

CAHIER DES CHARGES

6 APPARTEMENTS



Tables des matières

A. Introduction	
1. Note Descriptive	4
2. Implantation	5
B. Description générale des travaux de gros-œuvre	
1. Travaux de préparation	6
2. Travaux de terrassement	6
3. Raccordement de chantier	6
4. Fondations	6
5. Égouttage et chambres	6
6. Béton armé	6
7. Maçonnerie montante	7
8. Travaux de toiture	7
9. Murs non-portants	7
10. Revêtement de façade	7
11. Béton	7
12. Isolation thermique et acoustique	7
13. Évacuation des eaux pluviales	8
14. Seuils de portes et fenêtres	8
15. Menuiserie extérieure	8
16. Garde-corps	8
17. Aménagements extérieurs	9
18. Terrasses	9
C. Description des parties communes	
1. Caves, places de stationnement et garages	9
2. Hall et espace de circulation	9
3. Dispositifs en matière de sécurité et incendie	9
4. Ascenseur et escaliers	10
5. Revêtement de sol	10
6. Électricité	10
7. Menuiserie intérieure	10
8. Travaux de peinture	10
9. Installation vidéophone	10
10. Boîtes aux lettres	10
11. Jardin et emplacements de stationnement	10
12. Garde-corps	11
D. Description des travaux de finitions des appartements	
1. Plâtrage	11
2. Revêtement de sol	11
3. Carrelage des murs	12
4. Cuisine	12
5. Salle de bains	12
6. Menuiserie intérieure	12
7. Tablettes de fenêtre	13
8. Protection anti-effraction	13
9. Liste des budgets attribués dans l'offre de base	13

E. Description générale des techniques

1. Électricité	14
2. Sanitaire	15
3. Chauffage central	15
4. Ventilation	16
5. Basse énergie	16

F. Conditions générales

1. Préliminaires	16
2. Documents	16
3. Modifications demandées par l'acquéreur	17
4. Suppression de travaux	17
5. Frais	17
6. Occupation du bien	17
7. Garantie décennale	18
8. Assurances et transfert des risques	18
9. Accès au chantier	18
10. Fissures et travaux de décoration	18
11. Choix de certains matériaux	19
12. Garanties	19

G. Annexes

1. Plans des appartements	21 - 30
2. Façades	31
3. Perspectives	32

H. Prix

Prix de vente	33
---------------	----

A. Introduction

1. Note descriptive

La Résidence Roi Albert est un projet d'immeuble à appartements élaboré par la SRL ImmoMaPro (promoteur immobilier et responsable pour la vente) en collaboration avec le bureau d'architecture AL4, le bureau d'ingénieur MOBAT et avec la S.A. SOTRABA (maître d'ouvrage et entrepreneur principal).

La Résidence Roi Albert se situe dans le centre d'Écaussinnes, dans une rue calme à sens unique. La proximité du centre d'Écaussinnes, des commerces, des écoles, de la gare, des arrêts de bus et des axes routiers rendront la vie agréable à ses habitants.

La Résidence Roi Albert est un projet unique sur le marché de l'immobilier étant un petit immeuble de 6 unités de logements situé dans une rue paisible à la circulation peu importante offrant un cadre de vie agréable sans vis-à-vis côté jardin. A la fois proche du centre, sa situation permet les déplacements à pied pour effectuer ses courses, se rendre à l'école ou à la gare... Elle bénéficie également d'un cadre verdoyant propice aux promenades.

Son architecture contemporaine s'harmonie avec les constructions voisines, elle est pensée pour apporter un maximum de confort et d'intimité aux habitants. Les appartements sont lumineux et spacieux. Une attention toute particulière a été apportée aux aménagements extérieurs de la partie commune. Chaque terrasse a été pensée dans le prolongement de chaque appartement apportant de l'intimité par rapport au voisinage.

La Résidence Roi Albert comprend 3 niveaux de construction. Au rez-de-chaussée se trouve 1 appartement, 1 chambre avec jardin, les caves, les locaux techniques, un local vélo, 4 emplacements de stationnement et des 2 garages fermés. Au premier étage, 2 appartements, 2 chambres avec terrasses dont 1 avec un accès de la terrasse à un jardin privatif. Au deuxième étage, 2 appartements, 2 chambres avec vastes terrasses et balcons. Le projet comprend un jardin arboré et la possibilité de réaliser un jardin potager communautaire. L'aménagement de ce jardin selon le souhait des copropriétaires pourra être complété par du mobilier, barbecue, jeux pour enfants... On peut atteindre chaque étage de construction par un escalier et un ascenseur.

Le projet va au-delà des dernières dispositions en vigueur du Décret de Performance Énergétique (PEB) de la Région Wallonne. La Résidence est en adéquation avec toutes les exigences en matière d'isolation thermique, de ventilation, de consommation d'énergie et de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Le projet répond également à la Règlementation urbanistique relative à l'accessibilité. La Résidence est accessible aux personnes à mobilité réduite.

2. Implantation



B. Description générale des travaux de gros-œuvre

1. Travaux de préparation

Le chantier est organisé conformément au code de la construction et de l'habitation en vigueur. L'entrepreneur principal s'occupe de la clôture provisoire du chantier pour éviter que des tiers puissent accéder aux travaux.

2. Travaux de terrassement (Déblai – remblai)

Ces travaux seront exécutés suivant les plans de l'exécution des fondations et égouttage. L'exécution se fait en concertation avec l'ingénieur dirigeant. Le terrassement comprend tous les travaux de déblais et remblais éventuels, les terres excédantes sont évacuées.

3. Raccordements de chantier

Tous les raccordements de chantier sont à charge du Maître d'Ouvrage. Les frais des raccordements définitifs (eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphonie, internet) et la pose des compteurs ne sont pas inclus dans le prix d'achat. Ceux-ci sont à charge de l'Acquéreur. La reprise a lieu au moment de la réception.

4. Fondations

Les fondations dépendent de la nature du sol. L'étude de sol pour les fondations est réalisée par l'Ingénieur dirigeant qui se base sur des sondages exécutés par une entreprise spécialisée. L'exécution des travaux de fondations est conforme aux résultats donnés par l'étude de sol, les fondations sont exécutées exclusivement selon les directives de l'Ingénieur, elles sont sous la responsabilité de celui-ci.

5. Égouttage et chambres

Tous les travaux d'égouttage satisferont à la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et à la réglementation communale. La totalité des conduites d'égouttage et les chambres de visite forme un ensemble de qualité durable répondant à tous les critères techniques et exécutés suivant les règles de l'art. Les conduites d'évacuation sont réalisées en PVC. Le réseau d'évacuation est équipé des tuyaux coudés, pièces de connexion et réduction nécessaires, il est prévu des chambres de visite avec coupe odeur. Les pentes nécessaires sont indiquées en cours de travaux par l'Architecte de manière à permettre une évacuation optimum. L'égouttage est directement raccordé au réseau public et est exécuté conformément aux prescriptions en vigueur imposées par les autorités locales. Il est prévu 2 citernes de 10000 Litres.

6. Béton armé

L'étude des travaux en béton armé (les plans de coffrage, les plans d'exécution, le bordereau d'acier) sont exécutés par un bureau d'étude spécialisé. Cela comprend la totalité de la structure portante, des poutres, colonnes, dalles et murs en béton armé combiné éventuellement aux poutrelles ou colonnes en métal. Tous ces travaux sont exécutés conformément aux plans. Les planchers entre les différents niveaux sont réalisés en prédalles (particulièrement favorables à l'isolation phonique). Des poutrelles métalliques non apparentes dans les locaux habités peuvent à certains endroits remplacer les poutres en béton armé. Les terrasses et les balcons sont prévus en béton architectonique fini ou coulé sur place. La pose de dalles sur plots est prévue en finition pour les terrasses ou balcons coulés sur place.

7. Maçonnerie montante

Les travaux de maçonnerie en combinaison avec la construction en béton sont exécutés de manière traditionnelle sous le contrôle de l'Ingénieur.

Les murs de séparation entre les parties communes sont construits selon le dossier d'exécution en silicate, blocs en béton ou parois en béton d'une épaisseur conforme aux plans d'exécution et en respectant les critères réglementaires en matière de sécurité contre l'incendie et en matière d'isolation acoustique.

Les maçonneries intérieures des murs extérieurs sont réalisées en blocs de béton ou silico calcaire.

Les maçonneries des caves, garages et parties communes sont exécutés en blocs de béton rejointoyés.

8. Travaux de toiture

Toitures plates

Les toitures plates sont exécutées en béton pente, il est prévu des panneaux d'isolation (polyuréthane ou similaire), une membrane pare-vapeur et un revêtement d'étanchéité en PVC, EPDM, Derbigum ou similaire compatible avec l'usage de l'eau pluviale. L'étanchéité recouvre les acrotères, les profils de rive et sont en aluminium ou en polyester. Quand elles accueillent également des terrasses, il est également prévu une finition en surface de dalles sur plots. Les descentes pluviales sont réalisées en zinc de teinte naturelle ou en PVC gris.

9. Murs non-portants

Tous les murs non-portants sont exécutés en maçonnerie de matériaux lourds : type blocs de plâtre massifs d'une épaisseur de 10cm et présentant deux faces finies prêtes pour le travail de préparation de peinture. La première rangée de chaque mur ainsi que les cloisons des murs des locaux humides sont effectuées en blocs hydrofuges. Le stockage et la mise en œuvre sont réalisés dans le respect des conditions spécifiques du fabricant.

10. Revêtements de façade

Les façades sont réalisées en crépi de teintes gris clair, gris foncé et brun foncé.

11. Béton

Certains éléments en béton (colonnes, poutres...) restent visibles.

12. Isolation thermique et acoustique

En respect des indications sur les plans :

Isolation des murs des façades

Il est prévu des panneaux d'isolation d'une épaisseur conforme aux exigences du Décret de Performance Energétique des bâtiments (PEB). Il s'agit de panneaux d'isolation XPS $\lambda = 0.032$ d'une épaisseur de 14cm ou équivalent.

Toiture plate

Les toitures plates sont exécutées en béton pente, il est prévu des panneaux d'isolation polyuréthane (PUR) ou similaire d'une épaisseur conforme aux exigences du Décret de Performance Energétique des bâtiments (PEB). Il s'agit de panneaux d'isolation Bi4 d'une épaisseur de 12cm.

Isolation du sol (appartements du niveau 0 et 1)

Au sol de l'appartement du rez-de-chaussée et au-dessus des espaces de stationnement et des caves du rez-de-chaussée, il est prévu une isolation thermique par projection de mousse de polyuréthane d'une épaisseur de 10cm conforme aux exigences du Décret de Performance Énergétique des bâtiments (PEB). Au premier étage, au-dessus de l'appartement du rez-de-chaussée, il est prévu une isolation de type ISOLTEC 240 d'une épaisseur de 5cm.

Isolation du bruit/acoustique

Entre les murs mitoyens, il est prévu de la laine minérale (4cm). Tous les étages sont réalisés selon le principe de chape flottante. Une chape de remplissage acoustique (ISOLTEC 270 de 3cm) est appliquée ce qui assure un confort acoustique suivant le NBN S-400-1.

Autres

Toutes les parties de la construction à risque de pont thermique sont isolées thermiquement ou interrompues.

13. Évacuation des eaux pluviales

A l'endroit où les conduites sont visibles, elles sont prévues en zinc. L'esthétique des conduites d'évacuation est déterminée par l'Architecte.

14. Seuils des portes et fenêtres

Les seuils des portes sont réalisés en pierre bleue. Les seuils des fenêtres sont réalisés en aluminium adaptés à la pose de l'enduit de façade.

15. Menuiserie extérieure

Il est prévu des profils de PVC avec double vitrage dont la couleur est choisie par l'Architecte. Les fenêtres sont posées derrière la battée et pour moitié dans l'isolant.

Toutes les parties vitrées sont en double vitrage, tous les châssis sont coupe-vent et étanches à la pluie conformément aux normes en vigueur.

Lors de la pose conforme en matière de stabilité, une attention toute particulière est accordée à l'esthétique.

Tous les châssis oscillo-battants ou ouvrants sont munis de charnières solides et en nombre suffisant avec une poignée selon les indications sur les plans.

Selon la nécessité, des grilles de ventilation sont prévues pour un apport d'air frais conformément à l'étude de Performance Énergétique des Bâtiments (PEB). Les marques utilisées sont Renson, Duco ou similaire.

16. Garde-corps

Les garde-corps de la terrasse sont prévus en aluminium ou en acier. Le modèle et la couleur seront déterminés par l'architecte. Les garde-corps répondent aux normes de sécurité légales et sont mis en œuvre dans le respect de celles-ci.

17. Aménagements extérieurs

Les places de stationnement, caves et garages sont prévus en dalle de béton lissé. Une allée est prévue conformément au plan d'aménagement des abords.

Les jardins privatifs sont clôturés par des haies de Hêtre ou de Charme, le sol est semé d'une pelouse. L'accès au jardin communautaire et au potager partagé se fait par un sentier aménagé. L'ensemble est arboré et le sol est semé d'une pelouse. Un bassin d'agrément pouvant recevoir les eaux pluviales en débordement des citernes est prévu.

18. Terrasses

Les terrasses et les balcons sont prévus en béton architectonique fini ou coulé sur place. La pose de dalles céramiques de 60x60cm sur plots est prévue en finition pour les terrasses ou balcons coulés sur place.

C. Description des parties communes

1. Caves, places de stationnement et garages

Au rez-de-chaussée se trouvent des emplacements de stationnement, des caves, un local technique, un local à vélos et deux garages. La maçonnerie est réalisée en blocs de béton rejointoyés. Le revêtement de sol est en béton poli. Les caves individuelles et les garages sont munis d'un interrupteur, d'un appareil d'éclairage et d'une prise.

2. Hall et espaces de circulation

Le hall d'entrée et les couloirs sont conçus conformément à la Règlementation Urbanistique relative à l'accessibilité PMR (personne à mobilité réduite) de la Région Wallonne. Les finitions sont particulièrement soignées afin de souligner la qualité de la résidence. Le sol sera réalisé en carrelage en grès ou en céramique au choix de l'Architecte. Les murs et plafonds seront enduit et peint avec une peinture de type Latex, la teinte sera choisie par l'Architecte. La face extérieure des portes d'entrée des appartements seront peintes (peinture satinée, 2 couches), la teinte sera déterminée par l'Architecte.

3. Dispositifs en matière de sécurité incendie

Selon les exigences du service incendie local et suivant l'avis de ce même service faisant partie du permis d'urbanisme, il est prévu :

Les portes d'entrée des appartements disposent d'une résistance au feu (RF) de ½ heure.

Les conduites dans les gaines sont résistantes au feu conformément aux règles en vigueur.

Des extincteurs.

Une signalétique dans l'ensemble du bâtiment.

Dans les cages d'escalier, un exutoire de fumée.

Une alarme

4. Ascenseur et escalier

Dans le hall d'entrée, un ascenseur pour 8 personnes est prévu, conforme avec la norme en matière d'accessibilité aux bâtiments et est muni de tous les équipements de sécurité. L'escalier intérieur se trouvant à côté de l'ascenseur est également considéré comme escalier de secours et est réalisé en béton lissé avec nez de marche antidérapants, les maçonneries seront plafonnées comme dans les halls communs. Des rampes métalliques sont prévues dont l'esthétique sera déterminée par l'Architecte.

5. Revêtement de sol

Le sol des halls et des couloirs de circulation sont carrelés avec des dalles de grès ou en céramiques choisies en harmonie avec le style du bâtiment. Des plinthes de même finition sont prévues.

6. Électricité

Dans les espaces communs de circulation, il est prévu :

Un détecteur de mouvement sur minuterie pour l'éclairage du hall commun.

Des détecteurs de mouvement sur minuterie pour l'éclairage de la cage d'escalier.

Des détecteurs de mouvement sur minuterie pour l'éclairage des accès au bâtiment.

Des luminaires comprenant les détecteurs intégrés en harmonie avec le style du bâtiment choisis par l'Architecte.

Les éclairages de secours nécessaires selon la réglementation en sécurité incendie.

Les frais de la consommation d'électricité de ces espaces communs sont enregistrés par un compteur séparé, calculés et répartis par le syndic.

7. Menuiserie intérieure

La porte d'entrée dans les parties communes est une porte à peindre RF ½ heure dont le style est choisi par l'Architecte. Elle sera pourvue d'un dispositif de fermeture automatique et d'une poignée avec serrure.

8. Travaux de peinture

Les peintures des parties communes sont choisies par l'Architecte et veillent à l'aspect esthétique de la résidence. Pour les appartements, les travaux de peinture et de toute autre finition ne sont pas prévus, ils sont à charge et au choix de l'Acquéreur.

9. Installation de vidéophonie

L'Architecte choisi et détermine le matériel de l'installation de vidéophonie. Dans le hall d'entrée, un tableau avec les différentes sonnettes connectées à chaque vidéophone de chaque appartement est prévu.

10. Boîtes aux lettres

L'Architecte choisi l'ensemble des boîtes aux lettres en accord avec l'esthétique du hall d'entrée.

11. Jardin et emplacements de stationnement

L'aménagement du jardin sera conforme au permis d'urbanisme. Le sol des zones plantées sera couvert de broyage pour en faciliter l'entretien.

12. Garde-corps

Les garde-corps seront composés d'éléments métalliques réalisés suivant le plan de l'Architecte.

D. Description des travaux de finition des appartements

Indications générales

Le Maître d'Ouvrage remet au travers du cahier des charges une offre de base dans laquelle les fournisseurs et les budgets pour les différents postes de finition sont fixés. Pour chaque poste un budget est déterminé dans lequel l'Acquéreur peut faire ses choix. Tous les prix indiqués sont hors TVA et hors pose.

L'Acquéreur peut recevoir des conseils auprès de la société SOTRABA pour ses choix de finition. Si l'Acquéreur souhaite dépasser le budget standard, le Maître d'Ouvrage lui soumet une offre de prix. En cas d'accord signé de l'offre reçue, les modifications seront reprises dans le dossier d'exécution et l'Entrepreneur principal peut facturer les frais supplémentaires. Le décompte des suppléments se fait lors du passage de l'acte d'achat. Les différences de prix en moins à la suite des modifications souhaitées par l'Acquéreur sont déduites dans le décompte.

La disposition des pièces de l'appartement sont définies par les plans présentés. L'acquéreur peut demander une modification de la position des murs non-portants. Cette modification doit être approuvée par l'équipe de construction et fait l'objet d'une confirmation écrite de chaque partie.

1. Plâtrage

Les murs intérieurs sont parachevés par un enduit uniforme du sol au plafond. Toutes les bordures latérales des murs sont renforcées par une cornière métallique.

Les plafonds en béton sont parachevés par un enduit de plâtre projeté d'une épaisseur de 1mm minimum. Le lissage, le rebouchage et le jointoiement des éléments sont réalisés de sorte que la surface des plafonds soit prête pour le travail de préparation des peintures.

Tous les murs en béton, silicate et béton cellulaire sont également plafonnés sur une épaisseur de 1mm minimum. Les murs non-portants sont réalisés en blocs de plâtre. Ces murs ne sont pas plafonnés mais rendus lisses.

La préparation des surfaces plafonnées pour peindre présentent des petites inégalités, les travaux d'enduit de bouche-pores devront être réalisés avant de peindre. Les raccordements ou joints entre les éléments de différents types devront encore être réalisés.

2. Revêtement de sol

Le revêtement de sol pourra être choisi par l'Acquéreur auprès du fournisseur indiqué.

Dans le budget prévu, voici la sélection :

Pour le hall d'entrée, le séjour, la cuisine, la buanderie, la toilette, la salle de bains, le hall de nuit et la ou les chambres : des carrelages grès ou céramiques de 60x60cm sont prévu au choix de l'Acquéreur auprès du fournisseur indiqué.

Tous les revêtements de sol sont posés suivant les règles de l'art et tous les travaux d'aplanissement utiles sont également prévus. Les carrelages sont collés sur le sol porteur ou sur les chapes. La pose se fait par joint réguliers en fonction du revêtement choisi. Les sols sont rejointoyés d'un joint ciment de teinte grise.

Pour les terrasses : La terrasse du rez-de-jardin est prévue en pavés de type KLINKERS (15x15x6cm). Les terrasses latérales des appartements du 2^{ème} étage seront revêtues de carrelage pour l'extérieur (épaisseur 20mm) sur plots. Les terrasses des appartements du 1^{er} et du 2^{ème} étages en façade sont préfabriquées avec une finition en béton de teinte grise hydrofugé dans la masse.

3. Carrelage des murs

Dans la salle de bains : Le carrelage mural est prévu dans la douche sur toute la hauteur. Si la douche est remplacée par un bain, la hauteur prévue est de 2m.

Le carrelage est au choix de l'Acquéreur chez le fournisseur indiqué. Les carrelages sont posés avec un joint régulier. Aux endroits où s'est nécessaire un joint flexible est posé. Les coins extérieurs sont finalisés avec un profil. Le carrelage est jointoyé de manière standard avec un joint de teinte grise.

Il est prévu un joint de silicone entre les éléments.

4. Cuisine

Les appareils, les meubles et le plan de cuisine sont choisis par l'Acquéreur auprès du fournisseur indiqué. Il est prévu un budget de base mais l'Acquéreur peut faire un autre choix moyennant un supplément de prix. IL est prévu l'installation d'une cuisine équipée comprenant meubles et appareils avec raccordement à l'installation sanitaire.

Remarque : Il est formellement interdit de raccorder la hotte dans les conduits de ventilation ou à l'extérieur.

5. Salle de bains

Les appareils sanitaires et les meubles sont choisis par l'Acquéreur chez le fournisseur indiqué.

Toilette : Toilette suspendue SYSTEMFIX, cuvette en porcelaine blanche vitrifié de type INTRO STAR avec réservoir encastré de type GEBERIT, planche de type HARO STAR PLUS BASIC. Lave-mains en porcelaine blanche vitrifié avec robinet chromé Costa GROHE eau froide et crépine à bouchon.

Salle de bains :

Douche (90x140cm) en matière acrylique de couleur blanche (VM ERIS) avec paroi en verre fixe WALK-IN (Largeur 140cm x Hauteur 200cm), mitigeur et système avec tige murale de 72cm avec douchette sur curseur de marque GROHE Eurostyle Cosmopolitan.

Meuble de salle de bains avec plan de toilette (INTRO TAZ) en marbre minéral de 90x50cm de couleur blanche avec 1 vasque intégrée. Le meuble bas de marque INTRO Tempus est composés de 2 portes blanches sans poignée avec 1 mitigeur chromé (GROHE Eurostyle Cosmopolitan). Sont également prévus un miroir (90x70cm) et un élément d'éclairage.

6. Menuiserie intérieure

Portes intérieures : Portes à peindre comprenant le panneau de porte, la quincaillerie et les encadrements ou bloc porte revêtu d'une finition lisse ou structurée en mélaminé.

Porte d'entrée : Porte à peindre résistante au feu (RF ½ heure) à serrure avec 3 points avec languette de sécurité, judas, un cylindre de sécurité et une isolation acoustique (37 dB)

Les caissons ou tringles pour rideaux ne sont pas prévu. Nous vous conseillons d'attendre la première réunion du syndic avant d'engager des frais dans l'habillage des fenêtres car pour des raisons d'harmonie et d'esthétique, les copropriétaires déterminent les caractéristiques des habillages des fenêtres.

7. Tablette de fenêtre

Les tablettes placées aux fenêtres sont prévues de base en pierre blanche polie MOLEANOS ou similaire, d'une épaisseur de 2cm. Toutes les faces visibles sont parachevées. L'Acquéreur peut en faire le choix parmi l'offre de base.

8. Protection anti-effraction

Afin d'augmenter la sécurité, la porte d'entrée de la résidence est munie de ferrures de sécurité adaptée, serrure à 3 points, cylindre de sécurité, clavier avec code. Tous les logements sont équipés d'une installation de vidéophonie.

9. Liste des budget attribués dans l'offre de base

Carrelage	30€/m ²	Valeur commerciale, sans pose et hors TVA
Plinthe	9€/mc	
Carrelage mural	30€/m ²	Fourni et poser, hors TVA
Porte intérieure	350€/pièce	
Cuisine	5000€	Valeur commerciale hors TVA
Appareils sanitaires	3500€	

E. Description générale des techniques

En Général

Le schéma technique (électricité, chauffage central et sanitaire) des appartements est exécuté selon les plans d'exécution technique. Avec l'accord de l'Architecte et du Maître d'Ouvrage, le schéma technique peut être modifié à la demande de l'Acquéreur. Si les modifications demandées par l'Acquéreur sont réalisables en fonction du planning d'exécution, les plans peuvent être modifié par et avec l'aide de la société SOTRABA au plus tard 1 mois avant la réception du plan technique par l'Acquéreur. En cas de modifications, l'entrepreneur principal soumettra une offre de prix à l'Acquéreur. En cas d'accord signé par l'Acquéreur concernant l'offre de prix, les modifications seront reprises dans le dossier d'exécution. Ces suppléments seront portés au décompte de l'Acquéreur lors de la réception.

PEB

Tous les logements satisferont aux exigences en vigueur en matière de Performance Énergétique des Bâtiments. Ces exigences sont le résultat de diverses conditions :

Isolation thermique : Chaque logement atteint la valeur maximale k35. Pour cela, toutes les techniques et les matériaux d'isolation utiles seront mis en œuvre cela en concertation avec le responsable PEB.

Performance énergétique : Chaque logement aura un niveau E d'au maximum Ew65. Pour y arriver, il sera par exemple installé : une chaudière gaz à condensation économe en énergie à haut rendement. En fonction des résultats en matière de PEB, des panneaux photovoltaïques sur la toiture des parties communes seront installés pour l'ensemble des logements.

Un système de ventilation C+ est également prévu et une attention particulière est portée à l'étanchéité des appartements.

1. Électricité

L'installation se fait selon les dispositions législatives (RGIE) et est validée par un organisme de contrôle reconnu.

Dans l'offre de base, tous les points lumineux, interrupteurs et prises électriques sont installés selon le plan de base, conformément aux prescriptions en vigueur et conçu par le bureau d'étude en concertation avec l'électricien attitré. Tous les câbles sont intégrés dans les murs. Chaque logement dispose d'un compteur individuel placé dans le local technique.

Remarques générales

Le schéma électrique est réalisé selon les dispositions législatives et est inspecté par un organisme de contrôle reconnu.

Type de courant : 230V, alternatif, monophasé.

L'interrupteur général se situe dans l'armoire à compteurs situé dans le local à vélos.

Les tableaux de distribution individuels à disjoncteurs automatiques et différentiels se situent dans les logements.

L'installation électrique sera entièrement encastrée dans les logements, elle sera apparente dans les garages et les caves. Un détecteur de fumée autonome sera installé dans le hall d'entrée.

Les interrupteurs et les prises prévus dans l'offre de base sont en matière synthétique, blancs, de type NIKO ou similaire.

Les appareils d'éclairage ne sont pas prévus dans l'offre de base hormis l'appareil d'éclairage de la terrasse.

Télédistribution, téléphone, internet : Le câblage standard de ces raccordements est prévu pour chaque logement suivant le plan. Les frais de raccordement ne sont pas prévus dans l'offre de base. Les abonnements sont à la charge de l'Acquéreur.

Un équipement électrique de base est prévu pour chaque logement suivant le plan de vente.

Les points de raccordements pour les appareils listés ci-dessous sont prévus :

Séjour : 2 points lumineux au plafond – 2 interrupteurs 2 directions – 4 prises simples et 1 prise triple – 1 tubage câblé RJ45UT cat. 5 + câble coaxial – 1 point lumineux pour la terrasse – 1 interrupteur 1 direction pour la terrasse – câble thermostat.

Cuisine : 1 point lumineux au plafond – 1 interrupteur 1 direction – 3 prises au-dessus de la tablette – 1 prise frigo – 1 prise hotte – 1 prise four – 1 prise fils tirés pour taque de cuisson – 1 prise lave-vaisselle – 1 prise micro-ondes.

Salle de bains : 1 point lumineux au plafond – 1 interrupteur 1 direction – 1 prise double – 1 arrivée VARIMATIC. – 1 arrivée pour un sèche-serviettes éventuels.

Hall d'entrée : 1 point lumineux au plafond – 1 interrupteur 1 direction – 1 vidéophone.

Hall de nuit (selon le plan) : 1 point lumineux au plafond – 3 interrupteurs 3 directions.

Toilette : 1 point lumineux – 1 interrupteur 1 direction.

Buanderie : 1 point lumineux au plafond – 1 interrupteur 1 direction – 1 prise pour sèche-linge – 1 prise pour machine à laver – 1 coffret divisionnaire de type CONFORT ELECT – 1 prise – 1 alimentation chaudière – 1 alimentation groupe d'extraction.

Chambre double : 1 point lumineux au plafond – 3 interrupteurs 3 directions – 3 prises – 1 tubage câblé RJ45UT cat. 5 + câble coaxial – 1 arrivée VARIMATIC

Chambre simple : 1 point lumineux au plafond – 2 interrupteurs 2 directions – 3 prises – 1 tubage câblé RJ45UT cat. 5 + câble coaxial – 1 arrivée VARIMATIC

Cave : 1 appareil d'éclairage au plafond – 1 prise – 1 interrupteur 1 direction.

Garage : 2 appareils d'éclairage au plafond – 1 prise – 1 interrupteur 1 direction.

Vidéophone/Parlophone et sonnerie : Dans l'entrée de l'immeuble est prévu une plaque vidéophone/parlophone avec boutons de sonnerie pour chaque appartement. Pour chaque appartement est prévu un vidéophone/parlophone avec bouton de commande pour l'ouverture de la porte.

2. Sanitaire

L'installation sanitaire est réalisée par une entreprise spécialisée conformément aux normes en vigueur. Cette installation répondra aux besoins quotidiens du logement. La robinetterie prévue distribue de l'eau chaude et de l'eau froide, à l'exception de la toilette, du lave-mains, du raccordement de la machine à laver, du lave-vaisselle. Les conduites d'évacuation sont prévues en PVC. Les conduites de distribution sont prévues en cuivre ou polyéthylène. La consommation sera mesurée par des compteurs d'eau individuels. La consommation d'eau est facturée directement à l'Acquéreur par la société de distribution. L'eau chaude est produite par un boiler thermodynamique.

Dans la buanderie, il est prévu une alimentation et une évacuation pour la machine à laver. Si un sèche-linge est installé, il doit être à condensation et ne peut en aucun cas être raccordé aux conduits de ventilation ou à l'extérieur.

L'installation sanitaire des communs comprenant 1 prise d'eau et 1 dévidoir pour l'entretien sera raccordée au réseau général de l'immeuble.

3. Chauffage central

Les appartements sont chauffés par une pompe à chaleur principalement alimentée par les panneaux. Cette pompe à chaleur est commandée par un thermostat digital programmable journallement, placé dans le séjour. La pompe à chaleur est installée dans la buanderie.

Éléments de chauffage

La chaleur sera distribuée dans l'appartement par le sol via des canalisations de type Polyéthylène ou Tubitex disposées dans la chape. L'attention de l'Acquéreur est faite sur l'inertie inévitable et inhérente au chauffage sol entraînant une température plus uniforme entre les différentes pièces de l'appartement.

L'étude du chauffage sera exécutée de manière à produire une quantité d'énergie suffisante pour chauffer correctement les pièces du logement dans les périodes hivernales (-10°). A condition que le bâtiment soit occupé.

Production d'eau chaude

L'eau chaude est produite par la pompe à chaleur.

4. Ventilation

Le système de ventilation de type C+ permet d'économiser de l'énergie, il assure une bonne qualité de l'air intérieur. Une aspiration naturelle d'air frais s'effectue par des grilles de ventilation dimensionnées et munies d'un clapet autorégulateur dans les fenêtres des locaux secs et une aspiration d'air pollué commandée mécaniquement dans les locaux humides. Sous les portes, une ouverture est prévue pour une meilleure circulation d'air. Le groupe de ventilation sera installé dans la buanderie.

5. Basse énergie

La résidence sera classée en catégorie de type A à A+ selon la certification PEB. L'isolation de la résidence est particulièrement performante tant dans les murs qu'entre les étages, en toiture et en menuiserie extérieure.

Dans les appartements, le chauffage au moyen de la chaudière gaz à condensation couplée au chauffage sol à basse température, la production d'eau chaude générée par un boiler thermodynamique (pompe à chaleur) sont des solutions particulièrement économiques.

Les appartements sont équipés de panneaux photovoltaïques composés de 7 modules Trina FULLBLACK 395Wc.

F. Conditions Générales

1. Préliminaires

Seul le présent cahier des charges et les plans de vente établis par l'Architecte engagent la responsabilité du Promoteur quant aux travaux réalisés dans les appartements vendus.

Sauf si c'est explicitement mentionné autrement, tous les meubles visibles sur les plans comme par exemples : Les placards, le mobilier, les plantations éventuelles... le sont à titre indicatif afin d'offrir une meilleure idée d'un aménagement intérieur, ne sont pas prévus dans le cadre de la réalisation.

L'Architecte pourra apporter en cours de construction les changements qu'il jugera nécessaires tant au point de vue constructif qu'esthétique ou qui serait demandé par l'Administration.

Les sections et le positionnement des poutres et colonnes sont déterminés par l'Ingénieur. Les poutres et colonnes visibles seront considérées comme normales ainsi que certaines conduites ou couvercles de chambre de visite, peu importe si elles sont ou ne sont pas mentionnées sur les plans.

La surface des parties privative est calculée comme suit : Il s'agit de la surface intérieure jusqu'aux milieux des murs communs ou de l'extérieur de la façade et sans déduction des murs intérieurs.

Les marques ou types de matériaux indiqués dans le descriptif le sont à titre indicatif et n'engagent pas définitivement le Promoteur. En cas de remplacement, le Promoteur s'engage à prévoir des matériaux d'une qualité équivalente à celle annoncée dans le descriptif.

2. Documents

Les plans et le cahier des charges sont transmis à l'Acquéreur au plus tard avant la signature du compromis de vente et ils font inséparablement partie de celui-ci. De légères différences qui pourraient se manifester qu'elles soient positives ou négatives, seront considérées comme acceptables. En aucun cas, ni le Maître d'ouvrage ni l'Acquéreur, ne peuvent invoquer ces différences afin d'obtenir une indemnisation ou compensation, ni encore pour exiger une résiliation des engagements de l'Acquéreur.

3. Modifications demandées par l'Acquéreur

Dans sa partie privative, l'Acquéreur a le droit de solliciter toute modification qu'il jugerait intéressante d'apporter aux ouvrages prévus afin de personnaliser son achat et de lui ajouter un élément de confort supplémentaire. Les modifications ne peuvent évidemment être de nature à nuire à la stabilité, à l'organisation technique ni à l'aspect esthétique de l'immeuble. Ces demandes de modifications pourront être refusées par le Promoteur si celles-ci mettent en cause la bonne marche des travaux.

Pour être acceptées par le Promoteur, ces demandes de modifications devront impérativement être signalées au Promoteur.

Les demandes de modifications feront l'objet d'un décompte en + ou en – qui sera fourni à l'Acquéreur le plus rapidement possible. La facture sera établie dès l'exécution terminée.

Le Promoteur pourra exiger une demande écrite avant toute modification.

L'Acquéreur s'interdit de commander directement quelque travail que ce soit aux sous-traitants ou aux ouvriers employés sur le chantier.

4. Suppression de travaux

Hormis convention contraire entre l'Acquéreur et le Promoteur, aucun travail ne pourra être retiré à l'entreprise générale et confié à des corps de métier autres que ceux choisis par le Promoteur.

5. Occupation du bien

L'Acquéreur ne prendra pas en possession le bien acheté avant la signature du procès-verbal de réception par le Maître d'Ouvrage et l'Acquéreur. Ce n'est qu'après la signature de l'accord par l'Acquéreur de ce procès-verbal et après le passage de l'acte notarié que les clés seront remises. Par la prise en possession du bien, l'Acquéreur accepte la reprise tacite également des parties communes.

La réception provisoire aura lieu avant l'occupation du bien. L'aménagement du bien et la réalisation de travaux effectués par l'Acquéreur (appareils, mobilier, mise en peinture...) avant cette date, sera considéré comme réception provisoire. Dans ce cas, l'Acquéreur déclare prendre possession d'un appartement en parfait état et il ne pourra émettre aucune réclamation.

Il ne sera en aucun cas fait droit aux dommages causés aux revêtements de sol et de murs, menuiserie, plafonnage, appareils sanitaires...après aménagement par l'Acquéreur ou par un tiers représentant.

Les clés seront remises à l'Acquéreur dès que celui-ci aura réglé au Promoteur l'entièreté du prix de l'appartement. Cette remise de clés pourra se faire soit lors de la réception provisoire soit après celle-ci.

6. Frais

Les frais mentionnés et les budgets prévus dans le cahier des charges sont des montants maximums. Les frais supplémentaires non prévus dans le cahier des charges (par exemple : pose de revêtements de sols particuliers, équipements particuliers pour la salle de bains, la cuisine, équipements supplémentaires...) sont à charge exclusive de l'Acquéreur et lui sont transmis dans une offre de prix distincte.

Les frais de raccordement de l'immeuble aux divers réseaux : Egout, distribution d'eau, électricité, télédistribution, téléphonie... ainsi que les frais de placement et d'ouverture des différents compteurs particuliers sont à charge de l'Acquéreur comme notifié dans l'acte de base. Les frais seront avancés par le Promoteur qui les facturera à la fin de la réalisation des maçonneries.

Les honoraires de l'Architecte sont inclus dans le prix de vente. Ces honoraires comprennent les obligations liées généralement aux tâches de l'Architecte, pour autant qu'elles concernent le projet de construction initial.

Les frais de préchauffage seront accordés par le Promoteur pour des nécessités liées aux travaux, aux essais ou pour des impératifs climatiques. Les frais relatifs à ce préchauffage seront à charge de l'Acquéreur.

Avant la réception, le Maître d'Ouvrage prend à sa charge le nettoyage du bien ainsi que l'évacuation de tous les gravats et déchets de construction.

7. Garantie décennale

Conformément aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, la garantie décennale prend effet respectivement à la date de réception du logement (parties privatives et communes) et cela au profit des propriétaires successifs.

Tant le Maître d'Ouvrage que l'Architecte, l'Ingénieur, l'Entrepreneur Principal souscrivent à une assurance couvrant les risques liés à la garantie décennale.

Une fois procédé à la réception, le Maître d'Ouvrage/Vendeur, n'est plus responsable pour les vices visibles (Article 1642 du Code Civil : « Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même. »)

8. Assurances et transfert des risques

Les premières polices d'assurance RC incendie qui assurent le chantier restent à charge du Maître d'Ouvrage jusqu'au moment du passage de l'acte d'acquisition. Lors de la première réunion avec le Syndic, les Acquéreurs décident du choix de la couverture au niveau de la RC incendie.

9. Accès au chantier

Il est strictement interdit d'accéder au chantier sans autorisation et sans supervision de la SRL ImmoMaPro. Cette mesure est prise dans le cadre des réglementations de sécurité et en condition avec les compagnies d'assurances.

C'est seulement après une prise de rendez-vous et à condition d'un accord préalable du Maître d'Ouvrage que l'Acquéreur peut visiter le chantier. L'Acquéreur sera toujours accompagné d'un délégué de l'entreprise du Maître d'Ouvrage. Cette visite est complètement sous la responsabilité de l'Acquéreur qui en aucun cas ne peut se retourner contre le Maître d'Ouvrage ou son délégué en cas d'accident de n'importe quel type. L'Acquéreur ou ses délégués qui seraient victime d'un accident lors d'une visite de chantier, visite accompagnée du Promoteur ou d'un de ses représentant ou pas, seront sans recours contre le Promoteur quelles que soient les causes de l'accident.

L'Acquéreur n'est pas autorisé à faire exécuter des travaux de n'importe quel type par des tiers avant le passage de l'acte d'acquisition.

10. Fissures et travaux de décoration

Au moment de la prise de possession par l'Acquéreur de son appartement, les divers matériaux employés n'auront pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment. En outre, ces matériaux sont soumis à des périodes de séchage accéléré par courant d'air ou par surchauffe. Il est possible qu'un certain taux d'humidité subsiste encore dans le bâtiment ce qui est normal au vu de l'utilisation de l'eau pour les travaux. Aucun recours pour ce motif n'est envisageable. Il est conseillé de considérer ce paramètre lors de l'emménagement ou pour d'éventuels travaux de peinture ou de décoration.

Des fissures d'enduit ou des retraits de menuiserie peuvent se produire après un laps de temps plus ou moins long ce qui ne nuit en aucun cas à la stabilité des ouvrages. L'aspect inesthétique disparaîtra lors de l'application des finitions (peinture, papier peint...). Les travaux préparatifs de colmatage et ponçage ne font pas partie des tâches attribuées à l'entreprise générale. Il est donc conseillé à l'Acquéreur de ne pas s'engager dans des travaux de décoration coûteux la première année de l'occupation de l'appartement.

En ce qui concerne le garnissage des fenêtres, il est également conseillé à l'Acquéreur de ne rien entreprendre avant la première Assemblée Générale des Co propriétaires celle-ci décidant généralement d'imposer une teinte uniforme aux rideaux ou autres garnitures à placer aux fenêtres de la façade principale de manière à soigner l'aspect esthétique du bâtiment.

11. Choix de certains matériaux

Le Promoteur préviendra en temps utile l'Acquéreur des différents choix à effectuer ainsi que de la manière de procéder cela exclusivement auprès des fournisseurs désignés par le Promoteur.

12. Garantie

Toutes les garanties données sont conformes aux prescriptions du Code Civil et aux différentes lois de réglementation en vigueur.

Le présent cahier des charges de vente et ses annexes, les plans, l'acte de vente, l'acte de base et le règlement de copropriété sont une entité et ils forment ensemble la base de la vente.

REMARQUES

Date :

Pour accord

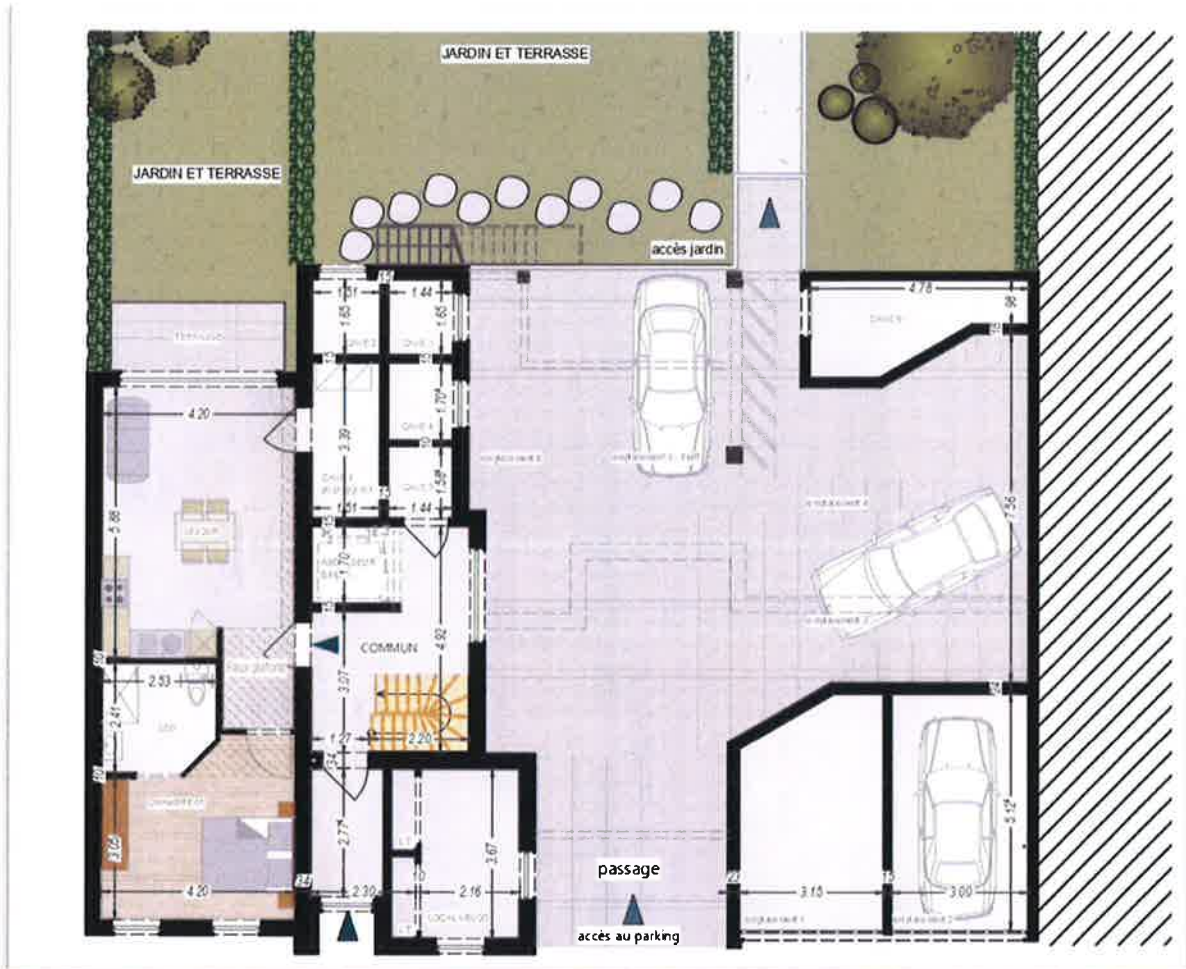
L'Acquéreur
Le Vendeur

SRL ImmoMaPro
Au nom du Maître d'Ouvrage

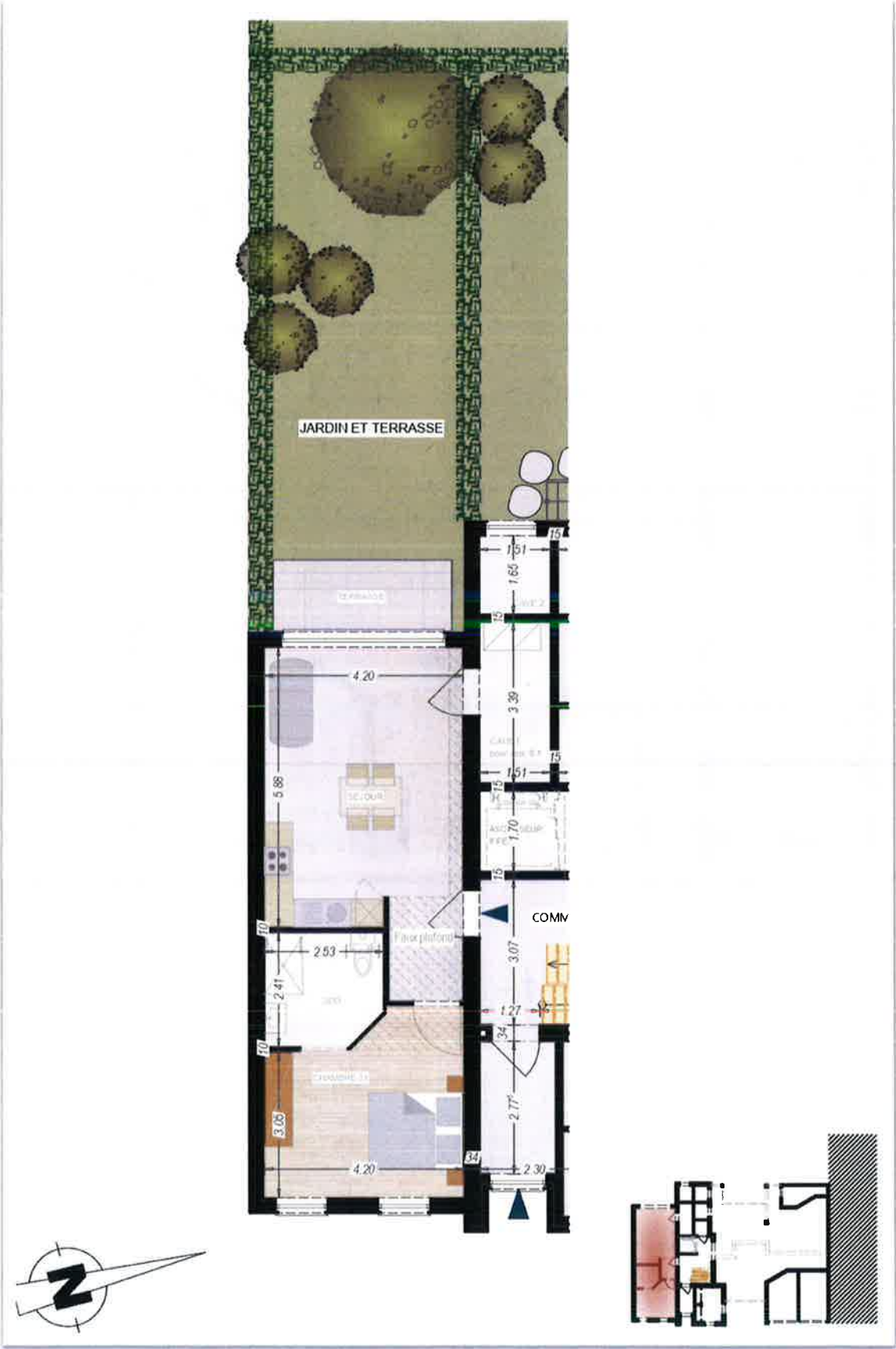
ANNEXES

1. Plans des appartements

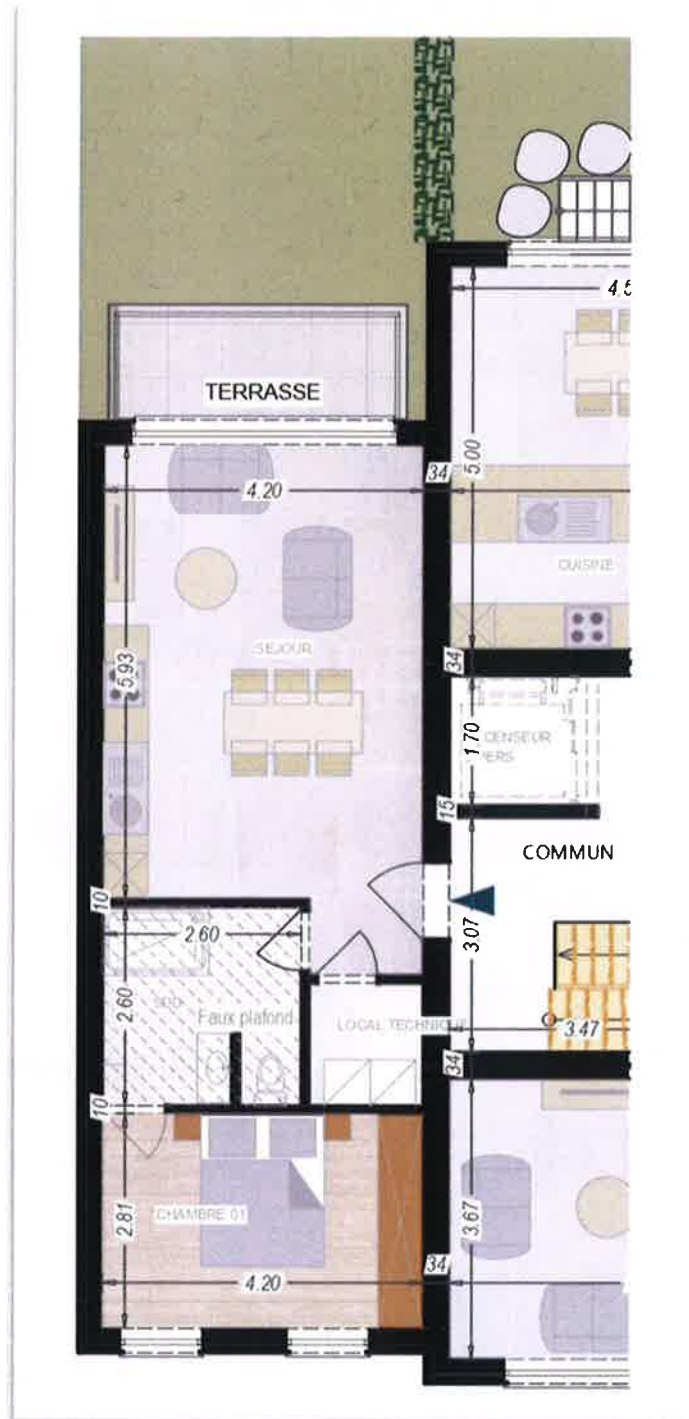
Rez-de-chaussée



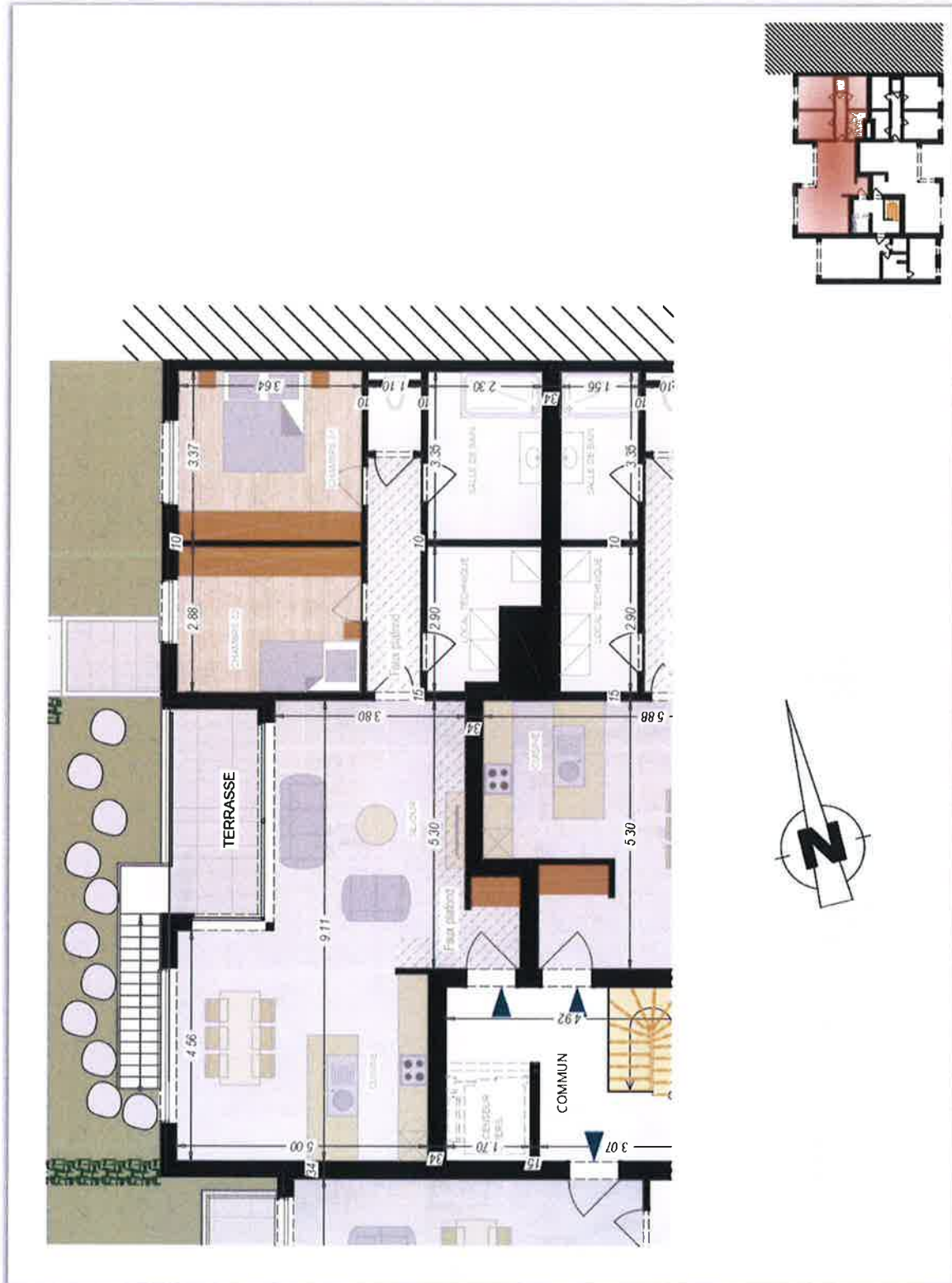
Appartement 0.1 - Rez-de-chaussée + jardin



1^{er} étage : appartement 1.1



1^{er} étage : appartement 1.2



1^{er} étage : appartement 1.3



2. Façades



3. Perspectives

