



**Cahier des charges**  
15.06.2022

## Construction de :

- **38 appartements dont 2  
Penthouse ainsi que**
- **3 rez commerciaux**
- **62 emplacements de parking  
intérieurs**

**Rue des Frères Lefort à Tubize**

**Vente « clé sur porte ».**

## **Constructions neuves en centre-ville dans un quartier résidentiel proche de toutes les commodités**

Venez découvrir notre nouveau projet, à quelques minutes de toutes les commodités et du centre de Tubize. Appréciez tous les avantages d'une construction neuve : performances énergétiques à la pointe des technologies actuelles, garantie décennale, finitions contemporaines de qualité...

Situés dans un environnement verdoyant, non loin du centre, et à proximité de crèches, écoles et autres centres d'intérêts, nos appartements disposent d'un séjour avec un espace cuisine ouvert ou séparé, d'une buanderie, d'une, deux ou trois chambres, d'une salle de bain et/ou d'une salle de douche, d'un WC, d'un emplacement de parking ainsi que d'un balcon et d'une grande terrasse.

Les procédés de construction traditionnels et l'architecture contemporaine, combinés avec les dernières nouveautés technologiques, nous permettent de vous offrir des logements de qualité et peu énergivores. L'attention toute particulière accordée à l'isolation thermique ainsi qu'à l'isolation acoustique, permettent de vous proposer un logement passif, économique et confortable.

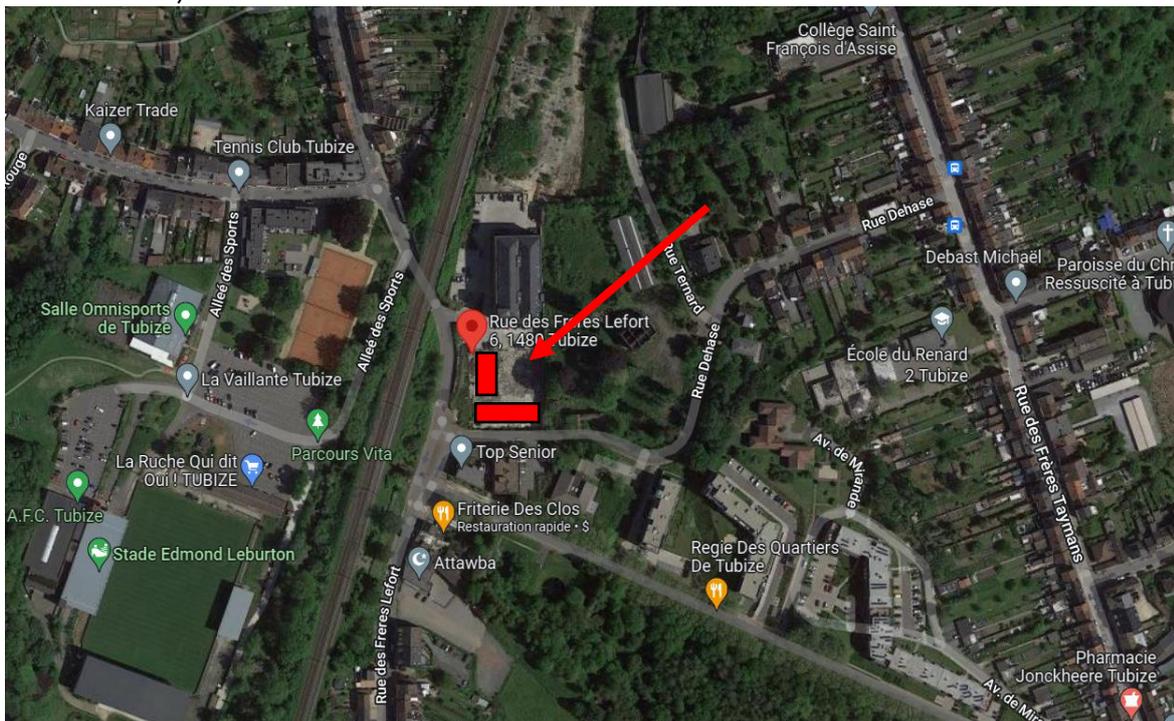
Un excellent niveau de finition est garanti par le choix de matériaux de qualité. Les appartements sont livrés « clé sur porte », hors luminaires, accessoires, peintures et autres options facultatives spécifiées à la fin de ce cahier de charges.

## TABLE DES MATIÈRES

1. Situation du projet
2. Gros œuvre
  - Terrassement et fondations
  - Ouvrages en béton armé
  - Maçonnerie
  - Façade
  - Gainés de ventilation
  - Seuils et couvre-murs
  - Planchers bruts
  - Construction métallique relative à la stabilité
  - Réseau d'égouts
  - Toiture et châssis
  - Isolation thermique et acoustique
3. Équipements et finitions des communs
4. Équipements et finitions des appartements
  - Cuisine équipée
  - Equipement des salles d'eau
  - Revêtements des sols et tablettes de fenêtres
  - Finition des murs intérieurs
  - Menuiseries intérieures
  - PEB
  - Installation électrique
  - Système de chauffage
  - Système de ventilation
5. Les abords
6. Remarques générales
7. Options
8. Les intervenants

## 1. SITUATION DU PROJET

- A 5 minutes du centre de Tubize et de grands axes routiers
- A proximité de nombreuses commodités: supermarchés, écoles, crèches, gare SNCB/TEC
- Dans un cadre verdoyant pourvu d'infrastructures sportives à 2 pas (hall omnisport, tennis, paddle, football)



## 2. GROS OEUVRE

### **Terrassement :**

Comprend tous les travaux d'évacuation des massifs en béton et maçonnerie se trouvant dans la zone à terrasser, de terrassement en déblais ou en remblais pour fondations, accès, nivellement. Les terres excédentaires seront évacuées.

### **Fondations :**

Les fondations nécessaires à l'adaptation de la structure seront réalisées conformément aux plans de l'ingénieur.

Ces travaux seront exécutés sous le contrôle du bureau d'étude stabilité ainsi que du bureau de contrôle qui est désigné.

### **Ouvrages en béton armé :**

Les études nécessaires pour les ouvrages en béton armé sont confiées au bureau d'études d'Ingénieurs Conseils spécialisé en la matière. (Ingénieur stabilité)  
Il vérifie également les travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'Institut Belge de Normalisation au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

Ce poste comprend l'ensemble des ouvrages de structure relatifs à la stabilité ainsi que la vérification des notes de calculs de toute partie d'ouvrage qui concerne la stabilité du bâtiment.

### **Maçonnerie :**

Les maçonneries portantes sont exécutées en blocs de béton lourd ou silico calcaire ou voile béton.

#### Maçonnerie en élévation

Elle sera exécutée en blocs de béton ou silico calcaire, et/ou en voile de béton, épaisseur à définir par les bureaux d'études de stabilité, PEB et acoustique.

Les murs cages d'escalier & d'ascenseur, seront réalisés en maçonnerie et/ou en voile de béton armé définis par les bureaux stabilité, PEB et acoustique.

## **Façades :**

Les teintes des éléments d'une même sorte de béton et/ou de brique et/ou crépit doivent être uniformes. Il se peut que des petites différences de teinte apparaissent. Ces différences sont tolérées à condition de ne pas altérer l'aspect général de la façade.

Les façades neuves seront réalisées de la manière suivante :

- Maçonnerie côté intérieur : blocs béton et/ou voile en béton armé et/ou silico-calcaire, épaisseur suivant plans architecte et imposition stabilité.
- Isolant en panneau de polyuréthane, polystyrène ou laine minérale ou équivalent. Ces panneaux seront répulsifs à l'eau. Localement, selon les impositions structurelles, certaines coupures thermiques seront réalisées. L'épaisseur garantira les résultats calculés par l'architecte.
- Parement extérieur en maçonnerie, selon les prescriptions urbanistiques et selon les plans établis par l'architecte et le Maître de l'Ouvrage. Brique de teinte rouge-brun.

Suivant le détail de l'Architecte, certains éléments architecturaux sont réalisés en béton architectonique, panneaux en fibrociment ou bardage teinte définie par l'architecte en conformité avec le permis d'urbanisme).

## **Gaines de ventilation :**

Les gaines de ventilation seront réalisées en matériaux appropriés en fonction de leurs destinations et afin de respecter les impositions de l'ingénieur en acoustique et de l'Arrêté Royal concernant la protection contre l'incendie. Les sections des gaines seront calculées pour répondre à leurs besoins.

Pour les locaux « poubelles », « compteurs gaz » et « eau » ainsi que les locaux techniques ou cela s'avèrera nécessaire, les ventilations réglementaires sont prévues.

## **Seuils et couvre-murs**

Les seuils des portes, des portes fenêtres et des châssis de fenêtre sont en pierre selon les plans établis par l'architecte. Les couvre-murs et rives de toiture seront en zinc ou en pvc.

## **Planchers bruts**

Ils sont constitués de prédalles en béton armé avec dalle de béton coulée dessus et localement de dalle en béton coulé sur place suivant plans de l'ingénieur stabilité.

## **Construction métallique relative à la stabilité**

Toutes les structures métalliques sont réalisées conformément aux indications de l'Ingénieur. Elles sont revêtues d'une couche de protection antirouille, et d'une protection au feu si nécessaire adaptée aux réglementations en vigueur.

## **Réseau d'égouts**

Le réseau d'égouts est réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux.

Le réseau enterré est réalisé en PVC ou PEHD. Les diamètres de ces réseaux sont appropriés aux évacuations à assurer. Le réseau d'égouts comprend les chambres de visite et tout autre dispositif nécessaire à leur fonctionnement.

## **Toiture :**

L'étanchéité des toitures plates sera réalisée de la manière suivante :

- Béton de pente
- Pare-vapeur (couche inférieure);
- Isolation d'une épaisseur et d'un matériel respectant le calcul PEB ;
- Membrane d'étanchéité bitumineuse.

Les toitures plates conçues et réalisées correctement peuvent également laisser apparaître des petites flaques d'eau qui sont inévitables. L'expérience démontre que les étanchéités actuelles ne subissent pas de vieillissement accéléré lorsque l'eau s'y accumule. La stagnation d'eau ne constitue dès lors pas une réserve à la fin des travaux.



### **Châssis :**

Tous les châssis de fenêtre seront en PVC avec battée pour double vitrage.

Les portes d'entrée des blocs d'appartement et les vitrines des commerces seront en aluminium laqué.

Les profilés répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique réalisés au C.S.T.C.

Les châssis sont composés de parties fixes et de parties ouvrantes, oscillo-battantes ou coulissants.

Tous les châssis et portes-fenêtres seront équipés de double vitrage ( $k=1.1$ ).



### **Isolation :**

Une attention toute particulière est portée à la mise en œuvre des matériaux isolants afin d'assurer un niveau supérieur d'isolation tant thermique qu'acoustique.

Le choix scrupuleux des matériaux et sa mise en œuvre dans les règles de l'art, nous permettent d'obtenir un certificat PEB vert de catégorie A au minimum. Ce qui promet une réalisation peu énergivore.

## L'isolation acoustique

### Sols

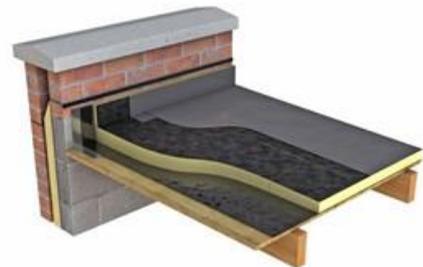
L'isolation acoustique des sols est assurée par une membrane, type ETHAFOAM ou CONTACT FOAM, 2 x ép. 5 mm ou similaire, posée sous la chape conformément aux exigences du fabricant et du bureau d'étude acoustique. Les chapes seront désolidarisées des murs. Les remontées verticales sur la hauteur de la chape seront réalisées avec la membrane isolante acoustique.

### Murs mitoyens

L'isolation entre appartements est assurée par le doublage des cloisons mitoyennes avec interposition d'isolant le tout garantissant un confort normal suivant la norme acoustique d'application. Les matériaux des cloisons et leurs épaisseurs résulteront des prescriptions de l'ingénieur en acoustique.

## L'isolation thermique

D'une manière générale, les bâtiments auront au minimum les performances énergétiques conformément à la réglementation PEB en vigueur à la date d'introduction des permis.



## 3. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS

### Parties communes

#### **Enduits des murs et plafonds :**

Un enduit mince blanc projeté en 1 couche ainsi qu'une couche de peinture (couleur à définir selon le M.O.) recouvriront les murs des halls communs, paliers et cage d'escalier.

Les plafonds, seront recouvert par un enduit mince blanc ou un plafonnage de même couleur.

#### **Revêtements de sol :**

Les communs seront carrelés avec du carrelage de type grès cérame (couleur et dimension à définir selon le M.O.).

Les escaliers seront en béton lissé

Les escaliers de secours seront en béton préfabriqué

Les sous-sols seront terminés en béton lissé

#### **Menuiseries intérieures :**

Les équipements et les teintes des menuiseries intérieures (portes, chambranles, ébrasements et quincailleries), seront choisies par le M.O. en fonction des prescriptions incendies (portes RF 30 ou 60 avec fermeture automatique).

Les portes des caves seront peintes.

#### **Ascenseurs :**

Les ascenseurs seront conformes aux plans de l'architecte, silencieux et peu énergivores.

Les réglementations en vigueur et d'application au contrôle des ascenseurs seront respectées et ceux-ci seront réceptionnés par une firme agréée.

## **Plomberie :**

Les éléments imposés par le Service incendie sont implantés en fonction de leurs directives.

Présence d'un robinet de service raccordé aux citernes d'eau de pluie ( 1 par bloc ).

## **Électricité :**

L'électricité des communs est alimentée par un compteur distinct.

Les luminaires et accessoires dans les communs sont choisis par le M.O.

L'installation comprend également les sonnettes ainsi qu'un vidéophone ou un parlophone.

Tous les locaux techniques seront équipés d'un point lumineux et d'une prise de courant si nécessaire.

## **Menuiseries extérieures :**

Les portes et châssis d'entrée de l'immeuble sont réalisés en aluminium laqué suivant plans de façade et conformément au permis d'urbanisme. Les portes répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique suivant les normes belges.

Les quincailleries sont en inox brossé ou laqué, ou dans un matériau assorti au châssis, au choix de l'architecte.

## **Parking :**

L'espace de stationnement intérieur sera en béton poli et éclairé avec des marquages au sol pour délimiter les différents emplacements.

## 4. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS

### Parties privatives

#### **Cuisine équipée :**

Les cuisines varient en fonction de la taille et du type d'appartements. Si vous le désirez, nous mettons à votre disposition notre cuisiniste qui vous accueillera de manière personnelle et individuelle.

Nous pouvons vous proposer votre cuisine parmi divers coloris de façades et de structures de plan de travail.

La cuisine sera équipée d'un four traditionnel, un frigo combi, un lave-vaisselle, une table de cuisson et une hotte. Le tout de marque « Electrolux » ou équivalent. Le budget alloué à la cuisine est variable en fonction du type de logement et pourra varier entre 5.000 € HTVA et 8.000 € HTVA.

*Si des modifications sont souhaitées, elles devront d'abord être acceptées par le maître d'ouvrage et son fournisseur. Elles pourront porter sur les portes, le plan de travail et les électros pour autant que l'implantation prévue dans les plans de l'architecte et dans les plans techniques ne soient pas modifiés. Le délai de commande ne doit pas non plus avoir d'impact sur l'avancement du chantier.*



*\*images données à titre informatif et non contractuelles*

## Sanitaire salle de bains :

Baignoire 180x80 blanc.

Mitigeur avec douchette « Hansgrohe » ou équivalent .

Meuble lavabo 2 vasques avec miroir, différents coloris seront proposés.

Miroir avec éclairage

Dans le cas d'un bain/douche, une paroi sera également installée.

## Sanitaire salle de douche :

Tub ultra plat 90 cm x 120,140,160 cm (selon les plans)

Mitigeur avec barre de douche « Grohe » ou équivalent.

Meuble lavabo avec miroir « Dedecker » ou équivalent.

## WC :

WC suspendu « GEBERIT » ou équivalent, chasse économique.

Pack Lave-mains « FREDDO » ou équivalent avec robinet eau froide et meuble de toilette dans le WC du rez-de-chaussée.



*\*images données à titre informatif et non contractuelles*

## **Carrelage des sols :**

Carrelage au sol 60 x 60. Divers coloris disponibles. Plinthes en bois dans toutes les pièces.



*\*images données à titre informatif et non contractuelles*

## **Faïences murales :**

Les murs du contour des baignoires (90 cm de hauteur au-dessus du bain) et des douches et bain/douche (210 cm de hauteur) sont recouverts de faïences murales 30 x 60 cm de couleur blanche et/ou identique au sol de la salle d'eau.

## **Tablettes de fenêtres :**

Les tablettes de fenêtres intérieures seront en pierre naturelle, en grès ou synthétique.

## **Cloisons légères :**

Les cloisons des trémies et les cloisons intérieures non portantes sont en bloc de plâtre éventuellement doublés suivant les exigences acoustiques et de sécurité (voir plan).

## **Plafonnage :**

Les murs intérieurs des logements en béton sont plafonnés et un enduit mince est prévu sur les murs en bloc de silico-calcaire présentant une surface lisse d'origine. Les cloisons en blocs de plâtre recevront la finition prévue par le fabricant. Les cloisons en gyproc ou les blocs de plâtre seront enduits.

## **Chape :**

La chape et la sous-chape auront l'épaisseur nécessaire pour atteindre les niveaux d'isolation acoustique et de finition demandés ainsi que l'épaisseur nécessaire pour abriter le circuit du chauffage de sol. La chape sera établie sur une nappe isolante acoustiquement spécialement destinée à cet usage.

La chape de finition est armée et est réalisée à l'aide d'un mélange de ciment et de sable. Elle est directement rapportée sur les membranes acoustiques et de type flottante, suivant les règles de l'art.

## **Plomberie :**

### ALIMENTATION EAU CHAUDE ET EAU FROIDE

Les frais de placement, de fourniture et de raccordement des compteurs privatifs d'eau ne sont pas compris dans le prix de vente de l'appartement, mais font partie des frais de raccordements.

L'installation sera conforme aux prescriptions de la société distributrice et aux normes belges en vigueur. Elle sera réalisée suivant le schéma d'installation établi par l'architecte et l'ingénieur. Partant des emplacements des compteurs privatifs, l'alimentation des appareils en eau chaude et en eau froide, est prévue en tuyaux en matière synthétique, de section appropriée pour : évier, lavabo, baignoire, douche ; eau froide uniquement : W.C., arrivée pour machine à laver, arrivée pour lave-vaisselle (si prévus sur plan).

1 Robinet extérieur sera prévu pour les terrasses.

### DÉCHARGES

Les tuyaux de décharges seront en polyéthylène ou en PVC conformes aux prescriptions du règlement d'hygiène et aux exigences du fabricant.

## **Menuiserie intérieure :**

### PORTE D'ENTRÉE DE L'APPARTEMENT

La porte d'entrée des appartements sera résistante au feu, conformément aux règlements en vigueur. Cette porte sera équipée d'une serrure à cylindre et de 3 points de fermeture. Elle sera livrée avec 3 clés. (Les portes de type RC3 sont possible en option).

Les portes seront équipées de quincaillerie appropriée côté intérieur et extérieur.

Les portes d'entrées seront laquées ou stratifiées

## PORTE SIMPLE OUVRANT

Les portes intérieures des logements sont laquées de couleur blanche.

Les chambranles sont en MDF et ébrasement en MDF ou similaire à peindre. Certaines portes sont détalonnées d'un à deux cm pour permettre une parfaite circulation d'air entre les différents locaux si requis par le calcul PEB.

Les charnières seront en acier et la quincaillerie sera appropriée au type de porte précité.

### **Certificat PEB :**

Un certificat énergétique excessivement bas vous sera délivré par un certificateur agréé pour votre nouveau logement grâce aux éléments suivants :

- chaudière au gaz à condensation,
- chauffage par le sol,
- châssis double vitrage k1.1, avec facteur solaire réduit afin de maîtriser le risque de surchauffe,
- isolation du sol, des murs et de la toiture haute performance,
- ventilation mécanique double flux de type « D »,
- garantie d'obtenir un certificat dans le vert « A » au minimum.



## **Installation électrique :**

### Hall d'entrée:

- 1 point lumineux au plafond.
- 1 prise de courant.
- 1 interrupteur

### Living:

- 2 points lumineux au plafond commandé par deux interrupteurs
- 5 prises de courant dont deux doubles et une triple
- Prise Ethernet x2 (TV + bureau) - coaxiale (TV Tel Internet)
- Thermostat
- 1 interrupteur bipolaire commandant un point lumineux extérieur (appareil d'éclairage non fourni)

### WC:

- 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur

### Cuisine:

- 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur
- 1 alimentation en attente pour éclairage sous-meuble ( en option)
- 2 doubles prises de courant à hauteur du plan de travail
- Raccordement des appareils électriques (hotte, lave-vaisselle, four, taque de cuisson, frigo)

### Buanderie - chaufferie:

- 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur.
- 1 alimentation chaudière
- 1 prise pour machine à laver
- 1 prise pour sèche-linge à condensation
- 1 prise de courant
- 4 prises de courant
- Prises Ethernet - Coaxiale

### Chambres :

- 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur
- 4 prises de courant
- Prises Ethernet - Coaxiale : (TV Tel Internet) dans toutes les chambres.

### Salle de bains :

- 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur bipolaire
- 1 point lumineux au-dessus du lavabo
- 1 prise de courant
- 1 prise de courant pour chauffage d'appoint électrique

Cave :

- 1 luminaire avec détecteur de présence (uniquement dans le communs)
- 1 prise de courant

Terrasse / Balcon

- 1 luminaire
- 1 prise de courant

**Généralités :**

- La mise en œuvre est conforme aux réglementations belges et aux prescriptions de la société distributrice d'électricité
- L'installation ne comprend aucun luminaire dans les parties privatives.
- Le plan électrique sera conforme au plan d'exécution. Des modifications peuvent être apportées en cours de chantier pour des nécessités techniques, celles-ci validées par l'architecte ou le bureau d'étude.
- La cave est raccordée au compteur privatif de chaque appartement.

## Chauffage et eau chaude sanitaire :

- Système de chauffage par le sol via une chaudière à condensation de marque « VAILLANT » ou équivalent. Production d'eau chaude.
- Chauffage sol régulé via 1 thermostat. ( hors zone non chauffée ex : wc, buanderie, etc..)

La puissance en calories par local est calculée pour une température extérieure de -10 °C (living et cuisine: 20 °C - chambres et hall de nuit : 18 °C) conformément au bureau d'étude sanitaire.

NB :

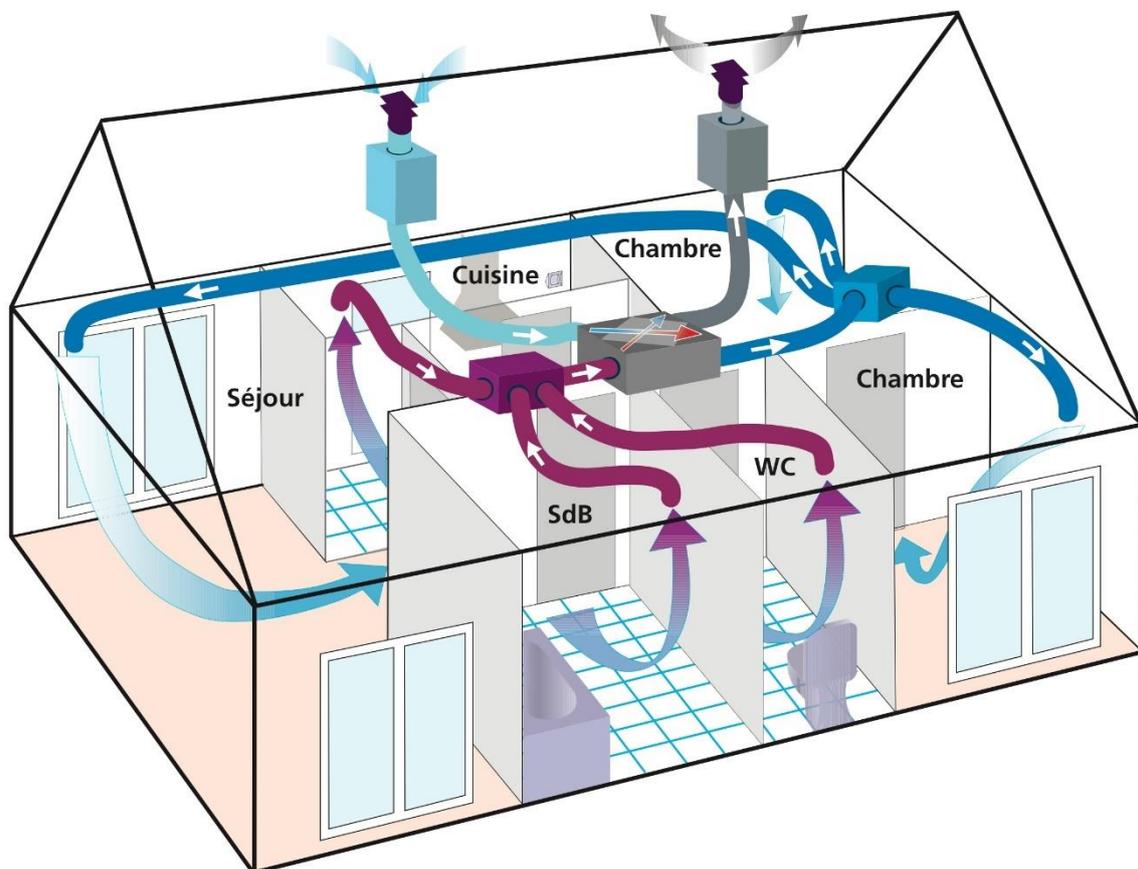
Possibilité d'ajouter un chauffage de type « sèche-serviettes » électrique dans la salle de bain ainsi qu'un boiler (75L) en options.



## Ventilation mécanique contrôlée double flux de type "D"(VMC) :

La VMC double flux est un système de ventilation qui permet d'extraire l'air pollué d'un logement tout en puisant de l'air neuf à l'extérieur. Ce type de ventilation permet d'améliorer la qualité de l'air de l'habitation tout en limitant les pertes de chaleur. C'est un système qui permet de limiter les déperditions énergétiques inhérentes au renouvellement de l'air d'une habitation.

La VMC double flux dispose d'un échangeur thermique qui permet de récupérer la chaleur (générée par le chauffage du logement) de l'air sortant pour la distribuer à l'air entrant (provenant de l'extérieur).



## **5. LES ABORDS**

Les chemins d'accès sont réalisés en pavés de béton teinté de type « klinkers ».

Les abords sont principalement aménagés en jardins à usage privatif ou public selon les plans de l'architecte et conformément au plan de permis d'urbanisme.

## 6. REMARQUES GÉNÉRALES

### Document de référence

Les documents suivants constituent le descriptif permettant d'apprécier la qualité générale de la construction et sont répertoriés dans leur ordre d'importance. Le présent cahier des charges détaillé des travaux ainsi que le permis de bâtir et les plans de vente.

L'avis pompier joint aux permis d'urbanisme est également d'application.

De manière générale, la construction est réalisée dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur à la date de l'introduction de la demande du permis d'urbanisme, soit le 06 juillet 2020.

Pour l'acoustique, les critères pris en considération sont ceux du confort acoustique « normal » selon la NBN S01-400-1 du 29 janvier 2008 en ce qui concerne les parties privatives.

La réglementation d'application est celle en vigueur à la date de l'introduction de la demande du permis d'urbanisme (entre autres, le PEB), soit le 06 Juillet 2020.

### Matériaux et mode d'exécution

Les marques reprises dans le présent cahier des charges détaillé des travaux sont données à titre indicatif de performances et de qualité. Le choix des marques est laissé à l'initiative du promoteur et de l'entrepreneur. Il appartient à l'architecte et aux ingénieurs, au moment de l'approbation des fiches techniques, de contrôler que le niveau de qualité et de performance est celui exigé par le présent cahier des charges détaillé des travaux.

L'attention est attirée sur le fait que pendant les premières années des fendilles de retrait peuvent se présenter à l'emplacement des joints entre les prédalles, ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents. Ces fendilles, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la méthode de construction et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs. Lors d'une prochaine mise en peinture, ces fendilles peuvent être enduites de façon fort simple et ne devraient plus réapparaître.

## **Prérogatives du Maître de l’Ouvrage, de l’Architecte ou des Ingénieurs**

Le Maître de l’Ouvrage se réserve la faculté d’apporter toutes modifications qu’il juge nécessaires pour la bonne réalisation du projet.

Le Maître de l’Ouvrage, l’Architecte et les ingénieurs du projet ont le droit d’apporter des modifications aux plans et matériaux de construction qu’ils jugeraient utiles ou nécessaires, soit pour les adapter à l’usage de nouveaux matériaux, soit pour des motifs d’ordre architectural, technique, légal ou esthétique.

Ces modifications peuvent également découler des nécessités économiques (absence des matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, etc....) ou suite à la faillite ou à la carence majeure de fournisseurs ou sous-traitants.

En cas d’adaptation nécessaire, le Maître de l’Ouvrage veillera à choisir des matériaux de qualité et de valeur équivalentes.

## **Plans**

Les plans du bâtiment transmis aux acquéreurs, sont établis par l'architecte.

Si, lors de la prise de possession des unités de logement, des écarts devaient être constatés dans les dimensions, ils devront être considérés comme des différences acceptables qui ne peuvent, en aucun cas, justifier des demandes de décompte ou de dommages et intérêts par les parties concernées.

Les parties conviennent que la partie du prix correspondant aux constructions est sujet à révision, et cela selon les modalités qui sont fixées à l’article 8, al.2 de la loi du 9.07.1971 et à l’article 1 de son arrêté d’exécution du 21.10.1971.

## **Cahier des charges**

La présente description vous permet d’apprécier la qualité générale des appartements en construction et prévaut sur les plans urbanistique. Il est ainsi tout à fait possible que certains équipements soient repris dans le cadre de la demande de permis d’urbanisme mais que leur mise en œuvre ne soit pas comprise dans les plans d’exécution. Grâce à l’inclusion de ces équipements dans les permis d’urbanisme, l’acquéreur aura la possibilité de les installer ultérieurement à ses frais.

Au niveau contractuel, la primauté sera toujours donnée aux plans d'exécution par rapport aux plans d'urbanisme.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au cahier des charges et aux plans, si ceci s'avérait nécessaire, mais uniquement après approbation de l'architecte, ou afin de répondre à des prescriptions d'autorités compétentes et/ou techniques.

Les travaux seront exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux décrits dans le cahier des charges. Le maître de l'ouvrage se réserve toutefois le droit d'apporter des modifications au niveau du choix des matériaux si ceci s'avérait nécessaire selon l'architecte et pour autant que ces modifications ne diminuent en rien le niveau de qualité prévu au cahier des charges.

Les marques reprises dans le présent cahier des charges sont données à titre indicatif de performances et de qualité. Les performances annoncées se réfèrent aux fiches techniques des fabricants.

### **Choix des finitions**

Les acquéreurs ont la faculté de pouvoir modifier certains des parachèvements. En fonction de l'état d'avancement du chantier, il est tout à fait possible de personnaliser certaines finitions en fonction de vos goûts et des disponibilités auprès de nos fournisseurs. Ces modifications concernent le choix éventuel des couleurs de meubles de salle-de-bain, les couleurs des revêtements de sol, l'ajout de points lumineux ou de prises,...(v.option). Ces éventuelles modifications seront actées dans un document écrit et signé par les parties. Sans cet accord et sans paiement anticipé, aucune modification ne sera prise en compte.

### **Architecte - ingénieur - coordinateur - certificateur**

Les frais relatifs aux honoraires des architectes, ingénieurs et autres techniciens spécialisés, ainsi que la rédaction du Dossier d'intervention ultérieur par un coordinateur chantier agréé, sont compris dans le prix de vente annoncé.

Les frais relatifs au certificat de performance énergétique sont également compris dans le prix de vente.

### **Travaux supplémentaires**

Les travaux supplémentaires et les modifications, dérogeant aux plans et/ou au présent cahier des charges détaillé des travaux, demandés par les acquéreurs ne sont exécutés qu'après accord écrit de ceux-ci et du Maître de l'Ouvrage.

Le MO se réserve le droit d'accepter ou de refuser lesdites modifications.

Cet accord devra parvenir au Maître de l'Ouvrage dans les 8 jours calendrier de la remise à l'acquéreur de l'étude de prix de ces travaux ou modifications.

Passé ce délai, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de continuer les travaux comme prévu initialement.

Toutefois, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de refuser ces travaux si ceux-ci interfèrent avec l'état d'avancement du chantier et mettent en péril la stabilité et la structure. De plus, un délai raisonnable pour l'exécution de ces travaux sera ajouté au délai initialement prévu avec un minimum de 15 jours ouvrables.

Toute suppression de parachèvements ou modifications prévus au programme initial, engendrera des frais administratifs de minimum 500 € + 20 % de la valeur du poste supprimé ou ajouté.

Après le délai fixé par le Maître de l'Ouvrage, plus aucune demande de changement ne pourra être introduite.

### **Travaux exécutés par des tiers**

Il n'est pas permis à l'acquéreur de faire exécuter par lui-même ou par des tiers, des travaux de quelque nature qu'ils soient, avant la réception provisoire.

Pour tous travaux exécutés dans l'immeuble, il y a lieu de se référer au Dossier d'Intervention Ulérieur - DIU- (qui devra également être complété après ceux-ci) et à l'acte de base. D'une manière générale, les travaux exécutés doivent répondre aux normes qui ont été utilisées lors de la construction de l'immeuble et/ou en vigueur. Pour tous travaux touchant à une partie commune, il y a lieu de respecter scrupuleusement les règles et impositions qui ont prévalu à la construction de celle-ci.

### **Raccordements**

Les frais de raccordement aux différents réseaux (eau-gaz-électricité-égouts) sont à charge des acquéreurs et seront facturés à l'acte au prix de 5.950 € HTVA. Pour les raccordements à la téléphonie, internet et TV, des câbles en attente seront placés. Libre aux acquéreurs de contracter un abonnement avec le gestionnaire de leur choix (Proximus, VOO, Base...) qui indiquera ses modalités de raccordement.

- Pour l'électricité et afin de pouvoir tester le bon fonctionnement des éléments privés. Les compteurs seront ouverts auprès de Engie-Electrabel avant la

réception provisoire au nom des futurs acquéreurs avec une procuration fournie au préalable.

## **Frais d'acte de division**

Les frais d'acte de division et d'acte de base sont à charge de l'acquéreur et payables à l'acte. Ils sont évalués à 950 € HT par appartement.

## **Payement du prix**

Vente soumise à la Loi Breyne.

Le paiement du solde au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux. Les paiements sont déterminés par le planning suivant :

- 10 % après l'installation de chantier
- 10 % à la dalle de sol
- 7,5 % à la dalle des commerces et Parking
- 7,5 % à la dalle du Rez R0
- 7,5 % à la dalle du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage
- 7,5 % à la dalle du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage
- 10 % après la mise sous toit
- 10 % après le placement des châssis et vitrages
- 5 % après réalisation des chapes
- 5 % après réalisation des plafonnages
- 5% après réalisation des revêtements de sol
- 5% après réalisation des faïences et pose des meubles sanitaires
- 5% après placement des meubles cuisine et menuiseries intérieures
- 5% à la réception provisoire des parties privatives.

## **Visite de chantier**

Les acquéreurs ne seront pas autorisés à accéder au chantier pour des raisons de sécurité et d'assurance. L'acquéreur et ses accompagnants qui seraient victimes d'un accident lors d'une visite seront sans recours contre le promoteur. L'accès au chantier sera possible uniquement sur rendez-vous pendant les heures d'ouverture et accompagnés par le Maître de l'ouvrage avec un maximum de 3 visites.

## **Occupation de l'appartement**

Tous travaux, aménagements ou pose d'appareils par l'acquéreur ou son représentant seront considérés comme une réception et donc une agréation sans remarque. En effet, si tel est le cas, la prise de possession de l'appartement sera considérée comme réalisée et en parfait état. Aucune réclamation ne pourra être émise auprès du M.O. concernant d'éventuels dommages causés.

## **Réception provisoire - définitive et prise de possession**

La réception provisoire aura lieu à la prise de possession et remise des clés. Les clés ne seront remises qu'après le paiement intégral du prix de l'appartement et de tous les frais annexes (options éventuelles, raccordements, géomètre, acte de base, etc..)

La réception définitive intervient 1 an après provisoire et sera tacite. Elle suivra les conditions définies à l'acte de base.

## **Délais de livraison**

Les délais de livraison sont précisés dans le compromis de vente et seront tenus, quelles que soient les circonstances de congés (sauf intempéries, épidémie, pénurie de matériaux, etc...). Ces jours seront repris au tableau établi par la confédération de la construction comme gel ou pluie. Ce tableau est établi trimestriellement. Le délai sera donc prolongé de plein droit et quelle que soit la phase de la construction.

## 7. OPTIONS

1. Colonne de rangement pour la sdb	550,00 € HTVA/pce
2. Chauffage sèche-serviette électrique	650,00 € HTVA/pce
3. Boiler 75 litres « Vaillant », « Durlem » ou équivalent	1.050,00 € HTVA/pce
4. Adoucisseur d'eau « Durlem » ou équivalent	1.750,00 € HTVA/pce
5. Prise simple ou point lumineux	100,00 € HTVA/pce
6. Prise double	110,00 € HTVA/pce
7. Peinture 2 couches	35 € HTVA/m <sup>2</sup>
8. Prise de courant Parking	Sur demande € HTVA/pce

- Toutes les options seront réalisables pour autant que les travaux ne soient pas entamés et que la mise en œuvre soit encore réalisable.

## **8. INTERVENANTS**

- Maître d'ouvrage :. Immosphere Srl
- Bureau d'architecture: Open Architectes
- Bureau d'étude stabilité : Mobat
- PEB : URBAN
- Notaire rédacteur : Debouche Gérard
- Assurances Tous Risques Chantier : AXA, bureau losange Dhont
- Bureau d'études Techniques spéciales et acoustiques : Polytech