

CAHIER DES CHARGES

Blancs Prés Résidence Azur

23-04-24

Table des matières

1.	Description du projet.....	4
1.1.	Présentation générale.....	4
1.2.	Intervenants.....	5
1.3.	Fournisseurs des parachèvements.....	5
1.4.	Qualité constructive.....	5
1.5.	Aspects environnementaux.....	6
2.	Aménagement des abords.....	7
3.	Salle commune - " <i>Le Lodge</i> ".....	8
4.	Sécurité.....	9
4.1.	Protection contre l'effraction.....	9
4.2.	Protection contre l'incendie.....	9
5.	Structure.....	10
5.1.	Éléments de structure.....	10
5.2.	Terrassements et fondations.....	10
5.3.	Constructions enterrées.....	10
5.4.	Réseau d'égouttage.....	10
5.5.	Rampes, parkings souterrains et caves.....	10
6.	Superstructure & gros-œuvre.....	11
6.1.	Éléments de structure.....	11
6.2.	Escaliers.....	11
6.3.	Gaines.....	11
6.4.	Isolation acoustique.....	11
6.5.	Isolation thermique.....	11
6.5.1.	Façades isolantes.....	11
6.5.2.	L'isolation en toiture.....	12
6.6.	Façades.....	12
6.7.	Menuiseries extérieures.....	12
6.8.	Balcons.....	12
6.9.	Terrasses.....	13
6.10.	Balustrades.....	13
6.11.	Toitures.....	13
7.	Menuiseries intérieures.....	14
7.1.	Portes d'entrée des appartements.....	14
7.2.	Portes intérieures.....	14
7.3.	Portes de caves, escaliers, couloirs communs et locaux techniques.....	14
8.	Parachèvements.....	15
8.1.	Remarque générale.....	15
8.2.	Chapes.....	15
8.3.	Appartements : revêtements de sols.....	15
8.4.	Appartements : revêtements des murs et des plafonds.....	16
8.5.	Les Communs - parachèvements.....	16
8.6.	Les Parkings, caves et locaux techniques - parachèvements.....	17
9.	Chauffage et production d'eau chaude.....	18

9.1.	Généralités.....	18
9.2.	Production de chaleur	18
9.3.	Distribution de la chaleur	18
9.4.	Alimentation d'eau froide	18
9.5.	Comptage des consommables et énergies	18
10.	Equipement sanitaire.....	20
10.1.	Installation sanitaire	20
10.2.	Appareils sanitaires et wc.....	20
11.	Electricité	22
11.1.	Réseau de terre et de protection	22
11.2.	Equipement électrique des appartements	22
11.3.	Description de l'installation électrique.....	22
11.3.1.	Cuisine.....	23
11.3.2.	Salle de séjour.....	23
11.3.3.	Hall d'entrée	23
11.3.4.	WC.....	23
11.3.5.	Hall de nuit.....	23
11.3.6.	Chambres	23
11.3.7.	Salle de bains et salle de douches	24
11.3.8.	Buanderie.....	24
11.3.9.	Terrasses	24
11.3.10.	Caves.....	24
11.4.	Equipement électrique des parties communes	24
11.4.1.	Halls d'entrée et halls d'étage.....	24
11.4.2.	Vidéo-parlophonie.....	25
11.4.3.	Autres locaux communs	25
11.4.4.	Raccordements téléphonie et télédistribution (avec fibre optique).....	25
11.4.5.	Panneaux solaires photovoltaïques.....	25
12.	Ventilation double-flux.....	26
13.	Equipement	27
13.1.	Ascenseurs.....	27
13.2.	Mobilier et équipement	27
13.2.1.	Cuisine	27
13.2.2.	Buanderie.....	27
14.	Livraison de l'appartement.....	28
15.	Clauses générales.....	29
15.1.	Précisions	29
15.2.	Réceptions.....	30
15.3.	Modifications	30

1. Description du projet

1.1. Présentation générale

Situé à Arlon, entre ville et campagne, Blancs Prés est un quartier à la mobilité douce, composé de maisons lumineuses avec jardins privatifs, d'appartements spacieux, prolongés de vastes terrasses, d'aires de jeux pour enfants..., qui offre la promesse d'une vie en mode cocoon.



Blancs Prés compte 92 appartements neufs du studio au 3 chambres répartis au sein de 4 immeubles de deux ou trois étages. Idéalement orientés, ils profitent d'une luminosité optimale et s'ouvrent vers l'extérieur grâce à une large terrasse ou un balcon.

Blancs Prés compte 22 maisons neuves 2 ou 3 façades avec jardin privatif disposées autour d'un axe central à la mobilité douce menant à un agréable clos. Chaque maison est personnalisable grâce à un vaste choix de finitions de qualité. Certains logements bénéficient de combles aménageables permettant de faire évoluer les espaces en fonction des besoins de la famille.

Par sa configuration unique en forme de clos, Blancs Prés vous procure une sensation d'extrême quiétude. Le quartier offre également de nombreux espaces au service du vivre ensemble : le Lodge, une salle commune qui permet l'organisation de multiples activités, la placette équipée de bancs et de jeux pour enfants et le Pré offrant un espace récréatif qui associe sport et détente.

Votre nouveau quartier Blancs Prés cultive la douceur de vivre et la qualité de vie.

1.2. Intervenants

Maître de l'ouvrage :

Luxis W, Drève de l'Arc-en-ciel 98 - 6700 Arlon

Maître de l'ouvrage délégué :

Equilis sa, Drève Richelle 161/D - 1410 Waterloo

Architectes immeubles :

A.3 architecture, Rue de l'hydriion 50/001 - 6700 Arlon

1.3. Fournisseurs des parachèvements

Cuisines :

IOME (2 showrooms)

1) Lorraine cuisines

Rue de Hollerich 127 - 1741 Luxembourg

2) Cuisibains

Aux Minières, 3 - 6900 Marche-en-Famenne

Descriptif produit : cfr 12.2.1

Appareils sanitaires :

Facq

Route de Neufchâteau 173 - 6700 Arlon

Carrelages

Bechet Céramic

Zone artisanale de Weyler 22A - 6700 Arlon

Parquet :

Millfloor

Rue de la Graignette 27 - 1420 Braine L'alleud

1.4. Qualité constructive

Les travaux sont réalisés par des entreprises et sous-traitants agréés, spécialisés et qualifiés.

Les matériaux utilisés pour la construction sont de qualité et garantissent la solidité et la pérennité de l'ensemble. Ils correspondent aux agréments techniques reconnus et ont tous fait preuve de leur durabilité dans le temps.

Le vendeur-promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent cahier des charges pour des raisons techniques apparaissant en cours de réalisation et ce, pour autant que les matériaux proposés soient de qualité équivalente à celle des matériaux décrits ci-après.

Il en va de même pour les matériaux qui ne seraient plus disponibles sur le marché. Le vendeur-promoteur se réserve le droit de remplacer les équipements prévus dans le présent cahier des charges pour autant que les nouveaux équipements soient de qualité équivalente ou supérieure.

Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel desdits matériaux mis en œuvre.

L'ensemble est réalisé conformément aux documents contractuels des bureaux d'études en architecture, stabilité, techniques spéciales, acoustique, coordination sécurité et paysagiste.

L'ensemble respecte les lois et normes en vigueur. La construction est conforme aux recommandations des organismes compétents de contrôle et respecte les règlements applicables en matière d'urbanisme, d'application à la date du permis.

1.5. Aspects environnementaux

Un projet immobilier doit répondre aux normes, notamment énergétiques et acoustiques, en vigueur à la date du dépôt du permis.

Les appartements sont de classe énergétique A et A+.

Le maître d'Ouvrage Délégué demandera le certificat PEB aux autorités administratives compétentes dans les 6 mois qui suivent la réception provisoire. Pour obtenir ce résultat, des châssis de qualité et une isolation importante des murs, dalles et toitures sont mis en œuvre ainsi qu'un Blower Door test en vue de vérifier l'étanchéité à l'air du bâtiment en fin de chantier.

2. Aménagement des abords

L'aménagement des abords est exécuté selon les plans et instructions de l'Architecte et/ou du paysagiste.

L'aménagement des abords comprend le mobilier urbain, les éclairages balisant allées et entrées, les pelouses et diverses plantations (arbustes et haies).

Les plantations sont réalisées et maintenues dans un sol propice à leur développement, un arrosage est à préconiser par la copropriété de manière à assurer une bonne reprise des différentes espèces.

Les séparations entre les jardins à jouissance privative sont, soit réalisées à l'aide de haies plantées d'essences indigènes ou massifs végétaux, et/ou de clôtures avec portillon intégré (suivant plan d'architecte).

Le terrain à jouissance privative est susceptible de recevoir des appareils collectifs d'égouttage et/ou de ventilation. La présence de couvercles sur ces appareils est indispensable pour le contrôle et l'entretien du réseau d'égout. Ces couvercles doivent rester accessibles en tout temps.

Ces éléments sont repris sur les plans des aménagements extérieurs. L'acquéreur d'un appartement au rez-de-chaussée est pleinement informé de la présence éventuelle de couvercles apparents au sein de l'espace extérieur privatif.

3. Salle commune - "*Le Lodge*"

Au sein du projet Blancs Prés, le promoteur a prévu une salle commune, dénommée « Le Lodge », située au rez-de-chaussée de l'immeuble Lavandière. Cette salle commune sera accessible à l'ensemble des habitants du quartier Blancs Prés.

La salle sera peinte et équipée d'un revêtement de sol, d'un système de chauffage par le sol, d'une kitchenette, d'un WC PMR avec lave-mains, de mobilier intégré, de tables, chaises, tabourets et fauteuils.

L'accès au Lodge se trouvera dans le premier sas d'entrée.

Dans ce même sas sont prévues des boîtes à colis, disponibles pour l'ensemble des habitants du site.

4. Sécurité

4.1. Protection contre l'effraction

Tous les systèmes d'accès et de signalisation privilégient la sécurité de l'ensemble.

Chaque immeuble est équipé d'une porte sécurisée vers les circulations verticales (ascenseur et escalier), configurée pour empêcher le libre accès aux personnes étrangères à l'immeuble. Le poste de vidéophonie situé à l'extérieur est relié individuellement à chaque appartement. Celui-ci permet de débloquer à distance la porte d'entrée aux espaces communs.

4.2. Protection contre l'incendie

Les bâtiments sont érigés conformément aux lois en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme. Ils répondent aux exigences des services de prévention d'incendie.

5. Structure

5.1. Éléments de structure

La structure portante suivant les niveaux est réalisée en voiles de béton armé préfabriqué et en maçonneries de blocs silico-calcaires et/ou béton suivant les implantations.

5.2. Terrassements et fondations

Tous les terrassements, déblais, remblais et apports de sols de finition sont prévus dans la présente entreprise.

Les terrassements comprennent notamment les travaux d'excavation jusqu'au fond de coffre ainsi que tous les déblais spécifiques au droit des fondations du bâtiment, des chambres de visites, des égouttages enterrés. Les fondations du bâtiment sont assurées par la réalisation d'un radier en béton armé reposant en partie sur des pieux. Les fondations sont conformes aux procédés de fondations profondes décrits par le CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction) dans sa note d'information technique NIT 129.

5.3. Constructions enterrées

Toutes les mesures nécessaires aux constructions enterrées sont d'application.

Les murs périphériques d'enceintes sont réalisés en voile béton, prémur.

5.4. Réseau d'égouttage

Le réseau d'égouttage est défini en conformité avec les directives des Bureaux d'Etudes spécialisés et est relié aux canalisations publiques conformément aux prescriptions et règlements régionaux et communaux. L'égouttage est de type séparatif. Le réseau d'égouttage des appartements passera en réseau aérien au niveau rez dans les zones de caves et locaux techniques.

Les eaux pluviales seront redirigées vers le bassin d'orage.

5.5. Rampes, parkings souterrains et caves

Les rampes d'accès sont en béton armé avec une finition broyée, apportant une adhérence optimale aux voitures. Pour plus de sécurité, elles sont équipées de caniveaux nécessaires à l'évacuation des eaux de pluie dans leur partie inférieure.

Le sol des caves et parkings est en béton lissé à l'hélicoptère. Les murs intérieurs sont en voiles de béton armé, de type prémurs et en blocs de béton rejointoyés suivant les implantations. Les murs d'enceintes périphériques des parkings sont constitués de voile béton, de type prémurs.

Les murs des parkings sont laissés bruts.

Les places de parking en sous-sol sont des emplacements délimités au sol par des marquages au sol.

Toutes les parties en sous-sol peuvent subir le passage d'équipements ou de conduits communs ou privés, suivant les impératifs techniques du projet et la configuration des lieux.

6. Superstructure & gros-œuvre

6.1. Éléments de structure

La superstructure est réalisée en blocs silico-calcaires. Les planchers entre les différents étages d'appartements sont constitués de prédalles recouvertes d'une chape de compression en béton armé. Les parois portantes sont réalisées en voiles de béton armé de type prémur pour le sous-sol et en maçonneries de blocs silico-calcaires pour les étages.

Les murs intérieurs porteurs des appartements sont exécutés en maçonneries de blocs silico-calcaires. Les cloisons intérieures non-portantes sont réalisées en blocs de plâtre massifs avec enduit lissé de surface. Ces murs sont conformes aux critères d'isolation acoustique (Norme acoustique NBN S01-400-1 ciblant un confort normal à atteindre) et de résistance au feu (Arrêté Royal du 07/12/2016).

6.2. Escaliers

Les escaliers en béton, de finition lisse, sont préfabriqués en usine.

Ils sont munis de nez de marche antidérapants et sont équipés de main-courantes en acier thermolaqué ou galvanisé à chaud.

6.3. Gaines

Les gaines techniques comprennent notamment les conduites d'alimentation et d'évacuation en eau, gaz et électricité, ainsi que la prise d'air et le rejet de la ventilation double flux. Elles sont cloisonnées et résistantes au feu en conformité avec les normes d'incendie en vigueur. Elles pourront accueillir également toutes canalisations desservant les surfaces sus ou sous-jacentes.

6.4. Isolation acoustique

Les revêtements de sol sont isolés de la structure par une chape flottante plus membrane acoustique.

Entre appartements, les murs de séparation sont doublés avec une isolation intermédiaire acoustique.

Les cloisons entre les pièces de l'appartement assurent un niveau d'isolation acoustique conforme aux normes en vigueur.

6.5. Isolation thermique

Les façades, toitures et dalles du rez-de-chaussée sont munies d'une isolation thermique complète conforme ou supérieure aux normes en vigueur sur la totalité des parois extérieures.

6.5.1. Façades isolantes

L'isolation pour la partie crépi est de type polystyrène expansé de 18 cm d'épaisseur selon la classe énergétique à atteindre (classe A et A+), l'isolation pour la partie des façades en fibre ciment est de type PIR de 14cm d'épaisseur.

6.5.2. L'isolation en toiture

L'isolation en toiture inclinée est de 24cm et de type laine minérale ou une combinaison d'autre épaisseur et autre matériau de qualité thermique permettant d'atteindre au moins les mêmes performances.

Les toitures plates sont isolées au moyen de 12 cm de polyuréthane ou de polystyrène extrudé. Une combinaison d'autre épaisseur et autre matériau de qualité thermique permettant d'atteindre au moins les mêmes performances est également envisageable au besoin.

6.6. Façades

Suivant le projet de l'Architecte, les murs de façades sont revêtus :

- > d'enduit selon architecte et plans de permis
- > de bardage en fibre ciment
- > de béton architectonique (balcons)
- > de grilles de ventilation et de briques de parement.

Le choix du type et de couleur de ces revêtements reste à définir en concertation avec les Architectes et le Maître d'ouvrage pour satisfaire aux prescriptions du permis d'urbanisme.

Ces revêtements constituent un système complet d'étanchéité des façades.

6.7. Menuiseries extérieures

Les châssis des appartements sont en pvc munis de double vitrage.

Les faces extérieures des châssis sont de ton gris foncé RAL 7016 pour satisfaire aux prescriptions du permis d'urbanisme.

Les châssis allant jusqu'au sol sont munis d'un vitrage de sécurité.

Les portes donnant accès aux parties communes sont en aluminium et sont équipées d'un ferme-porte automatique et d'une gâche électrique le tout raccordé au système de vidéo-parlophonie individuelle.

Les portes d'entrées de l'immeuble donnant accès au sas des boîtes aux lettres sont également réalisées en aluminium et sont équipées de ferme-porte automatique. Cette première porte reste libre de passage de manière à assurer l'intervention de la poste.

La porte de garage donnant accès au parking du sous-sol depuis l'extérieur est de type sectionnelle en aluminium laqué. Son système d'ouverture et de fermeture est automatisé et commandé par une télécommande dont une pièce est fournie pour chaque emplacement acheté.

6.8. Balcons

La structure des balcons est en béton de type architectonique fini d'usine. Ces ouvrages font l'objet d'une attention particulière du Bureau d'études en stabilité, lequel assurera la stabilité pour toute utilisation normale.

6.9. Terrasses

Les terrasses aux étages sont revêtues de dalles sur plots de 60x60cm en 2cm d'épaisseur. Le type et la configuration de pose sont identiques au rez-de-chaussée, une partie en extension est réalisée également avec un gravier suivant les implantations prévues aux plans. Le choix est effectué en concertation avec l'Architecte et le Maître d'ouvrage pour satisfaire aux prescriptions du permis d'urbanisme.

6.10. Balustrades

Suivant les plans détaillés de l'Architecte, les balustrades des terrasses et balcons sont exécutées en conformité avec toutes les réglementations applicables. Les garde-corps sont réalisés en acier laqué selon les plans et ancrés mécaniquement dans les terrasses / balcons ou le gros œuvre. La couleur RAL 7016 est définie par l'architecte et le Maître d'ouvrage conformément au permis d'urbanisme.

Des terrasses contiguës sont séparées physiquement par un écran jusqu'à une hauteur de 2m.

6.11. Toitures

Les coupoles de désenfumage en toitures sont asservies aux commandes pompiers se trouvant au niveau d'évacuation.

Les gouttières sont réalisées en zinc et les descentes d'eaux en façade sont réalisées également en zinc. Elles sont implantées suivant les indications reprises aux plans.

La couverture des toitures à versants sont réalisées en ardoises artificielles, la charpente est de type industrielle préfabriquée.

L'étanchéité de la toiture plate est assurée par une membrane bitumineuse bicouche.

7. Menuiseries intérieures

7.1. Portes d'entrée des appartements

Les portes disposent d'un ébrasement métallique et d'une feuille de porte en bois de finition stratifiée HPL équipées de quincailleries adéquates en métal, d'un label normalisé de test de résistance au feu RF 30 et d'agrégation « Benor ». Les portes sont munies d'une serrure à pêne avec cylindre de sécurité, verrouillant la porte en trois points sur sa hauteur.

7.2. Portes intérieures

Les portes intérieures sont de finition mélaminée ou laqué blanc, à âme tubulaire.

Elles sont posées avec les chambranles et encadrements de la même finition. Les feuilles de portes intérieures ont une largeur minimum de 73 cm pour l'ensemble des locaux. Certains locaux secondaires (p.ex. salles de douches ou wc) peuvent avoir une feuille de porte de 63 cm. Elles sont munies de quincailleries en métal.

Les portes séparant le hall et le séjour des logements sont composées d'un ébrasement mélaminé ou laqué blanc avec une feuille de porte vitrée transparente munie d'une double poignée verticale fixe de type tirant.

Les portes intérieures sont détalonnées pour permettre la ventilation.

La suppression éventuelle de la porte située entre le hall d'entrée et le living a pour conséquence de déroger à la norme acoustique « standard » et se traduit par une diminution des performances acoustique du sas d'entrée et devra en cas de suppression faire l'objet de la signature d'une décharge.

7.3. Portes de caves, escaliers, couloirs communs et locaux techniques

Les portes de caves, escaliers, couloirs communs et des locaux techniques sont en bois de finition mélaminée ou laqué à âme tubulaire, pleine ou isolée suivant cas. Elles sont munies d'un encadrement en bois de même finition.

Les caves sont ventilées de manière naturelle, suivant les directives du Bureau d'étude en techniques spéciales.

Suivant réglementation incendie en vigueur, certaines portes sont de type RF 30 et équipées de ferme-porte hydraulique.

Les portes des couloirs communs et escalier sont munies de serrures avec pêne lançant antifricction, assurant une fermeture douce et silencieuse de la porte.

8. Parachèvements

8.1. Remarque générale

Le présent chapitre décrit le choix des finitions « de base » ; c'est-à-dire celles qui sont comprises dans le prix de vente des appartements. La fourniture et la pose normale de toutes les finitions décrites sont comprises.

En fonction de l'état d'avancement du chantier et avant la signature de l'acte de vente, tout acquéreur peut modifier ce choix à son gré, faisant de la sorte un choix « hors base ». Toute modification du choix de base entraîne un surcoût à charge de l'acquéreur.

Tous les surcoûts éventuels seront soumis pour accord préalable à l'acquéreur. Aucun travail « hors base » ne sera engagé sans l'accord écrit du demandeur sur les surcoûts qui en découlent. Suivant les modifications demandées un impact sur le délai de livraison sera éventuellement à prévoir.

Le promoteur se réserve le droit de refuser toute demande de travaux « hors base » et ce, à tout stade d'avancement du chantier.

Tous les revêtements de sol et muraux sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimension par rapport aux échantillons présentés et aux caractéristiques de référence, et ce dans la limite des tolérances généralement admises par les fabricants et fournisseurs.

Un formulaire pour la commande des finitions sera proposé au client par le promoteur pour accord. Le formulaire devra être complété et signé par l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique, sans quoi, l'exécution « de base » sera réalisée par défaut dans l'appartement (sauf accord contraire pris par les deux parties).

8.2. Chapes

Les chapes des appartements sont de types flottantes. Elles sont posées sur des matériaux assurant une isolation thermique et acoustique.

8.3. Appartements : revêtements de sols

Les revêtements de sol sont différenciés suivant la destination des locaux.

Hall de nuit, séjour & chambre(s) à coucher

Un parquet semi-massif en chêne HOORA Sélection, collé sur chape, est proposé de base, choix à voir au bureau de vente suivant la disponibilité des produits au moment d'effectuer les choix.

Choix de vernis possibles ; invisible, naturel ou blanchi.

Prix public de fourniture du parquet (hors pose) : 65 €/m² HTVA.

Prix public de fourniture (hors pose) des plinthes en MDF : 6,75 €/mc HTVA (pose libre de la plinthe sur le parquet. Le joint supérieur entre la plinthe et le mur fait partie du travail du peintre et donc non comprise).

Hall, cuisine, buanderie, salles de bains (tablier de bain compris) et douches, WC visiteurs

Dalles en grès cérame, sélection du promoteur à voir chez Bechet Céramic, (et plinthes assorties) série Zeed de dimension 600x600 mm, rectifié, pose droite, joint gris, collés sur chape.

Prix public de fourniture du carrelage (hors pose) : 35.80€/m² htva.

Prix public de fourniture des plinthes assorties (hors pose) : 12.40€/ml htva.

Les joints souples entre la plinthe et le revêtement de sol sont compris dans l'exécution.

D'autres choix peuvent être réalisés auprès de notre partenaire Bechet Céramic choix suivant la dimension des carrelages, la finition (rectifié ou non), le calepinage, des joints spéciaux ...impliquent une modification du prix tant au niveau de la fourniture que de la pose.

Le remplacement du parquet de base par du carrelage de base n'entraînera pas de compensation financière. De même que le choix d'un carrelage moins cher que la base n'entraînera pas non plus de compensation financière.

8.4. Appartements : revêtements des murs et des plafonds

Les cloisons intérieures légères sont en blocs de plâtre (murs) et parachevées avec un enduit de lissage.

Les voiles porteurs, blocs de silico-calcaires et les prédalles en béton (murs et plafonds) sont parachevés avec un enduit mince lissé ou plafonné.

En fonction des contraintes techniques, certains plafonds sont doublés d'un faux-plafond en plaques de plâtre enduites.

Toutes les peintures intérieures des appartements restent à charge de l'acquéreur.

Tous les travaux préparatoires aux peintures définitives des appartements (enduisage, ponçage,..) ne font pas partie des travaux et restent à charge de l'acquéreur.

Les exceptions à ces règles de parachèvement sont les suivantes :

Salle de bains et douches

Les murs entourant le bain et/ou la douche sont revêtus du sol jusqu'au plafond. Faïence Blanche mate ou brillante format 300 x 600 mm, pose droite, rectifiée, joint blanc. Prix public de fourniture de la faïence : 29.95 €/m² htva.

D'autres choix peuvent être réalisés auprès de notre partenaire Bechet Céramic choix suivant la dimension des carrelages, la finition, le calepinage, des joints spéciaux ...impliquent une modification du prix tant au niveau de la fourniture que de la pose.

Le choix d'une faïence moins chère que la base n'entraînera pas non plus de compensation financière.

Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle ou en pierre naturelle reconstituée à choisir par l'Architecte. Elles sont carrelées si nécessaire dans les salles de bains et salles de douches.

8.5. Les Communs - parachèvements

Halls communs et paliers d'ascenseurs

Le parachèvement des halls communs est réalisé selon les plans de détails de l'Architecte. Les murs, plafonds et portes des parties intérieures sont parachevés, peints et entièrement finis. Le sol est revêtu de grès cérame avec plinthes, à choisir par l'Architecte.

Certaines zones des halls communs du rez-de-chaussée ou aux étages sont munies de faux-plafonds acoustiques. Les sas sont équipés d'un poste central de vidéophonie, de sonnettes.

L'ouverture et la fermeture de toutes les portes communes seront centralisées par un système de cylindres à clé de type "hiérarchisés".

Les garde-corps métalliques sont réalisés suivant le détail de l'Architecte.

Les cages d'escalier sont équipées d'un éclairage et d'un éclairage de sécurité ainsi que de panneaux signalétiques, conformément à la réglementation en vigueur.

Les escaliers sont équipés de main-courantes en métal peint en acier thermolaqué ou galvanisé à chaud.

8.6. Les Parkings, caves et locaux techniques - parachèvements

Sols

Les marches et contremarches des escaliers sont en béton lisse, munis de nez antidérapants. Les sols sont en béton semi poli.

Murs

Les murs et plafonds des caves ainsi que les murs intérieurs des locaux utilitaires ne sont ni plafonnés ni peints. Dans tous ces locaux, les murs intérieurs exécutés en maçonnerie sont finis rejointoyés.

Les murs constitués par les parois périphériques font partie des constructions enterrées (cfr l'article 4.3.).

Installations techniques

Les installations techniques en sous-sol – tuyauteries, câbleries et chemins de câbles, gainages et autres, sont réalisées « en apparent ».

9. Chauffage et production d'eau chaude

9.1. Généralités

Toutes les installations sont conformes aux normes et aux codes de bonnes pratiques pour ce type d'ensemble.

9.2. Production de chaleur

La production de chaleur du chauffage et la production d'eau chaude sanitaire se fait via une chaudière individuelle avec brûleurs alimentés au gaz naturel.

L'installation du gaz est conforme aux prescriptions de l'Association Royale des Gaziers Belges. Avant la réception de l'installation, des essais de pression sont effectués conformément aux prescriptions précitées.

9.3. Distribution de la chaleur

Chaque appartement est équipé d'un réseau de distribution d'eau chaude via des tuyauteries posées en chape.

Le chauffage s'effectue par chauffage sol. Suivant la surface, chacune des pièces est équipée d'un ou de plusieurs circuits.

La régulation générale est effectuée par le thermostat d'ambiance situé dans le living.

Il est possible d'obtenir une régulation indépendante des circuits par le biais d'un thermostat indépendant moyennant un devis.

Les salles d'eaux sont également équipées de radiateur sèche-serviettes.

Il n'y a pas de chauffage sol prévu dans les pièces suivantes : halls, locaux techniques, WC, débarras/vestiaires.

L'installation est prévue pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous dans des conditions climatiques extérieures extrêmes (- 10°C) :

- > +22°C dans le séjour/cuisine
- > +20°C dans les chambres
- > +24°C dans les salles d'eaux
- > +16°C dans les rangements, débarras et buanderie.

9.4. Alimentation d'eau froide

L'alimentation d'eau froide depuis les compteurs de la régie jusqu'aux appartements, se fait via des tuyauteries en matière synthétique conforme aux règlements en vigueur, ainsi que l'alimentation des dévidoirs via des conduites en acier, des robinets double service et d'autres équipements dans les locaux communs.

9.5. Comptage des consommables et énergies

A chaque appartement correspond un compteur individuel pour l'électricité (régie) et l'eau froide (régie) et le gaz (régie).

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité appartenant aux sociétés distributrices se situent dans un local technique situé au sous-sol ou au rez-de-chaussée en fonction du bloc dans lequel se situe l'appartement.

Chaque compteur d'eau et de gaz est équipé de vannes d'isolement permettant de la sorte de couper le circuit de l'appartement des distributions collectives.

10. Equipement sanitaire

10.1. Installation sanitaire

Toutes les arrivées aux appareils sanitaires sont équipées de robinet d'arrêt local permettant de les isoler individuellement. (Exception faite des baignoires et des tubs de douche)

Les tuyauteries d'évacuations des appareils ainsi que les colonnes de décharge et de chute sont réalisées en PEHD.

10.2. Appareils sanitaires et wc

La localisation et le nombre d'appareils sont indiqués sur le plan de l'appartement.

Le wc séparé contient :

- Un réservoir pour WC suspendu de type Villeroy & Boch Viconnect.
- Une cuvette suspendue Villeroy & Boch modèle O. Novo et son abatant.
- Un lave-main Villeroy & Boch, modèle Architectura, de 36 x 26cm.
- Un robinet Hansa nova.

(NB : lorsqu'il y a deux WC séparés dans un appartement, uniquement le WC visiteur est équipé d'un lave-mains.)

La salle de bains contient (selon les plans de l'architecte) :

- Un meuble de salle de bains D-Motion avec simple ou double lavabo, en 60 cm (1 vasque) ou 120 cm (2 vasques), en fonction du plan de l'appartement.
- Une robinetterie mitigeur Hansa Paleno.
- Un meuble haut D-Motion avec éclairage et miroir, d'une largeur de 60 cm (1 vasque) ou 120 cm (2 vasques) en fonction du plan de l'appartement.
- Une baignoire en acryl de 180x80cm, modèle Galaxi.
- Un mitigeur thermostatique Hansa modèle Micra.
- Une douchette et barre de support Hansa modèle Basicjet (sauf pour les appartements équipés d'une salle-de-bains et d'une salle de douches ou la barre est remplacée par un simple support).
- Une paroi de douche pivotante Inda de 80x140 cm (sauf pour les appartements équipés d'une salle de bains et salle de douches qui n'en ont pas).

La salle de douches contient (selon les plans de l'architecte) :

- Un meuble de salle de bains D-Motion avec simple ou double lavabo, en 60 cm (1 vasque) ou 120 cm (2 vasques), en fonction du plan de l'appartement.
- Une robinetterie mitigeur Hansa Paleno.
- Un meuble haut D-Motion avec éclairage et miroir, d'une largeur de 60 cm (1 vasque) ou 120 cm (2 vasques) en fonction du plan de l'appartement.

- En fonction du plan de l'appartement, un receveur de douche Dino (Duravit) 90x90cm ou Soul (Villeroy & Boch) dont la dimension dépend de la configuration de la salle de douches.
- Une paroi de douche Inda, modèle Claire Design, rapid, Walk-in, ou équivalent, selon l'implantation de la salle de douches.
- Système de douche Showerpipe Hansa Micra avec douche de tête 200mm et douchette réglable en hauteur.

La liste exhaustive du matériel prévu en base est reprise dans les offres spécifiques à chaque appartement.

Le promoteur se réserve néanmoins le droit de placer du matériel de qualité équivalente ou supérieure à celui proposé ci-dessus.

11. Electricité

11.1. Réseau de terre et de protection

La prise de terre est constituée d'une boucle de terre située à fond de fouille. A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles suivantes :

- > Liaisons primaires entre la borne principale de terre et les canalisations principales de gaz, d'eau et de chauffage, ainsi que des coffrets et équipements électriques + éléments métalliques fixes faisant partie de la structure.
- > Liaisons supplémentaires entre les parties métalliques accessibles dans les salles d'eau.

11.2. Equipement électrique des appartements

Les compteurs individuels sont placés dans un local prévu à cet effet, situé au sous-sol ou au rez-de-chaussée. Chaque appartement dispose de son compteur de distribution avec protections. Le câblage s'effectue en chape sous tube ou par encastrement dans les parois. Les interrupteurs et prises de contact sont de teinte blanche ou blanc cassé.

Le tableau divisionnaire de chaque appartement comprend :

- > Des disjoncteurs automatiques et interrupteurs différentiels.
- > Des circuits d'éclairage et de prises de courant séparées (sauf salles de bains)
- > Un réseau d'électricité protégé par un différentiel général de 300mA.
- > Des circuits alimentant les salles de bains et les locaux humides, équipés d'un différentiel de 30mA.
- > Des prises équipées d'une terre.

Avant la mise en service, l'installation électrique de chaque appartement est réceptionnée par un organisme agréé.

L'installation d'une antenne parabolique sur les toits des bâtiments, balcons ou autres est interdite.

A l'extérieur, seuls les terrasses et balcons des appartements sont équipés d'appareils d'éclairage.

En vertu des conditions imposées au permis, un nombre limité d'emplacements de parkings au sous-sol et à l'extérieur seront munis d'un pré-équipement permettant d'accueillir une borne à destination des véhicules électriques.

11.3. Description de l'installation électrique

Les installations électriques sont encastrées dans les appartements et les halls communs (à l'exception de l'escalier de secours et du sous-sol). Toutes les autres installations sont réalisées « en apparent ».

Le descriptif suivant des installations est donné à titre indicatif et est sujet à modification suivant la configuration des appartements.

Remarque : les points lumineux sont prévus avec un soquet E27 et une source lumineuse.

11.3.1. Cuisine

- > Un point lumineux et une commande.
- > Deux doubles prises à hauteur du plan de travail.
- > Une attente pour l'éclairage sous les meubles muraux.
- > Une alimentation séparée pour prises hotte et frigo.
- > Une alimentation séparée pour la prise lave-vaisselle.
- > Une alimentation séparée pour les plaques de cuisson.
- > Une prise pour le four et une prise pour le four à micro-ondes.

Remarque : micro-ondes non fourni.

11.3.2. Salle de séjour

- > Deux points lumineux avec 2 commandes.
- > Trois doubles prises + 1 prise simple .
- > Une prise RJ 45 pour téléphone.
- > Une prise TV câblée à raccorder par la Régie sur demande de l'acquéreur.
- > Un thermostat monté « en apparent ».

11.3.3. Hall d'entrée

- > Une alimentation pour un ou deux points d'éclairage en attente au plafond ou en applique avec 1 ou 2 commandes.
- > Une prise de courant.
- > Un système de vidéo-parlophonie et sonnerie avec un bouton poussoir à l'extérieur, placé dans le séjour.
- > Sonnette sur le palier.

11.3.4. WC

- > Une alimentation pour un point d'éclairage en attente au plafond ou en applique et une commande.

11.3.5. Hall de nuit

- > Une alimentation pour un ou deux points d'éclairage en attente au plafond ou en applique avec 1 ou 2 commandes.
- > Une prise de courant.

11.3.6. Chambres

- > Une alimentation pour un point d'éclairage en attente au plafond avec 1 commande à l'entrée de la pièce ainsi qu'au niveau de la table de nuit dans la grande chambre. Les autres chambres sont munies d'un point lumineux commandé par un interrupteur simple.

- > Deux prises simples dans la chambre principale ainsi que deux prises doubles de part et d'autre du lit. Dans les autres chambres 3 prises simples sont prévues.
- > Une prise TV et une prise téléphone dans la chambre principale.

11.3.7. Salle de bains et salle de douches

- > Une alimentation pour un point d'éclairage en attente au plafond avec 1 commande.
- > Une alimentation pour un point d'éclairage en attente au niveau du miroir avec 1 commande.
- > Une double-prise courant entre le meuble lavabo et le meuble miroir + une prise de service dessinée sur les plans TS.

11.3.8. Buanderie

- > Un éclairage assuré par un point en attente au plafond et commandé par un interrupteur simple.
- > Deux simples prises de courant adaptées pour machine à laver et sèche-linge.
- > Un tableau divisionnaire monté « en apparent ».
- > Une double prise de service à côté du tableau divisionnaire.
- > Une prise pour ventilation double flux
- > Une prise pour chaudière

11.3.9. Terrasses

Toutes les terrasses sont équipées d'un luminaire avec une commande intérieure.

Les appartements bénéficient d'une prise de courant extérieure et en plus pour les appartements du rez-de-chaussée et penthouse d'une cassolette extérieure sur les terrasses de plus de 10m².

11.3.10. Caves

Chaque cave privative est éclairée au moyen d'un luminaire commandé par « détecteur de présence ». Les alimentations des éclairages de cave sont raccordées sur le circuit de l'appartement.

Les caves sont équipées d'une prise reliée à l'installation de l'appartement.

11.4. Equipement électrique des parties communes

11.4.1. Halls d'entrée et halls d'étage

L'éclairage des halls d'entrée au rez-de-chaussée et des halls d'étage se fait au moyen de luminaires commandés par détecteur ou minuterie, plafonniers ou appliques au choix de l'architecte. Le mobilier fixe pour boîtes aux lettres ainsi que les équipements de sonnette et de vidéo-parlophonie sont réalisés en conformité avec le projet de décoration de l'Architecte.

Un éclairage de sécurité est prévu à tous les niveaux, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Au niveau du rez-de-chaussée un bouton-poussoir commande manuellement l'exutoire de fumée de chaque cage d'escaliers fermée.

11.4.2. Vidéo-parlophonie

Au rez-de-chaussée, le vidéo-parlophone intègre, une caméra vidéo et un système de parlophonie.

Dans chaque appartement, le poste individuel permet de répondre à la personne vous ayant appelé depuis le hall au rez-de-chaussée de l'immeuble. La simple pression d'un bouton permet l'ouverture à distance de la porte d'entrée.

11.4.3. Autres locaux communs

L'éclairage des parkings, des couloirs, des caves et des locaux techniques se fait au moyen de luminaires semi-hermétiques équipés de tubes LED commandés par détecteur, minuterie ou interrupteur apparent.

Un éclairage de sécurité est prévu en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les éclairages extérieurs de l'immeuble ainsi que ceux de la rampe du parking sont commandés par une sonde crépusculaire.

En voiture, l'accès au sous-sol de l'immeuble est contrôlé. Celui-ci permet l'ouverture motorisée du portail. La fermeture de ces accès se fait automatiquement.

La consommation électrique des parties communes est mesurée par un compteur commun bi-horaire placé dans un local technique.

11.4.4. Raccordements téléphonie et télédistribution (avec fibre optique)

L'arrivée du câble de télédistribution dans le séjour et les chambres est exécutée suivant les prescriptions de la Régie. La connexion sera activée sur demande de l'acquéreur auprès de l'opérateur ou société distributrice.

Les arrivées téléphoniques sont câblées suivant les prescriptions des opérateurs et seront activées sur demande auprès de ceux-ci et aux frais de l'acquéreur.

Pour la répartition des prises, voir description de l'installation électrique (10.3)

11.4.5. Panneaux solaires photovoltaïques

Des panneaux solaires photovoltaïques placés en toiture, alimentent les parties communes de l'immeuble, en vue de réduire la consommation électrique des espaces communs.

12. Ventilation double-flux

Le renouvellement d'air dans les locaux est effectué via une ventilation individuelle des appartements et continue (avec récupération de chaleur). Une extraction d'air est prévue dans les locaux sanitaires - wc, salle de bains et salle de douche et cuisine ; une pulsion mécanique dans les autres pièces (séjour, chambres).

L'air est extrait et pulsé via des bouches murales ou en plafond.

Suivant l'étude de la PEB, il est à noter que les appartements suivants sont munis d'une ventilation simple-flux (système C+) : A1.3 et A2.3 Dès lors, ceux-ci seront équipés de grilles d'aération dans les châssis.

Les cuisines sont équipées d'une hotte à recyclage individuelle à charbon.

13. Equipement

13.1. Ascenseurs

Chaque immeuble est équipé d'un ascenseur dont la machinerie est intégrée dans la gaine.

Tous les accès sont équipés de portes automatiques coulissantes à ouverture télescopique. L'ascenseur répond aux normes belges et à la directive européenne 95/16/CE et EN 81-01/1998. Il est réceptionné par un organisme agréé.

A chaque palier et au rez-de-chaussée :

1 boîtier d'appel.

Au rez-de-chaussée uniquement :

1 hall lanterne avec indicateur de position.

13.2. Mobilier et équipement

13.2.1. Cuisine

L'installation des cuisines est réalisée par la firme Lorraine cuisines by lome. Elle comprend la fourniture et le placement du mobilier fixe et des appareils électroménagers de marque Siemens ou équivalent :

- > Four électrique*
- > Taque vitrocéramique*
- > Frigo
- > Hotte à recyclage
- > Lave-vaisselle

* L'alimentation en gaz des cuisines n'est pas prévue.

Pour chaque cuisine, un budget est déterminé selon le type d'appartement. Ce budget qui fera l'objet d'un document annexe, comprend : l'électroménager, les meubles, le plan de travail, l'évier et sa robinetterie

13.2.2. Buanderie

Les buanderies sont équipées d'une arrivée d'électricité, d'eau, et de l'évacuation des eaux usées pour une machine à laver.

Les sècheurs qui seront installés dans la buanderie seront obligatoirement à condensation.

14. Livraison de l'appartement

L'appartement est livré propre et libre de tous déchets ou restes de matériaux. Par propre, le promoteur entend qu'il s'agit d'un nettoyage industriel de fin de chantier et non d'un nettoyage ménager, le nettoyage final incombe à l'acheteur.

Toutes les peintures intérieures des appartements restent à charge de l'acquéreur.

Tous les travaux préparatoires aux peintures définitives des appartements (enduisage, ponçage...) ne font pas partie des travaux et restent à charge de l'acquéreur.

Sont fournis dans le DIU (Dossier d'Intervention Ulérieure): les documents de garanties, les modes d'emploi, les fiches techniques et les clés.

15. Clauses générales

15.1. Précisions

Le présent descriptif complète les indications des plans de vente fournis en format A4. Les surfaces sont données à titre indicatif.

Les plans ont été établis de bonne foi par les architectes et les ingénieurs après mesurage du terrain. Des différences minimales de mesures peuvent survenir lors de la réalisation.

En cas de contradiction entre les plans et le présent descriptif, c'est ce dernier qui prévaut.

Le mobilier, mobilier de cuisine et les équipements sanitaires figurent sur plan à titre d'information. Il peut exister des divergences avec les équipements réellement prévus dans les appartements et ceux représentés sur le plan à échelle réduite. Les informations reprises dans le présent cahier des charges priment sur les plans.

Ne sont notamment pas compris dans la présente entreprise :

- > Les appareils d'éclairage dans les appartements ;
- > Le raccordement téléphonique et télédistribution ;
- > Les persiennes antisolaire, pergolas, voiles, rideaux, stores, tentures ;
- > Le mobilier fixe ou mobile et les placards même s'ils figurent sur les plans. Tout mobilier figurant sur les plans de vente est indiqué à titre illustratif et n'est pas compris.
- > Les frais forfaitaires d'un montant de **2.000 € HTVA** (forfait), correspondants, entre autres, pour la quote-part dans les frais d'établissement de division, de l'acte de base urbanistique, du rapport de quotités, des statuts de la copropriété, de mesurage et de bornage.
- > Une provision de **4.500 € HTVA**, (décompte final à l'avant dernière facture avant la réception provisoire) pour les frais de raccordements aux réseaux d'eau, d'égouts, d'électricité et de gaz éventuel, les frais de raccordement à la télédistribution, téléphonie et internet, et les frais de transferts individuels des compteurs (eau, gaz, électricité,...), la location des compteurs individuels jusqu'à la réception provisoire des parties privatives, les abonnements jusqu'à cette date, les garanties exigées par les sociétés distributrices jusqu'à cette date..

Les visiteurs, le futur propriétaire ou le propriétaire ne pourront avoir accès au chantier qu'en compagnie de l'agent immobilier, d'un délégué du maître de l'ouvrage ou de l'architecte et sur rendez-vous avec l'entreprise en charge du chantier. Toutes les visites s'effectueront jusqu'à réception provisoire à leurs risques et périls et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le maître de l'ouvrage, l'agent immobilier, le maître de l'ouvrage délégué, l'architecte, l'entrepreneur et leurs mandataires ou préposés en cas d'accident survenu au cours d'une visite. Une visite chantier sera organisée par le maître d'ouvrage lors du parachèvement des travaux et **aucune visite en dehors de ce cadre ne sera permise.**

Si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménagement des appareils ou meubles quelconques sans l'accord du maître de l'ouvrage par écrit, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire ; cette réception sera tacite et sans remarques. L'acquéreur aura la garde de son bien dès ce moment également. En aucun cas il ne sera fait droit à réparation des dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires radiateurs, cuisine équipée et appareillage, tapis, peinture, parquets, etc...

Le maître de l'ouvrage n'est pas responsable des légères fissures dans les enduits de murs et de plafonds imputables au tassement normal des immeubles et qui pourraient apparaître après la réception provisoire des biens.

Ces divergences sont considérées comme des écarts acceptables et ne justifient en aucun cas une demande d'indemnité quelconque de l'acquéreur.

Le transfert des garanties concernant l'appareillage électrique, électroménager, sanitaires, chauffage aura lieu à la réception provisoire du bien.

La responsabilité décennale du constructeur prend cours à partir de la réception provisoire des travaux par le maître d'ouvrage.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux ou équipements prévus au présent descriptif par des matériaux ou équipements de qualité équivalente ou supérieure.

15.2. Réceptions

Les procédures de réception provisoire et définitive sont décrites dans le compromis de vente et dans l'acte authentique.

15.3. Modifications

Des modifications peuvent éventuellement être apportées par le client au présent descriptif des travaux pour ce qui concerne les parachèvements et les équipements techniques des appartements, aux conditions ci-après prévues uniquement.

Les modifications envisageables seront précisées au cas par cas en fonction de l'état d'avancement des appartements au moment de l'achat. Le maître de l'ouvrage reste libre de refuser les modifications qui viendraient à contretemps par rapport au déroulement du chantier, à sa seule appréciation et sans qu'il doive s'en justifier.

Les choix des matériaux de parachèvement devront être effectués auprès des fournisseurs imposés par le Maître de l'Ouvrage.

La coordination des modifications entre le client et l'entreprise générale sera réalisée par le Département Commercial du Maître de l'Ouvrage qui établira les plans définitifs des appartements suivant les modifications souhaitées ainsi que les décomptes du coût de ces modifications. Il en précisera éventuellement les conséquences sur le délai de réalisation. La responsabilité des travaux reste toutefois de la seule responsabilité de l'entreprise générale.

Ces informations seront communiquées au client qui dispose d'un délai de 10 jours calendrier pour les approuver. A défaut d'approbation dans le délai, le maître de l'ouvrage ne sera pas tenu de faire réaliser les modifications.

Deux entretiens sont prévus entre le client et le promoteur pour discuter des choix et des modifications (placement des prises, points lumineux, radiateurs, matériaux (choix carrelage et parquet,...). D'autre part, l'ordre des visites auprès des fournisseurs à son importance, car par exemple, l'implantation du carrelage, électriques (prises lumineuses...) sera fonction de vos choix cuisine et salle de bain.

Si des modifications sont souhaitées :

Les acquéreurs qui souhaitent modifier les choix de base devront se rendre chez les fournisseurs dans l'ordre suivant :

1. **Lorraine cuisines ou Cuisibains by lome** pour le choix de la cuisine et la réalisation du plan technique correspondant
2. **Facq** pour le choix de la salle de bain et la réalisation du plan suivant choix
3. **Bechet Céramic** pour le choix des carrelages (et la réalisation du plan de calepinage)

Sur base de ces plans, à l'issue de ces rendez-vous chez les fournisseurs, les plans électricité, chauffage et gros-œuvre seront finalisés avec le service commercial.

Si pas de modifications souhaitées :

Les acquéreurs qui souhaitent rester dans les choix de base, les visites devront se faire dans l'ordre suivant :

1. Lorraine cuisines ou Cuisibains by lome pour choisir la finition de la porte, le choix de la poignée, le plan de travail et valider le plan cuisine et technique cuisine.
2. Rendez-vous avec le service commercial où une sélection de carrelage de base est proposée ainsi que les échantillons du parquet.

Toutes les modifications doivent être validées par un plan daté et signé par les 2 parties lors du dernier entretien.

Aucune modification ne sera prise en compte en dehors de ce contexte.

Si le nombre prévu d'entretiens n'est pas suffisant et si les plans sont modifiés, chaque heure de travail supplémentaire est facturée au client au prix forfaitaire de 75 €/heure (HTVA). En fonction du type de modifications demandées, les Ingénieurs et le coordinateur peuvent être consultés. Les honoraires correspondant à ces prestations seront à charge du client, moyennant devis préalable qui lui sera soumis pour approbation.

Pour ce qui est des compléments impliquant des extensions de mission chez l'Architecte, celles-ci seront valorisées suivant les conditions ci-après :

- > Un montant forfaitaire pour toute demande de renseignements d'un acquéreur ou candidat acquéreur (téléphonique ou verbale) non suivie par une rencontre ou ouverture de dossier : 75 € htva ;
- > Un montant forfaitaire par réunion entre l'architecte et l'acquéreur ou candidat acquéreur : 125 € htva (1h30) ;
- > Toute modification engendrant des adaptations de plans seront valorisées par plan adapté :
 - > plan architecture : 250 €
 - > plan électricité : 250 €
 - > plan chauffage : 250 €
 - > plan sanitaire : 250 €
 - > plan ventilation : 250 €
- > un forfait de base de 750 € htva pour l'ouverture du dossier après le premier contact entre l'architecte et l'acquéreur en cas de confirmation d'intérêt par l'acquéreur et après accord du maître de l'ouvrage.

Ces honoraires seront également dus si les travaux convenus ne sont finalement pas commandés. Les prestations des différents Bureaux d'Etudes peuvent être facturées à l'acquéreur mensuellement.

Les frais de gestion relatifs à ces modifications de matériaux, dimensions ou implantation s'élèvent à 15% de leur coût total (fournitures et main d'œuvre). Ils seront payés par l'Acquéreur au maître de l'ouvrage.

Toute demande de modification de structure, si elle est acceptée par le maître de l'ouvrage, ne le sera que sous condition suspensive de conclusions favorables à cette modification étayées ultérieurement par une étude de faisabilité, effectuée par les architectes et ingénieurs désignés par le maître de l'ouvrage pour le projet.

Aucune modification de structure ne sera acceptée après la réalisation du couvrant du rez-de-chaussée.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de proroger le délai initialement prévu pour toute commande de travaux supplémentaires par l'acquéreur.

Au cas où la modification demandée concerne une suppression de prestation prévue au présent « descriptif des travaux », la valeur de cette suppression sera remboursée à l'acquéreur à raison de 70% de son coût total. Les suppressions éventuelles sont soumises à l'accord du maître de l'ouvrage.

Paiement des modifications : le maître de l'ouvrage facturera la totalité du coût des modifications lors d'une tranche de paiement spécifique avant la réception provisoire de l'appartement.

Le décompte final ne pourra en aucun cas être inférieur à zéro car la différence ne sera pas ristournée par le promoteur.

Les modifications suivantes ne pourront en aucun cas être envisagées :

- > **Un système d'aspirateur centralisé,**
- > **Un jacuzzi,**
- > **Douche Italienne (positionnement du tub de douche sans différence de niveau avec le sol),**
- > **Des robinets encastrés dans les salles de bain et de douche,**
- > **Installation d'un système d'air conditionné individuel,**
- > **Modification des dimensions du local technique.**

Le présent cahier des charges commercial compte 32 pages numérotées et fait partie du contrat de vente.

Le présent document est rédigé en deux exemplaires et signé par l'Acquéreur et par le promoteur du projet. Chaque partie déclare en avoir reçu un exemplaire signé.

Par la présente, l'Acquéreur déclare avoir pris connaissance de tous les détails du contenu du présent cahier des charges.

Date :

« Lu et approuvé »

Pour l'Acquéreur,

« Lu et approuvé »

Pour le Vendeur,