waterloo 412, à l'angle de la rue Africaine et de la rue du Tabellion.

### I.2 Droits de bâtisse et frais divers.

Les droits de bâtisse et de permis similaire, les frais généraux de raccordement aux égouts, les frais d'architecte et d'ingénieurs et les frais de mesurage sont compris dans le prix de vente des appartements, commerces et bureaux.

Les frais de raccordement aux concessionnaires et la location des compteurs restent à charge de l'acquéreur.

### I.3 Accès au chantier.

L'acquéreur ne pourra circuler sur le chantier sans être accompagné du vendeur ou de l'un de ses délégués. Le maître d'ouvrage décline toute responsabilité en cas d'accident survenu sur le chantier.

### I.4 Modifications.

Les marques ou références citées dans le présent document sont données à titre indicatif afin d'assurer une référence de qualité.

Le cahier des charges, faisant partie intégrante de l'acte de base est assez général. Le présent descriptif, joint aux compromis de vente des appartements, désigne plus précisément le choix des matériaux employés, et est donc à considérer comme le document de référence.

Toutefois, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de modifier sans préavis les éléments contenus dans le présent descriptif et figurant sur les plans pour autant que le niveau de qualité prévu au présent descriptif ne s'en voit pas diminué.

### I.5 Modifications demandées par les acquéreurs.

Les modifications éventuelles demandées par l'acquéreur ne seront exécutées qu'après accord écrit sur un prix global. Celles-ci pourront entraîner une prolongation du délai prévu dans le compromis ou l'acte de vente.

I.6 Dimensions.

Les dimensions figurant sur les plans sont données à titre indicatif.  
Les éventuelles variations qui existeraient ne pourront en aucun cas justifier une exigence en dommages et intérêts de la part de l'acquéreur.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Chap.II Description technique du gros-œuvre des parties communes et privatives.

### II.1 Terrassements.

Les travaux de terrassement ont été exécutés conformément aux dimensions reprises aux plans et adaptés aux procédés d'exécution des fondations et des niveaux situés en sous-sol.

### II.2 Fondations.

Différents types de fondations ont été exécutés en fonction des calculs de stabilité et des constructions à ériger, et ce suivant les prescriptions de l'ingénieur conseil.

### II.3 Réseau d'égouttage.

Une partie du réseau d'égouttage horizontal est suspendu à la structure et est réalisé en tuyaux de polyéthylène haute densité assemblés par manchons ou soudures.

Le réseau d'égouttage enterré est réalisé en tuyaux de PVC assemblés par manchons à emboîtement. Le tout est raccordé au réseau d'égouttage public situé en voirie.

### II.4 Eléments de structure.

Les éléments structurels composés de béton et d'armature ou réalisés en acier ont été exécutés suivant les prescriptions de l'ingénieur conseil.

A l'exclusion de la façade, tous les éléments structurels hors sol du bâtiment sont neufs.

### II.5 Maçonneries.

#### 1. Maçonneries portantes.

Elles sont exécutées soit en blocs de béton, soit en blocs de terre cuite ou blocs silico-calcaire.

## 2. Maçonneries non portantes.

Elles sont exécutées en blocs silico-calcaires, en panneaux composites ou en blocs de plâtre.

## 3. Façade.

La façade a été restaurée aux moyens de briques de récupération. Des bandeaux et éléments décoratifs en pierre bleue sont incorporés dans la façade.

Des éléments architectoniques en G.R.C. (Glass Reinforced Concrete) entourant les baies de fenêtres ont été accrochés à la façade.

## II.6 Dalles et planchers

Les dalles structurelles sont réalisées au moyen de pré-dalles et béton armé et dimensionnées conformément aux prescriptions de l'ingénieur conseil. Les sols des niveaux de parking sont réalisés en béton poli. Les sols des caves et locaux techniques sont réalisées en chape de ciment lissée.

## II.7 Isolation acoustique.

Une attention particulière a été donnée à l'isolation acoustique des murs séparant les appartements jointifs et appartements en contact direct avec les trémies d'ascenseur ou halls communs. De même pour les murs intérieurs des appartements séparant les chambres à coucher entre elles ou jointives aux salles de bain, cuisine ou living.

Cette isolation acoustique est réalisée par les techniques de double mur exécuté avec deux matériaux différents ou de mur plus panneau composite suivant les précisions de l'architecte auteur du projet.

Les dalles sont munies d'un isolant acoustique et d'une chape flottante pour les appartements et bureaux.

## II.8 Toiture et évacuation des eaux pluviales

1. La charpente principale est métallique et a été exécutée conformément aux prescriptions et études de l'ingénieur conseil.
2. La couverture est réalisée au moyen d'ardoises naturelles posées sur lattage et contre-lattage. Les éléments techniques nécessaires tels que noues, solins, contre-solins,... sont exécutés conformément aux prescriptions de l'architecte auteur du projet.
3. Une isolation de la toiture est prévue et exécutée au moyen d'un matelas de laine minérale muni d'un pare-vapeur ou de panneaux de type « UNIDEK » suivant les prescriptions de l'architecte auteur du projet.
4. Les corniches d'aspect décoratif sont exécutées en bois (chêne). Les chenaux sont réalisés en zinc et les descendants d'eaux pluviales extérieurs et visibles en cuivre. Les descendants intérieurs sont en PEHD.

## II.9 Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont réalisées en bois (chêne) et sont munies de double vitrage. Certains châssis sont ouvrants, d'autres oscillo-battants, et certains fixes conformément aux précisions de l'architecte auteur du projet. Pour certains locaux du 4<sup>e</sup> étage et du 5<sup>e</sup> étage, des châssis ouvrants type « Velux » sont prévus en toiture, conformément aux implantations précisées par l'architecte auteur du projet.

Les seuils des terrasses et des balcons sont en pierre bleue.

### Chap.III. Description technique du parachèvement des parties communes.

#### III.1 Halls d'entrée

Les halls d'entrée sont prestigieux et témoignent du standing de l'immeuble.

Ils comprennent :

- sols en marbre avec incorporation d'un paillason dans un cadre en laiton dans le sas d'entrée,
- lambris et frises supérieures en marbre sur les murs et sur une hauteur approximative de 0,90m',
- murs plafonnés et peints,
- plafonds peints et équipés de spots intégrés et gorges lumineuses,
- ensemble boîtes aux lettres et miroir
- parlophone à l'extérieur et vidéo-parlophone à l'intérieur,
- porte extérieure anti-effraction,
- porte en verre « sécurit » avec cadre en laiton.

#### III.2 Cages d'escaliers et paliers d'étages

Les cages d'escaliers et paliers d'étages sont recouverts au sol par des marches et dalles en éléments de marbre reconstitués avec motifs décoratifs intégrés. Les marches sont munies d'un nez antidérapant. Les murs et plafonds sont enduits et peints. Le garde-corps central est en métal peint et est muni d'une main courante en bois (chêne) verni. Les luminaires nécessaires sont prévus, ainsi que l'éclairage de secours réglementaire. En haut de chaque cage d'escaliers est prévu un exutoire de fumée à déclenchement automatique.

#### III.3 Ascenseurs

L'immeuble est équipé d'ascenseurs électriques de capacité 5 personnes desservant un ou deux niveaux de sous-sol, le rez-de-chaussée et les étages 1 à 4. Les machineries sont installées au niveau du sous-sol dans des locaux réservés à cet usage. Les cabines sont garnies de panneau de type « Formica » et d'un miroir, d'un recouvrement de sol en marbre, et de faux plafonds décoratifs comprenant un éclairage intégré, un éclairage de secours et une ligne téléphonique. Les portes sont du type ouvrantes coulissantes centrales. Les chambranles et portes palières sont métalliques et peints. Les ascenseurs sont accessibles aux handicapés.

#### III.4 Sous-sols

Les sols des deux niveaux de parkings sont réalisés en béton poli. Les emplacements et sens de direction sont délimités par un marquage de peinture au sol.

L'accès aux parkings se fait par une rampe, en double sens, dont le revêtement est strié. L'accès est protégé en journée par des barrières ouvrantes manœuvrées par cartes ou jetons, et en dehors des heures de bureaux par une porte sectionnelle motorisée.

Les sols des caves et locaux techniques sont réalisés en chape de ciment lissée. L'aspect des sous-sols reste brut.

#### III.5 Aménagements extérieurs

Les trottoirs d'accès sont réalisés en pavement de béton coloré. Les jardins sont aménagés et agrémentés par des plantations, pièces d'eau, pelouses, chemins d'accès, amphithéâtre et divers accessoires.

pey  
/ 02 8

## Chap.IV Description technique du parachèvement des appartements.

### IV.1 Murs

Tous les murs des appartements sont plafonnés, enduits ou recouverts de panneaux type « Gyproc » et sont parachevés et prêt à peindre. Les murs des salles de bain sont recouverts sur une hauteur approximative de 2m' de marbre de teinte beige avec frise de ton rouge Alicante. Les murs des salles de douche sont recouverts de faïences biseautées avec frises et plinthes de couleur. Les murs des sanitaires sont recouverts de faïences à bords biseautés sur une hauteur approximative de 1m' et munis de frises supérieures en relief. Les murs entre meubles haut et bas des cuisines sont munis de faïences. Une bande de faïences est prévue dans le local technique - buanderie.

### IV.2 Sols

Les halls d'entrée des appartements sont recouverts de marbre beige clair et munis de plinthes en marbre. Le WC séparé est carrelé. Les salles de bain sont parachevées par un sol en marbre. Les salles de douches sont carrelées. Les sols des cuisines et des locaux techniques-buanderies sont recouverts d'un carrelage céramique ou similaire de format 30/30, munis de plinthes céramique le long des murs visibles. Les cuisines ouvertes seront soit carrelées soit recouvertes d'un parquet. Le living est muni d'un parquet en chêne verni, soit pose à bâtons rompus avec ou sans tour de chaise, soit pose en ligne droite. Les chambres et les halls de nuit sont munis d'un parquet en chêne verni, pose en ligne.

### IV.3 Plafonds

Les plafonds sont soit enduits ou soit recouverts de panneaux type « Gyproc ». Les versants inclinés sont recouverts de panneaux type « Gyproc » ou « Gyplat ». Les plafonds et versants sont parachevés et prêt à peindre.

### IV.4 Menuiseries intérieures

Les portes d'accès aux appartements sont du type décor et munies de fermetures à trois points. Toutes les portes intérieures et chambranles sont du type décor (sauf les portes coulissantes et les portillons d'armoires), et peints en blanc. Les quincailleries d'aspect laiton sont adaptées aux portes et chambranles.

Les tablettes de fenêtre sont en chêne verni. Les plinthes des locaux avec parquet sont en bois mouluré de ton blanc. Les caches-rails sont en bois mouluré de ton blanc.

#### IV.5 Cuisines

Les cuisines sont équipées, c'est-à-dire qu'elles comprennent des meubles haut et bas, éventuellement des colonnes et un équipement électroménager. Les meubles sont composés de caissons en panneaux de bois aggloméré, de tablettes en bois aggloméré et de tiroirs avec panneau de fond rigide. Les portes sont en matériaux postformés de ton blanc et munies de boutons type laiton. Le plan de travail est en aggloméré de bois recouvert d'un panneau stratifié postformé de haute résistance et d'aspect bois, type chêne. Les plinthes et bandeaux sont exécutés dans la même finition que la tablette.

Les équipements électroménagers suivants sont prévus :

- évier inoxydable, et accessoires,
- lave-vaisselle encastré de marque « Zanker » ou « Zanussi » (excepté dans certains appartements ),
- four électrique encastré de marque « Zanker » ou « Zanussi »,
- taque de cuisson électrique à 4 plaques, de marque « Zanker » ou « Zanussi »,
- hotte de type tiroir, raccordée à un conduit d'extraction centralisé,
- frigo encastré avec espace congélation, de marque « Zanker » ou « Zanussi ».
- Arrivée gaz en attente à l'arrière du meuble bas, ou droit de la taque de cuisson afin de pouvoir éventuellement poser une taque au gaz.

#### IV.6 Installations électriques

L'installation électrique est conforme aux prescriptions de la compagnie distributrice et au règlement général des installations électriques. Pour les communs, sont prévus des compteurs électriques installés dans le local technique en sous-sol. Pour chaque appartement est prévu d'une part, un compteur individuel installé dans le local technique prévu à cet effet en sous-sol et d'autre part un tableau divisionnaire installé dans l'appartement même. Le tableau divisionnaire est équipé d'un disjoncteur différentiel et de fusibles automatiques. Les interrupteurs et prises de courant sont encastrés dans les murs ou cloisons de l'appartement et sont de teinte blanc cassé, de marque « BECKER ».

L'installation de l'appartement comporte :

- prises en suffisance,
- interrupteurs et points lumineux en suffisance,
- câblage et prises pour le téléphone (centrale téléphone avec fibres optiques pour branchement RNIS),
- câblage et prises pour la télé-distribution,
- spots encastrés dans les faux plafonds des salles de bains et dans les faux plafonds des balcons,
- vidéophone et parlophone avec ouvre-porte automatique permettant de communiquer avec le hall d'entrée intérieur de l'immeuble et avec le parlophone extérieur du hall d'entrée,
- installation de sonnerie,
- pré-câblage pour installation d'une alarme éventuelle dans le hall d'entrée de l'appartement.

Le tout prévu suivant les plans et indications du bureau de l'architecte auteur du projet.

#### IV.7 Installations sanitaires

L'installation sanitaire est conforme aux prescriptions de la compagnie distributrice et aux règlements en vigueur.

Pour chaque appartement est prévu un compteur de passage situé dans l'appartement même.

Une alimentation en eau chaude et eau froide est prévue pour les évier, lavabos, douche et baignoire. Une alimentation en eau froide est prévue pour les lave-mains, W.C., lave-vaisselle, lave-linge et chaudière.

Les décharges et alimentations des différents appareils sont réalisés en tuyaux de PVC et sont encastrés dans tous les locaux de l'appartement et en apparents dans les locaux techniques, dans les gaines et au sous-sol.

Les appareils sanitaires suivants sont prévus :

Local WC :

- cuvette de WC en porcelaine de marque « Ideal Standard » ou similaire,
- lave-mains en porcelaine de marque « Ideal Standard » ou similaire,
- robinet de lave-mains de marque « Grohe » ou similaire.

Salle de bain :

- baignoire en acryl de marque « UCOSAN » ou similaire,
- mélangeur mural de marque « Grohe » ou similaire,
- pomme de douche de marque « Grohe » ou similaire avec accessoires,
- lavabos encastrés de type « Alape » ou similaire,
- robinets pour lavabos de marque « Grohe » ou similaire,
- meuble à trois porte sous tablette en marbre, miroir et éclairage,
- cuvette de WC en porcelaine de marque « Ideal Standard » ou similaire,
- accessoires divers.

Salle de douche :

- tub de douche en acryl de marque « Duscholux » ou similaire,
- mélangeur mural de marque « Grohe » ou similaire,
- pomme de douche de marque « Grohe » ou similaire avec accessoires,
- lavabo encastré de type « Alape » ou similaire,
- tablette post-formée en panneau de bois aggloméré pour lavabo,
- miroir,
- accessoires divers.

Cuisine :

- évier inoxydable et égouttoir de marque « Franke » ou similaire,
- mélangeur de marque « Grohe » ou similaire,
- accessoires divers.

IV.8 Installations de chauffage central

L'installation de chauffage central au gaz est conforme aux prescriptions de la compagnie distributrice et aux règlements en vigueur. Pour chaque appartement est prévu un compteur gaz individuel situé en sous-sol. Le chauffage central au gaz est individuel. Chaque appartement dispose d'une chaudière au gaz assurant également la production d'eau chaude sanitaire. La chaudière de marque « Ferroli » est à haut rendement, de puissance appropriée calculée par le bureau d'études en techniques spéciales, et permet d'obtenir les températures suivantes :

- 24°C pour les salles de bain,
- 22°C pour les locaux de jour,
- 18°C pour les locaux de nuit et hall.

L'installation comprend tous les éléments nécessaires à son bon fonctionnement. Les radiateurs sont constitués de panneaux en acier pré-peints munis d'habillages latéraux et supérieurs de type « Henrad ». En général, dans les salles de bain, sont prévus des radiateurs sèche-serviettes. La régulation est assurée par un thermostat programmable situé dans le living et par les vannes thermostatiques des autres radiateurs. Les tuyauteries assurant la liaison chaudière - radiateurs sont en en polyéthylène réticulé.

Enregistré *de 22* rôle(s) *5* renvoi(s)  
au 1er bureau de l'Enregistrement d'Uccle  
le *25 septembre* 19 *98*  
vol. *20* fol. *57* case. *13*  
Reçu *mille francs (1000 fr)*

Le Receveur, ou  
par délégation,

*A. RENON*

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Le Jardin de ma Campagne – Chée de Waterloo 412 à 1050 Bruxelles

Appartement 2.3 : Réception provisoire du 12 septembre 1998.



Généralités :

- Nettoyage final de l'appartement
- Enlever tâches de peinture diverses (tablette cuisine, charnières des portes,...)
- Vidéo-parlophone manquant

Cuisine :

- Manque électro-ménager : four, taque, hotte, frigo.
- Manque des morceaux de plinthe dans le local débarras
- Finition du plafonnage dans le débarras
- Joint faïences murales manquant

Salle de bains :

- Manque le miroir
- Armoire sous lavabo à placer
- Finition plafonnage à terminer
- Joint silicone baignoire

Somme à bloquer chez le Notaire pour la réalisation des travaux : <sup>100.000</sup>~~50.000~~ FB.

*Key*

Fait à Bruxelles, le 12 septembre 1998.

Enregistré Mr rôle(s) Sen renvoi(s)  
 au 1er bureau de l'Enregistrement d'Uccle  
 le 25 septembre 1998  
 vol. 20 fol. 57 case 13  
 Reçu ville sur 1000 fr.

Le Receveur, de  
 la d'Espet m,  
  
 A. RENON