
Résidence « Vitruve »

Chaussée de Charleroi n° 106A-108 à 5070 VITRIVAL (Fosses-La-Ville)

Descriptif commercial



Photo non contractuelle.



TABLE DES MATIERES

« Résidences xxxx »	1
Descriptif commercial.....	1
TABLE DES MATIERES.....	2
1 ^{ère} partie : CLAUSES ADMINISTRATIVES	3
1. Description du projet	3
2. Vos interlocuteurs	4
3. Votre entrepreneur.	4
4. Prix.	4
5. Facturation.....	5
6. Délai d'exécution.....	5
7. Accès au chantier	5
8. Modifications	5
8.1. Modifications à la demande du Promoteur	5
8.2. Modifications à la demande de l'acquéreur.....	6
9. Responsabilités	6
9.1. Réceptions provisoires	6
9.2. Réceptions définitives.....	6
9.3. Garanties pour vices cachés.....	6
9.4. Responsabilité décennale	7
10. Dimensions et tolérances des plans et des travaux exécutés.....	7
11. Cahier général des charges.....	7
2 ^{ème} partie : CLAUSES TECHNIQUES.....	7
1. LE GROS-OEUVRE.....	7
1.1. Terrassements et fondations	7
1.2. Egouttage (eaux usées et eaux de pluie)	8
1.3. Structure et maçonneries.....	8
1.4. Façades.....	8
1.5. Toiture et charpente	8
1.6. Terrasses.....	8
1.7. Isolation thermique et acoustique	9
1.8. Menuiseries extérieures.....	9
2. LES PARACHEVEMENTS.....	9
2.1. Revêtement des sols	9
2.2. Finitions des murs	10
2.3. Finitions des plafonds	10
2.4. Menuiseries intérieures	11
2.5. Tablettes de fenêtre.....	11
2.6. Finition du hall d'entrée / Escaliers menant aux appartements.....	11
2.7. Travaux de peinture	11
2.8. Greniers privatifs	11
3. LES INSTALLATIONS TECHNIQUES.	11
3.1. Electricité	11
3.2. Sanitaire	13
3.3. Ventilation	14
3.4. Chauffage et production d'eau chaude	14
3.5. Cuisine	15
3.6. Ascenseur.....	15
3.7. Boîtes aux lettres	15
4. LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	15
4.1. Terrasses, jardins et pelouses.....	15
4.2. Clôtures.....	16
4.3. Aires de parking.....	16
CONCLUSIONS	16

1^{ère} partie : CLAUSES ADMINISTRATIVES

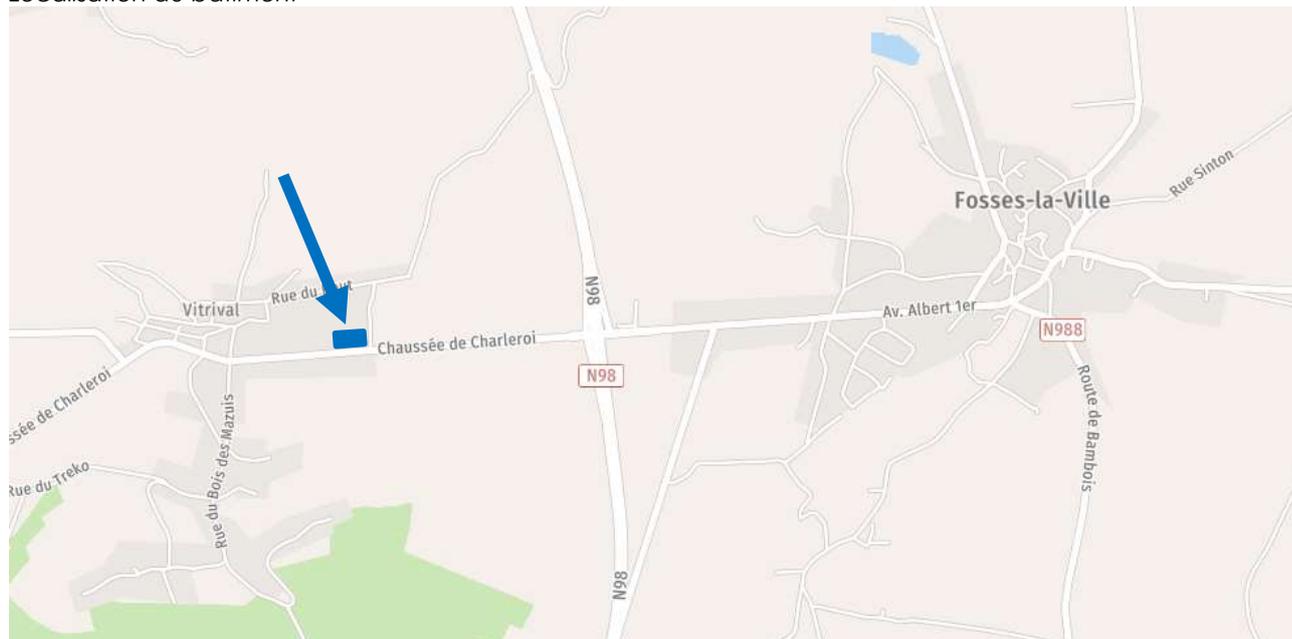
Le présent document détaille les travaux, les matériaux et équipements mis en œuvre dans les parties communes et privatives du projet décrit ci-dessous.

1. Description du projet

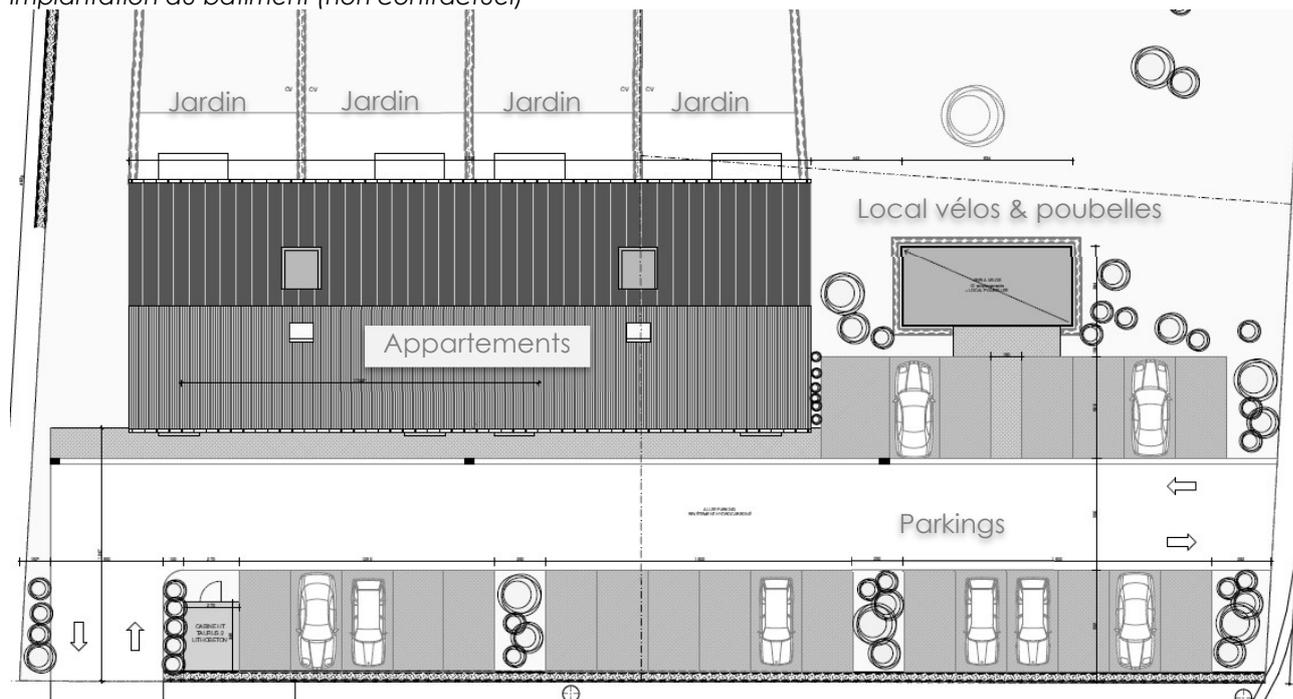
L'ensemble est constitué de 12 appartements qui jouissent chacun de leur terrasse et/ou jardin. Les lieux de circulation et de parking sont situés côté chaussée, 2 emplacements sont prévus par appartement.

Le bâtiment est idéalement situé à l'entrée ouest de Fosses-La-Ville. Les terrasses et jardins sont orientés vers l'arrière et bénéficient d'une vue agréable sur la campagne. L'endroit allie la proximité du centre de Fosses-La-Ville avec tous ses commerces et axes routiers (N98), au le charme rural du village de Vitrival.

Localisation du bâtiment



Implantation du bâtiment (non contractuel)



Vers Le Roux et
Presles

Vers Fosses-La-
Ville et la N90

2. Vos interlocuteurs

Constructeur/ Promoteur :	Entreprises Bajart sa Rue de l'Innovation, 7 5020 SUARLEE Tél. : 081/45.05.05 ; info@bajart.be
Auteur de projet :	Rémi Mouligneau – Architecte SPRL Rue Lucien Namèche 8 5000 NAMUR Tél. : 081/26.21.34 ; info@rmarchitecte.be
Ingénieur-Conseil en stabilité :	Sigma Ingénieurs Route de la Navinne 94, 5020 MALONNE Tél. : 0498/22.47.91; info@sigmaingenieurs.be
Ingénieur - Conseil en Equipements Techniques :	TS-Ecoconcept sprl Rue de la Vigne, 27 5020 MALONNE Tél. : 081/44.11.05 ; info@ts-ec.be
Coordination Sécurité / Santé et Responsable P.E.B. :	Imhotep engineering sprl Rue Noël Heine, 99/A 4340 AWANS Tél. : 04/372.03.00 ; info@i-eng.be
Acte de base :	L. Jadoul - Th. de Paul , notaires associés Chaussée de Louvain, 383 5004 BOUGE Tél. : 081/22.02.88 ; info@jadoul-depaul.be

3. Votre entrepreneur.

Créée en 1890, l'Entreprise BAJART réalise depuis 5 générations, tous les travaux de bâtiments publics ou privés, industriels, immobiliers, la restauration de monuments classés et la rénovation d'immeubles.

Agréée en Classe 7, la société est notamment certifiée ISO 9001 (qualité) et ISO 45001 (sécurité).
Pour plus d'information sur nos nombreuses références, n'hésitez pas à visiter notre site : www.bajart.be.

4. Prix.

Les prix comprennent:

- la construction ;
- les honoraires des auteurs de projet (architectes, bureaux d'études et de coordination sécurité,...) ;
- les frais de raccordements du bâtiment à l'égouttage public.

Les prix ne comprennent pas ce qui n'est pas énoncé ci-dessus et notamment :

- les frais d'abonnement, de raccordement, d'installation et de mise en service pour les différents impétrants : eau, électricité, gaz, téléphone, Internet, télédistribution,.... ;
- Les frais de pose des compteurs individuels (et éventuelles garanties exigées par les sociétés distributrices) ;
- les frais de passation de l'acte de vente, d'établissement du règlement de copropriété et de l'acte de base ;
- les droits d'enregistrement sur la quotité de terrain relative aux lots acquis ;
- la TVA sur les constructions ;
- les impôts et taxes émis ou à émettre par tout organisme public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique ;
- les primes d'assurance à partir de la réception provisoire ;
- le matériel commun (containers, poubelles, outillages, matériel d'entretien, ...) ;

Volatilité actuelle des prix dans la construction.

Les prix annoncés ont été fixés à la date du 1er septembre 2023. Ils ne sont pas, en principe, soumis à révision globale. Néanmoins, en cas de volatilité anormale des prix de la construction, certaines augmentations pourraient être répercutées à l'acquéreur. Ce pourrait être le cas, entre autres, si les budgets du présent descriptif ne devaient plus suffire (augmentation des prix de fourniture).

5. **Facturation**

La facturation se fait comme suit :

A la signature de la convention de vente :

5% de la valeur de construction à titre d'avance
Majoré de la TVA (21%)

A la signature de l'acte authentique de vente :

Le montant de la quotité de terrain
Le coût des constructions déjà exécutées TVAC
Les frais notariaux et taxes

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux (TVAC) :

Terrassement	8%
Fondations	8%
Plancher du rez-de-chaussée	8%
Plancher du 1 ^{er} étage	8%
Plancher du 2 ^{ème} étage	8%
Charpente et toiture	8%
Menuiseries extérieures	4%
Tuyauterie sanitaire	5%
Tuyauteries chauffage	5%
Tubage électrique	5%
Cloisons et plafonnage	5%
Revêtement de sol – chapes	4%
Revêtement de sol – carrelages, ...	4%
Menuiseries intérieures	4%
Sanitaires (appareils) et cuisines	5%
Peintures	4%
Achèvement des emplacements de parking et des abords (Remise des clefs et réception provisoire)	2%
Total de l'avancement des travaux	<hr/> 95%
Acompte de la convention	5%
GLOBAL :	<hr/> 100%

Le délai de paiement des factures est fixé à 8 jours.

6. **Délai d'exécution**

Le début des travaux est fixé au 13 avril 2023 et le délai est fixé à 400 jours ouvrables.

La fin du chantier est estimée pour le 15 décembre 2024. Aucune réclamation ne pourra être formulée aux sociétés promotrices en cas de travaux terminés dans un délai plus court.

7. **Accès au chantier**

Les visites du chantier sont interdites. Néanmoins, à titre exceptionnel, et sous l'unique et entière responsabilité de l'acquéreur, ce dernier peut demander l'accès du chantier au Promoteur qui organisera une visite en fonction des disponibilités du responsable de chantier et en présence de ce dernier. En effet, les accidents de tiers ne sont pas couverts par la police d'assurance du Promoteur ou du Constructeur.

8. **Modifications**

En cas de contradictions entre écrits, le présent descriptif prévaudra toujours sur d'éventuels autres documents antérieurs. Des accords écrits ultérieurs qui seraient pris entre le promoteur et l'architecte et/ou l'acquéreur resteront bien sûr valables.

8.1. **Modifications à la demande du Promoteur**

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

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

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

8.2. Modifications à la demande de l'acquéreur

Suivant l'état d'avancement des travaux, l'acquéreur sera contacté pour confirmer ses choix de personnalisation comme par exemple, les revêtements de sol.

L'acquéreur peut ainsi demander au Promoteur des modifications ou des travaux complémentaires mais ces derniers doivent être demandés par écrit et à temps de manière à ce qu'ils ne puissent causer un quelconque retard au planning global du chantier. Le Promoteur se réserve donc le droit de les accepter ou non, ainsi que de réclamer un forfait complémentaire de coordination pouvant aller jusqu'à 500€ selon les cas.

L'acheteur mettra toujours le Promoteur dans la possibilité d'exécuter ses engagements. Par conséquent, il est tenu de répondre lui-même ou par le biais de son représentant et dans les huit jours calendrier, à toute demande qui lui aura été adressée concernant la réalisation de l'appartement qu'il a acheté. En cas d'absence de réponse dans ce délai, on suppose que l'acheteur est d'accord avec les propositions qui lui sont faites et qu'il laisse au Promoteur la liberté en matière de choix de matériaux, teintes, etc.

Le Promoteur, en fonction de l'avancement général des travaux, remettra ensuite l'éventuel décompte à l'acquéreur pour approbation, préalablement à l'exécution. Le Promoteur reste seul juge de la possibilité de réaliser les travaux demandés et il peut exiger une prolongation du délai de livraison. Sauf accord contraire écrit, aucun ouvrage ne peut être confié à une tierce entreprise avant la réception provisoire. En cas d'accord du promoteur, une indemnité pourra être demandée à l'acquéreur.

Tous **budgets** (forfaits, prix/m²,...) mentionnés ci-après s'entendent comme **prix publics (c'est-à-dire : remise non déduite), HTVA**, et exclusivement chez le fournisseur désigné par le promoteur. C'est sur cette base que se feront les éventuelles adaptations de prix résultant des modifications demandées par rapport aux choix de base proposés.

9. Responsabilités

9.1. Réceptions provisoires

A l'issue des travaux, le Promoteur invite l'acquéreur à procéder à la réception provisoire des travaux. Celle-ci se déroule suivant les modalités suivantes : un procès-verbal écrit de la réception est établi entre le promoteur, l'architecte et l'acquéreur. C'est l'occasion pour l'acquéreur de relever avec le Promoteur les éventuels vices apparents. La remise des clés de l'appartement s'effectue à la fin de la réception provisoire après que l'acquéreur se soit acquitté du solde du prix de son appartement y compris le montant des modifications éventuellement demandées par lui.

La réception provisoire des parties privatives et des parties communes, valide l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour vices apparents. Les parties communes sont réceptionnées préalablement aux parties privatives, par un représentant de la copropriété, le constructeur et l'architecte. La réception provisoire des parties communes constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

Afin de contrôler le bon fonctionnement des installations, et pour simplifier sa gestion, les compteurs pourront être ouverts par le Promoteur pour le compte de l'acquéreur. Une seule et même compagnie distributrice sera désignée par installation. Le transfert se fera lors de la réception provisoire après éventuel relevé des compteurs.

9.2. Réceptions définitives

La réception définitive a pour objet de constater que toutes les remarques de la réception provisoire ont bien été levées et que les éventuels vices cachés, apparus pendant la période de garantie (une année), et signalés au promoteur dans les délais convenus, ont bien été corrigés. En temps opportun, le Promoteur adressera un courrier à l'acquéreur lui demandant d'acter la réception définitive.

9.3. Garanties pour vices cachés

La garantie pour ces vices cachés est donc, de manière générale, de douze mois à dater de la réception provisoire de l'appartement. Les garanties contractuelles couvrent les vices cachés pouvant affecter les travaux réalisés ou les matériaux livrés et non les vices apparents décelables lors de la réception provisoire.

Lors de la réception provisoire, aucune remarque concernant les fissures dues au retrait, au tassement ou à l'hétérogénéité des matériaux, ne pourra être notée au procès-verbal. Ce phénomène ne peut, en aucun cas,

être considéré comme un vice caché. Il ne présente aucun danger du point de vue de la stabilité et doit être accepté tel quel par les acquéreurs.

9.4. Responsabilité décennale

La responsabilité décennale de l'entrepreneur, des architectes et ingénieurs prévue aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, prend cours le lendemain de la réception provisoire des parties communes. Pendant 10 ans, le promoteur et les auteurs de projet sont responsables des vices graves mettant en péril la stabilité et/ou la solidité de l'immeuble.

Pour rappel du point précédent, les fissures ne présentant aucun risque de stabilité et dues, entre autres, au tassement du bâtiment ou retrait des matériaux, ne font l'objet d'aucune garantie.

10. Dimensions et tolérances des plans et des travaux exécutés

Les plans ont été établis de bonne foi par les architectes et ingénieurs-conseils au moment des études d'exécution. Les dimensions qui y sont communiquées sont des dimensions théoriques « gros-œuvre », hors parachèvement (distance entre murs avant plafonnage), non garanties exactes au centimètre. Des différences minimales peuvent survenir lors de la réalisation. Toute différence en plus ou en moins rentrant dans les tolérances communément admises de 5%, fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les superficies des appartements reprises sur les plans sont calculées selon le code de mesurage des géomètres-experts, à savoir :

- Murs extérieurs compris ;
- Murs des communs compris pour moitié ;
- Murs mitoyens entre appartements compris pour moitié ;
- Trémies comprises (gainnes techniques, vides,...).

Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis, excepté pour les parties communes et les caves éventuelles. Les mobiliers et placards sont représentés sur les plans à titre d'information. Ils ne sont pas compris dans la présente vente à moins d'être expressément décrits ci-après.

En ce qui concerne le mobilier de cuisine, un plan spécifique d'aménagement de celle-ci sera fourni séparément. Ce dernier prime sur la configuration exemplative des meubles reprise sur les plans d'architectes.

D'une manière générale, il sera toujours fait référence au « Guide de l'entretien pour des bâtiments durables » édité par Buildwise¹ (année d'édition correspondant à la version en vigueur à la date de délivrance du permis).

11. Cahier général des charges

Les travaux de gros-œuvre et de parachèvement seront réalisés conformément à toutes les recommandations et normes en vigueur, et notamment celles publiées par Buildwise¹.

2^{ème} partie : CLAUSES TECHNIQUES

1. LE GROS-OEUVRE

L'installation de chantier comporte l'aménagement et le repli du chantier ainsi que les frais relatifs aux tracés des ouvrages sur le terrain. Le nettoyage final des abords et du bâtiment fait également partie de ce travail.

Pour tout ce qui concerne la stabilité des bâtiments, les plans d'architecture sont purement informatifs. Toutes les indications, épaisseurs, hauteurs, compositions, etc. seront définitivement déterminés en fonction de l'étude de stabilité de l'ingénieur.

1.1. Terrassements et fondations

Après les éventuelles phases préalables de démolitions et/ou de déboisement du site, les terrassements comprennent tous les travaux de déblais et de remblais, quelle que soit la nature du terrain et ce, afin de pouvoir exécuter les travaux de fondations, de canalisations et d'égouttage sur une assiette plane, régulière et offrant une portance appropriée aux constructions prévues. Les terres en excédent seront évacuées si nécessaire.

L'ingénieur déterminera le type exact de fondations, les dimensions des armatures et la qualité du béton. Les maçonneries, bétons et mortiers sont mis en œuvre suivant les normes en vigueur ainsi que les prescriptions des

¹ ex-CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction)

fabricants.

En périphérie des murs de fondation et avant remblai, un système de drainage horizontal est enterré et destiné au recueil et à l'écoulement permanents des eaux souterraines et/ou eaux de surface. Une protection complémentaire des murs enterrés est assurée à l'aide d'un matelas drainant de type « platon » ou similaire (drainage vertical).

Une boucle de mise à la terre est prévue en-dessous des fondations.

1.2. Egouttage (eaux usées et eaux de pluie).

Le réseau d'égouttage ainsi que le raccordement à l'égout public seront conformes aux recommandations des autorités communales et directives en vigueur.

Les canalisations sont en matière synthétique/PVC, pose conforme aux prescriptions du fabricant (pièces spéciales, fixations, raccordements, ...). Les pentes nécessaires seront indiquées par l'architecte en cours de travaux, de manière à permettre la bonne évacuation des eaux. Les chambres de visite extérieures sont généralement en béton.

1.3. Structure et maçonneries.

L'ossature comprend des poutres, colonnes, voiles, linteaux, dalles, planchers, volées d'escaliers et autres travaux en maçonnerie ou béton armé participant à la stabilité des ouvrages. Certains de ceux-ci peuvent être exécutés en acier, en béton préfabriqué ou coulé sur place, ou toute méthode validée par l'étude de stabilité. Tous ces travaux sont exécutés conformément aux plans spéciaux délivrés par l'ingénieur en stabilité. La résistance au feu des éléments de structure est conforme aux normes.

1.4. Façades

Les façades des appartements sont réalisées de la manière suivante :

- Mur porteur intérieur.
- Isolant en panneaux rigides de 14 cm d'épaisseur et maintenus contre le mur intérieur.
- Vide ventilé de +/- 2 cm.
- Parement extérieur en briques.

Suivant les plans, des éléments métalliques, en bois, en béton ou en pierre peuvent remplacer la brique de parement à certains endroits. Les seuils de toutes les portes et fenêtres sont soit réalisés en pierre, béton ou métal selon les cas ; soit ils font partie de l'ensemble des châssis. Les linteaux sont réalisés en briques sur support en acier.

1.5. Toiture et charpente

Le placement de la couverture est confié à une entreprise spécialisée.

Toiture en ardoise

La couverture est de type « à versants » et réalisée à l'aide d'ardoises planes en fibres-ciment de teinte gris-foncé. Elle repose sur une charpente en bois, elle-même assise sur les poutres et maçonneries portantes. Elle présente des pentes d'écoulement réalisées conformément aux prescriptions des fabricants. L'isolation est réalisée au moyen de rouleaux de laine minérale de 18 cm d'épaisseur.

Evacuation des eaux de toitures

Les évacuations des eaux de pluie sont exécutées en zinc et sont apparentes. La section est adaptée à la surface de la toiture. Elles sont fixées à l'aide de colliers en acier galvanisé.

Evacuation de fumées et rejet d'air

Les divers rejets d'air de ventilation, évacuation des chaudières, ... sont traités en toiture ou en façade en respectant l'ensemble des notes techniques et des recommandations éditées par les fabricants.

1.6. Terrasses

Les terrasses sont réalisées suivant les indications du bureau de stabilité. Elles sont en finition béton préfabriqué.

Les garde-corps sont réalisés en acier thermolaqué dans un ton défini par l'auteur de projet. D'autres variantes, de qualité au moins équivalente, pourront être envisagées en cours de chantier, toujours en conformité avec le permis d'urbanisme et l'harmonie du bâtiment.

1.7. Isolation thermique et acoustique

A ce sujet, toutes les normes en vigueur au moment du permis sont respectées.

Bien que les indices puissent varier d'un appartement à l'autre, les bâtiments sont isolés de manière à obtenir un label de Performance Energétique « B » à « A ».

Afin d'assurer un bon confort acoustique, les murs mitoyens (entre appartements, appartements et locaux techniques, ...) sont isolés à l'aide de panneaux semi-rigides en laine minérale de 5 cm d'épaisseur.

L'isolation acoustique et thermique des dalles entre appartements est notamment réalisée par

- Une pré-chape coulée sur les dalles et réalisée en béton isolant. Celle-ci enrobera l'ensemble des techniques posées au sol comme les conduites et tubages sanitaires ou d'électricité.
- Une chape flottante destinée à recevoir la finition. Elle est coulée sur le réseau de chauffage sol et la membrane acoustique qui est déroulée au sol en respectant un recouvrement suffisant entre les bandes ainsi qu'une remontée contre les murs. Cette bande isolante a pour but de rendre les couches de finition entièrement indépendantes.

1.8 Menuiseries extérieures

Menuiseries en PVC

L'ensemble de ces travaux est exécuté en profilés de PVC (Kömmerling) avec coupure thermique. Les profilés utilisés sont de qualité et garantissent une étanchéité à l'eau, à l'air et au bruit. Ils résistent en outre aux influences atmosphériques normales.

Les choix concernant les portes et fenêtres extérieures sont établis par l'architecte conformément au permis d'urbanisme. Les types de châssis sont définis sur les plans (fixe, ouvrant simple, double ouvrant, oscillo-battant, porte-fenêtre ou porte coulissante, ...). Suivant la norme de ventilation des locaux, l'amenée d'air est assurée par des grilles placées en partie supérieure des vitrages des châssis dans les séjours et dans les chambres (aérateurs de type Renson Invisivent ou similaire).

Si l'avancement du chantier le permet et moyennant adaptation du prix (option), certains châssis peuvent être équipés, sur demande, de moustiquaires, de screens solaires à commande manuelle ou électrique.

Les ensembles de portes d'entrée principale sont réalisés en aluminium et sont munis :

- d'un ferme-porte automatique
- d'une serrure à clef commune
- d'une gâche électrique raccordée au système de vidéo-parlophonie
- de poussoirs ou clenche en inox (intérieure/extérieur).

Vitrages

Ils sont tous exécutés en double vitrage transparent d'une performance d'isolation thermique $k \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Les épaisseurs de verre seront conformes aux normes belges.

2. LES PARACHEVEMENTS

2.1. Revêtement des sols.

2.1.1. Parties communes

Les halls de l'immeuble, ainsi que tous les dégagements et paliers d'ascenseurs aux étages sont revêtus en carrelage de qualité et de format 60 X 60 avec plinthes assorties. Le sol du local vélos et poubelles est réalisé en béton. Les types de revêtements de sol seront choisis par le promoteur et l'architecte en harmonie avec les autres matériaux utilisés.

Un paillason encastré dans le revêtement de sol est prévu dans les halls d'entrée de l'immeuble.

2.1.2. Parties privatives

Chapes

Les chapes flottantes de finition sont réalisées à l'aide d'un mélange à base de ciment. L'isolation acoustique remonte sur tout le périmètre du local et sur toute l'épaisseur de la chape et du carrelage. Le surplus sera coupé. Toutes les chapes sont prévues pour recevoir un revêtement de sol en carrelage. Des variantes compatibles avec l'épaisseur libre de finition sont envisageables en fonction de l'avancement du chantier.

Revêtement de sol des appartements

Un revêtement en carrelage et plinthes assorties est prévu partout. Les carrelages sont collés sur la chape en pose droite. Les plinthes en carrelage seront posées sur un joint souple afin d'éviter toute transmission acoustique latérale.

Les prix reprennent des carreaux en grès cérame de format 60x60 ou 20x120 (imitation bois) rectifié, teinte au choix dans la gamme proposée. D'autres choix pouvant intervenir en cours de chantier, les prix seraient modifiés sur base des prix publics HTVA, sachant que le budget prévu est de 33 €/m² avec plinthes (prix public en fourniture, hors pose).

Le montant de ce poste sera ainsi éventuellement adapté en fonction d'un type de revêtement différent choisi par l'acquéreur (pierre naturelle, parquet massif ou laminé, ...), du format, de l'épaisseur de chape nécessaire ainsi que du mode de pose particulier (diagonale, cabochon, flottant, cloué, ...).

En fonction de l'avancement du chantier (chapes réalisées), certaines épaisseurs revêtements ne seront plus possibles.

Le sol des greniers des appartements est prévu en chape de finition.

2.2. Finitions des murs

2.2.1. Parties communes

Les murs des halls d'entrée du rez-de-chaussée, des halls d'ascenseurs aux étages et de la cage d'escalier sont enduits et finis avec deux couches de peinture acrylique.

Les teintes sont déterminées par le promoteur et l'architecte en harmonie avec les autres matériaux utilisés.

2.2.2. Parties privatives

A l'exception des murs prévus carrelés, tous les murs des appartements sont livrés enduits et peints en deux couches.

Dans la cuisine, la pose de faïences peut être prévue entre le plan de travail et les meubles hauts (avec supplément de prix). En lieu et place de ces faïences, une crédence peut aussi être prévue au sein du budget alloué pour l'ensemble « cuisine », voir ci-dessous.

Dans les salles de bains, les parties carrelées se situent autour des zones susceptibles de recevoir des projections d'eau (intérieur des douches) et ce, jusqu'au plafond.

Les carrelages muraux des salles de bain proposés sont en grès cérame de format 30x60 ou 60x60, teinte au choix dans la gamme proposée. D'autres choix pouvant intervenir en cours de chantier, les prix seraient modifiés sur base des prix publics HTVA, sachant que le budget prévu est de 33€/m² (prix public en fourniture, hors pose). Ce budget inclut les frises éventuelles qui, selon le type, pourront occasionner une adaptation du prix.

Le montant de ce poste pourra donc être adapté en fonction du choix d'une faïence ou d'une pose particulière. A l'endroit des faïences murales, il n'est pas prévu la pose de plinthes. Il n'est pas prévu de carrelages muraux dans les wc, ni autour des lavabos.

Remarque : En ce qui concerne le revêtement des sols et des murs carrelés, le calcul des surfaces est majoré de 10% sur celles mesurables et ce, en vue de compenser les pertes dues aux découpes.

Au dernier niveau, les murs des greniers ne sont pas peints. La finition de ceux-ci est donc de type : cloisons plâtre et plafonds enduits (pelliculaire) et maçonnerie de blocs béton apparents.

2.3. Finitions des plafonds

Tous les plafonds des appartements sont livrés égalisés et peints suivant les indications de l'architecte.

Les plafonds lisses bétonnés des appartements sont pourvus d'une couche d'enduit pelliculaire. Il est précisé que le plafonnage "traditionnel" sera réalisé dans les règles de l'art mais que ce type de plafonnage sur le support mentionné ci-dessus pourrait laisser apparaître des micro fissures aux joints des éléments en béton préfabriqués.

A certains endroits, des faux-plafonds en plaques de plâtre enrobé sont fixées sur une structure en bois ou en métal. La résistance au feu de ces plaques est conforme. La surface finie est lisse et plane. En respect des règles de l'art, un joint souple est réalisé à l'angle constitué par le plafond et les murs pour prévenir du phénomène de

retrait et des mouvements entre matériaux différents et diminuer l'ampleur des fissurations éventuelles.

2.4. Menuiseries intérieures

Porte d'entrée des appartements

Les portes, dont la pose est effectuée par un placeur agréé, ont une résistance au feu de 30 minutes (EI 30) et sont agréées BENOR (norme NBN 713.020.). Le revêtement de finition est du type à peindre (teinte définie par l'architecte).

Les paumelles et clenches sont en inox et le modèle est défini par l'architecte et le promoteur.

Tous les appartements sont équipés de portes palières de sécurité ayant les caractéristiques suivantes :

- Serrure de sécurité à au moins 3 points de fermeture.
- Cylindre de sécurité avec certificat de propriété.
- Judas.

Portes intérieures des appartements

Blocs portes à battée aux endroits indiqués sur les plans. Les feuilles de porte « à peindre » ou livrées « finies d'usine » sont constituées d'une âme tubulaire. Toutes les portes sont posées sur chambranles et ébrasements.

Pour faciliter une libre circulation d'air entre les différents locaux, les portes sont posées de façon à obtenir un jour de +/- 8 mm en partie inférieure (cfr norme de ventilation NBN D50-001).

Remarque : les cotations sur les plans sont les dimensions des baies de maçonnerie et non celles de passage.

Portes des communs

Dans les parties communes (tels que les locaux à compteurs, les locaux communs, ...), des portes coupe-feu ou non sont prévues en fonction des prescriptions du service incendie. Les résistances au feu sont conformes au règlement incendie et sont agréées BENOR. La pose est effectuée par un placeur agréé.

Les peintures des portes et chambranles, et les quincailleries inox seront choisies par l'architecte et le promoteur pour s'harmoniser au bâtiment et, en particulier, aux portes d'entrée des appartements.

Les portes des greniers privatifs sont identiques à celles à l'intérieur des appartements.

2.5. Tablettes de fenêtre

Toutes les tablettes de fenêtre sont réalisées en pierre bleue adoucie.

2.6. Finition du hall d'entrée / Escaliers menant aux appartements

Les volées d'escaliers sont réalisées en béton lisse préfabriqué avec nez antidérapant.

2.7. Travaux de peinture

Les peintures seront réalisées suivant une teinte au choix de l'acheteur pour les parties privatives (en blanc par défaut) ; et au choix de l'architecte et du promoteur pour les parties communes. Un supplément de prix pourra être exigé si plusieurs teintes ou des peintures spéciales sont demandées par l'acheteur.

2.8. Greniers privatifs

Les greniers privatifs situés au dernier étage (combles) sont livrés en finition brute : chappe lissée au sol, murs et plaques de plâtre au plafond en finition « prêts à peindre ».

3. LES INSTALLATIONS TECHNIQUES.

3.1. Electricité

Généralités

L'installation électrique est réalisée selon les diverses directives en vigueur au moment de l'élaboration des plans. Avant la mise en service du bâtiment, l'ensemble de l'installation, tant dans les parties privatives que dans les parties communes, sera vérifié par un organisme de contrôle agréé.

Les travaux débutent par le tracé de l'installation sur les parois des locaux, en collaboration avec l'auteur de projet (et éventuellement l'acquéreur). Ce tracé a pour but de déterminer l'emplacement définitif souhaité des appareils et des équipements détaillés ci-dessous.

L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Elle est apparente et sous tube dans les locaux techniques et dans les locaux non plafonnés.

3.1.1 Installation électrique des communs

La distribution d'électricité des parties communes est raccordée à un compteur électrique général qui reprend

les alimentations et les éclairages (extérieurs et intérieurs) communs.

L'ensemble des parties communes est équipé de luminaires dont le nombre et le type sont définis par l'architecte, l'ingénieur-conseil et le promoteur. Des cellules commandent l'allumage automatique des points lumineux là où c'est nécessaire. L'extinction est alors assurée par une temporisation automatique.

3.1.2 Installation électrique de la partie privative (par appartement)

L'installation commence au coffret divisionnaire et comprend :

- Un tableau général du type armoire, la protection des circuits est réalisée par des disjoncteurs et par deux différentiels. Il est placé dans la buanderie, dans le WC ou le hall d'entrée des appartements, selon les cas.
- Les interrupteurs de couleur blanche, placés en général à 1,10 m au-dessus du niveau du sol fini, près de l'ébrasement de porte (+/-15cm), côté poignée.
- Les prises de courant en plinthe du même type que les interrupteurs et placées 20 cm au-dessus du niveau du sol fini, d'aplomb sous les interrupteurs.
- Les arrivées de courant, avec soquet et ampoule, en attente des futurs luminaires. Les appareils d'éclairage privatif ne sont jamais compris dans les prix et restent à charge de l'acquéreur.
- Les tubages avec câblage pour le circuit intérieur de téléphonie et de télédistribution entre chaque prise et le câble en attente en goulotte sous le tableau électrique. Les arrivées Proximus et VOO sont placées sous le tableau électrique.
- Les liaisons équipotentielles reliant à la terre les installations de l'immeuble (canalisations du chauffage, des sanitaires, ...).
- La réception finale de l'installation par un organisme agréé.

Dans chaque appartement, il est prévu² :

	Appartements 2CH
Hall d'entrée :	
- point lumineux	4
- prise simple	2
- bouton poussoir sonnette	1
WC :	
- point lumineux	1
Salle de séjour – salle à manger :	
- points lumineux	2
- prise de courant doubles	4
- prise tv	1
- prise informatique/téléphone	1
- thermostat	1
Cuisine (voir également plan de cuisine) :	
- point lumineux	2
- alimentation éclairage meubles	1
- prises de courant double sur le plan de travail	1
- prises de courant simple sur le plan de travail	1
- prise pour hotte à charbon actif	1
- prise pour la plaque de cuisson	1
- prise pour le réfrigérateur	1
- prise pour le four	1
- prise pour le lave-vaisselle	1
- prise pour le micro-ondes	1
Buanderie :	
- point lumineux	1
- prise de courant double	1

² La réalité installée peut néanmoins présenter l'une ou l'autre différence mineure. Celles-ci ne pourront pas donner lieu à une quelconque indemnité ni du côté du promoteur, ni du côté de l'acquéreur.

- prise de courant simple	1
- prise de courant machine à laver	1
- prise de courant sèche-linge à condensation	1
- prise de courant chaudière	1
- alimentation groupe de ventilation	1
- tableau électrique de distribution	1
Salle de bain/douche :	
- point lumineux	1
- alimentation éclairage meuble	1
- prise de courant simple	1
- prise de courant double	1
- prise pour sèche-serviette (en option)	1
Chambre 1 :	
- points lumineux	1
- prises de courant double	2
- prise de courant simple	2
Chambre 2 :	
- points lumineux	1
- prises de courant double	2
- prises de courant simple	1
Terrasse :	
- points lumineux extérieurs	1
- prise simple de courant extérieure (pour les rez-de-chaussée)	(1)
Combles / grenier :	
- points lumineux	1
- prises de courant double	1
Emplacement de Parking :	
- prise de courant simple	en option

Par prise « TV », on entend le tubage et câblage en coaxial. Par « prise informatique/téléphone », on entend le tubage et câblage de type « Data » en UTP avec prise RJ45 pour le téléphone, Internet ou la TV numérique.

Si des modifications à l'équipement de base sont demandées (ex. installation/câblage Hifi, home cinéma, ...) ou si des appareils électriques supplémentaires doivent être placés, il y a lieu de tenir compte d'une adaptation des prix. Ceux-ci considéreront, le cas échéant, les modifications de canalisation et le placement.

3.1.3 Installation de sécurité

Un nombre approprié de détecteurs incendie autonomes par appartement est prévu, conformément à la réglementation en vigueur. Un système d'alarme privée d'anti-intrusion peut être placé moyennant supplément de prix et si l'avancement du chantier le permet.

3.2. Sanitaire

Généralités

L'installation complète est prévue en aval du compteur d'eau général posé par la société distributrice, lequel est installé dans un local « compteurs » commun des appartements. L'implantation est reprise sur les plans d'architecture à titre indicatif et pourrait être modifiée en fonction, par exemple, d'impératifs techniques.

Les appareils sanitaires.

Le prix d'achat de base du logement comprend : la livraison et le placement des appareils sanitaires tels qu'indiqués ci-dessous.

Les appartements disposent d'une salle de douche et d'un WC suspendu séparé.

D'une manière générale, le mobilier est de couleur blanche et la robinetterie en finition chromée.

Les WC et lave-mains prévus sont de marque « Villeroy & Boch » ou similaire et de type :

- WC suspendu « Saval » avec siège soft closing.
- Lave-mains « Architectura ».
- Robinetterie d'eau froide « Hansgrohe Vernis ».

L'équipement dans les salles de bain est de type :

- Ensemble meuble Sanijura « Mundo » ou similaire, comprenant un lavabo à deux vasques, un sous-meuble, un miroir avec éclairage et une robinetterie mitigeur de marque Grohe « Eurosmart Eco New ».
- Une douche (Tub) Villeroy & Boch « Soul » de 120x90, une paroi de bain Inda walk-in, et une robinetterie thermostatique Grohe Grotherm 1000 en ce compris le set de douche avec barre, douchette à main et flexible.
- Un sèche-serviette électrique Radson Bangana.

Moyennant une décision en temps utile et si l'état d'avancement des travaux le permet, l'acheteur pourra modifier les emplacements prévus ou réaliser lui-même son choix d'appareils sanitaires chez le fournisseur désigné par le promoteur.

Le budget (Prix publics) des appareils sanitaires, accessoires et fixations est fixé à 4.565€ par appartement. La pose des appareils est comprise dans le prix à concurrence du budget alloué. Si l'acquéreur opte pour du sanitaire hors proposition de base, la somme dépassant le budget de base pourra être majorée de 10% pour couvrir les frais de garantie et de pose complémentaires. Si les modifications demandées à l'équipement de base occasionnent des coûts supplémentaires de modification des tuyauteries, celles-ci seront aussi répercutées.

En outre, sont également prévus :

- Des collecteurs avec robinet d'isolement dans les buanderies pour les départs des conduites d'eau froide, d'eau chaude ou d'eau de pluie.
- L'alimentation en eau froide et la décharge pour la machine lave-linge prévue dans la buanderie de l'appartement.

La production d'eau chaude et son raccordement font partie du chauffage.

Réseau d'eau de pluie

Deux citernes identiques reprennent les eaux des toitures. Chacune d'entre elles a une capacité de 20.000 litres et une partie de ce volume est destinée à jouer le rôle de bassin d'orage en cas de fortes pluies. Un réseau de distribution séparé alimente, à partir d'un groupe hydrophore, les robinets extérieurs de services ainsi ceux placés sur la terrasse des appartements du rez-de-chaussée.

3.3. Ventilation

La ventilation des appartements est assurée par un groupe de ventilation C+ placé dans les buanderies. L'unité centrale d'extraction est commandée à la demande, avec détection et extraction individuelle par pièce. Elle fonctionne au moyen de modules de réglage électroniques par détecteurs qui vont évacuer automatiquement plus ou moins d'air en fonction de la mesure de la qualité de l'air (CO₂, humidité, odeurs).

Les débits de ventilation sont calculés par l'ingénieur conseil suivant les prescriptions de la norme en vigueur.

3.4. Chauffage et production d'eau chaude

Généralités

Chaque appartement dispose d'un compteur GAZ (Propane) séparé. Il est installé dans une armoire extérieure et relié à une citerne gaz enterrée.

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont individuels par appartement et assurés au départ d'une chaudière murale au gaz propane à condensation de type VAILLANT - Ecotech Propane (ou équivalent) vers un réseau de chauffage par le sol.

La chaudière est contrôlée au moyen d'un thermostat d'ambiance avec minuterie, horloge de programmation et réglage jour/nuit pour un fonctionnement économique.

Le calcul des besoins énergétiques (dimensionnement³) est basé sur les données suivantes (température des locaux) :

- | | |
|--------------------------------|------|
| - Salles de bains ou douches : | 24°C |
| - Séjours, salles à manger : | 21°C |
| - Cuisines : | 21°C |

³ Température extérieure de base suivant la norme en vigueur dans la région.

- Chambres : 18°C
- Halls & buanderies : 18°C

La garantie du matériel correspond à la garantie du fabricant moyennant un entretien régulier de l'installation par un technicien agréé. Cet entretien est à charge de l'acquéreur à partir de la réception provisoire.

Dans la salle de bain un radiateur électrique de type « sèche serviette » (modèle sans « booster ») prévu au sein du budget « sanitaire » (voir plus haut). Une prise de courant est également prévue à cet effet.

3.5. Cuisine

Un ensemble cuisine est prévu dans les appartements (mobilier et électroménagers). L'électroménager est de marque SAMSUNG et BEKO (ou équivalent) et de type encastrable. Il comprend un four, une table de cuisson à induction, un lave-vaisselle, un réfrigérateur-congélateur ainsi qu'une hotte à charbon actif. L'évier et le mitigeur sont de marque PYRAMIS ou FRANKE (ou équivalent).

Le budget des cuisines prévues est de 9.564,87€ HTVA (prix public non remisé). En fonction des promotions du moment, le prix de la cuisine prévue a été négocié à 7.975 € HTVA. Il prend la forme d'un « chèque cuisine » de cette valeur.

Ce chèque sera déduit du prix total HTVA de la cuisine commandée. L'acquéreur restera redevable de la TVA applicable (6% ou 21% selon les cas) sur le montant total HTVA de la cuisine commandée ainsi que de l'éventuel montant supplémentaire convenu avec le cuisiniste.

La facturation sera établie par Eggo et adressée directement à l'acquéreur.

La personne de contact chez le fournisseur sera nommément désignée par le promoteur. Un plan de cuisine sera établi au moment opportun afin de fixer les emplacements des alimentations électriques et sanitaires.

Représentation des cuisines type, non contractuelle, mobilier non compris.



3.6. Ascenseur

Le bâtiment dispose de deux ascenseurs (un par groupe de six appartements). Il dessert chaque niveau et a une charge utile de 630 kg pour 8 personnes. Il est conforme aux normes de sécurité et prescriptions en vigueur.

Les finitions de l'ascenseur et des parois de la cage sont choisies en harmonie avec les halls et suivent les instructions de l'architecte qui fixera les teintes et matériaux avec le promoteur.

La finition intérieure de la cabine est conçue avec miroir, barre d'appui, éclairage LED, sonnerie de sécurité et système de téléservice (en attente de la prise d'un contrat téléphonique et de maintenance dont les frais sont à charge de la copropriété).

3.7. Boîtes aux lettres

Chaque appartement dispose d'une boîte aux lettres proche de la voirie.

4. LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS.

4.1. Terrasses, jardins et pelouses.

Chacun des appartements en contact direct avec un jardin est agrémenté d'une terrasse en dalles de béton teintées dans la masse, non-gélives et posées sur sable stabilisé ou directement sur une dalle en béton armé ou suivant prescription du fabricant. Les terrasses sont séparées par une palissade en bois ou une haie d'essence indigène sur une longueur d'environ 3 à 4 mètres et une hauteur de 1,80m.

Des variantes respectueuses de l'harmonie générale des abords de l'immeuble peuvent éventuellement être envisagées sur devis.

Les revêtements des terrasses des appartements des étages seront réalisés en béton préfabriqué.

La réalisation des jardins comprend : la préparation de la terre, l'incorporation d'un engrais composé, la fourniture des semences de type « gazon sport » et le semis.

Une zone de prairie à fauchage tardif, est prévue en arrière de parcelle des appartements.

L'entretien des jardins est assuré jusqu'à leur réception provisoire. Il appartient ensuite à l'acquéreur (ou à la copropriété) de l'entretenir en bon père de famille (en ce compris l'arrosage régulier des plantations & gazons). Si aucun contrat d'entretien d'au moins 12 mois n'est conclu avec l'entreprise ayant réalisé les travaux, le promoteur se réserve le droit de refuser de garantir le travail réalisé sauf malfaçon manifeste.

4.2. Clôtures

La parcelle sera clôturée partout où le promoteur le juge nécessaire. La clôture est d'une hauteur d'environ 1.20m sur poteaux ronds bétonnés tous les 3 mètres.

4.3. Aires de parking

Les aires de parking seront réalisées en dalles gazon alvéolaires et les zones de circulation en revêtement hydrocarboné. Les zones piétonnes seront réalisées de la même façon ou en pavés béton.

Des zones de plantations agrémentent harmonieusement ces zones en conformité avec le permis délivré.

CONCLUSIONS

Ce cahier des charges comprend 16 pages numérotées.

Note importante : si ce document n'est pas signé par le vendeur-promoteur et soit signé par l'acquéreur, soit annexé aux documents de vente, il ne constitue qu'une version provisoire du descriptif commercial et n'est transmis qu'à titre purement indicatif.

Date : _____

L'acheteur

qui a pris connaissance de toutes les pages du présent descriptif, en accepte les termes et reconnaît avoir eu le temps de poser toutes les questions qu'il estimait nécessaires.

Le vendeur