CONDITIONS GENERALES
&
CAHIER DESCRIPTIF DES CHARGES

DE LA PROMOTION « Rue des Trois Etriers »
Lot 04.

Lot 2 Lot3 Lot 4

Vue 3D du lot 2-3-4

Edité le 05/08/26

Présentation des intervenants

Le promoteur

La promotion et la construction du projet est assurée par la société Prévot Construction sprl dont le siège social est établi à 1360 PERWEZ, Rue de la Station, 65 et qui est représentée par son gérant Monsieur Dominique BENOIT.

L'architecte

Le promoteur a chargé l'association momentanée d'architecture Jean de Radzitzky Architecte Rue d'Ostin 1 à B-5080 Villers-Lez-Heest et DAG architecte sc sprl Rue de la Houlette, 2 à B-5081 Bovesse

L'ingénieur

Les études et les contrôles de stabilité ont été confiés au bureau d'études MOBAT sa Chée de Namur, 3B - 5537 ANNEVOIE

Conditions générales :

Le promoteur se réserve le droit de remplacer certains matériaux décrits dans ce cahier des charges par d'autres produits en garantissant que ceux-ci seront choisis dans une gamme au moins équivalente aux précédents sans jamais nuire à leur caractère qualitatif et/ou esthétique, et ce, soit pour des raisons techniques ou de difficultés d'approvisionnement, soit en fonction du programme de décoration ou d'esthétique générale conçu par les Architectes, auteurs du projet.

Les plans sont dessinés de bonne foi par l'Architecte après métrage du terrain. Les éventuelles différences par rapport à ceux-ci, en plus ou en moins, seront considérées comme des écarts acceptables qui en aucun cas ne modifieront les engagements de l'acquéreur ou du promoteur d'une manière ou d'une autre et qui ne donneront droit à aucune indemnité d'aucune sorte.
Les adaptations nécessaires pour des raisons de construction ou d'esthétique d'intérêt général sont autorisées sans requérir l'accord préalable de l'acquéreur.

Les indications de mobiliers et/ou de finitions présentes sur les plans doivent être considérées comme purement indicatives. La description figurant dans ce cahier des charges jouit dès lors toujours de la priorité sur les plans.

Il est toujours possible de modifier le métré des plans pour des raisons techniques et/ou de stabilité.

Les prix mentionnés dans ce cahier des charges sont toujours hors TVA.

Les frais d'Architecte, d'Ingénieur et de coordinateur de sécurité-santé sont à charges du promoteur et sont inclus dans le prix de vente.

Si l'état d'avancement des travaux le permet, des modifications ne touchant pas à la structure ni aux parties communes pourront être demandées au promoteur. Ces demandes devront être adressées par écrit au promoteur qui prendra sa décision et la fera connaître par écrit à l'acquéreur. En cas d'accord du promoteur, aucune modification, transformation ou aménagement ne sera effectivement exécuté sans un accord écrit et signé par l'acquéreur quant au supplément calculé par l'architecte et / ou le constructeur. Il n'est pas exclu qu'un coût de placement supplémentaire soit, malgré tout, réclamé pour certains choix de finition, même si leur prix d'achat n'est pas supérieur aux valeurs marchandes prévues. En effet, certaines modifications de la finition peuvent donner lieu à des prolongations de délais avant la réception provisoire. Le montant des suppléments sera majoré du coût des honoraires notamment de l'architecte que le promoteur aura à payer.

Les modifications qui changent l'aspect extérieur du bâtiment et l'uniformité des parties communes sont défendues.

Tout ce qui n'est pas explicitement détaillé ne peut être mis à charge du promoteur.

Tous les coûts de raccordement, de branchement, de placement, de mise en service, d'utilisation et d'abonnement relatifs aux équipements d'intérêt général (eau, gaz, électricité, égouttage, téléphonie, TV- Radio distribution, internet...) ne sont pas compris dans le prix de vente et sont également à charge des acheteurs. Les acheteurs règleront à la première demande leur quote-part dans les coûts des raccordements d'intérêt général, soit au constructeur / promoteur, sur présentation d'une facture, soit directement avec les entreprises de services utilitaires.

Il s'agit également de travaux de préparation éventuels qui sont obligatoirement exécutés / facturés par les entreprises de services publics/autorités, nécessaires pour ou spécifiquement liés à

l'exécution des raccordements d'intérêt général.

Les attestations nécessaires à l'ouverture du compteur privatif de l'électricité et ou gaz seront remises à la réception provisoire.

Il n'est pas permis à l'acheteur d'exécuter lui-même ou par l'intermédiaire de tiers des travaux sur le chantier avant la réception provisoire. Si, pour certaines raisons, l'acheteur ne souhaite pas faire exécuter une partie de la finition prévue par le constructeur / promoteur (la demande de l'acheteur doit alors être introduite à temps et à heure et ne peut provoquer aucun problème avec les commandes déjà placées, l'exécution ou plus généralement avec le planning du chantier) et que celui-ci l'autorise, l'acheteur pourra récupérer au maximum 70 % des budgets indiqués. De tels éléments pourront uniquement être retirés du contrat après accord écrit entre l'acheteur et le propriétaire / promoteur.
Le fait que l'acheteur effectue lui-même ou par l'intermédiaire de tiers des travaux sur le chantier sans en informer le constructeur / promoteur, vaut acceptation de la réception provisoire de ses parties privatives. Le constructeur / promoteur est dans ce cas déchargé de toute responsabilité et de garantie vis-à-vis des acheteurs pour ce qui concerne son travail.
Néanmoins l'accès sera interdit à l'acheteur tant que le solde des paiements ne sera pas réglé.

Toute forme de mise en service vaut également comme acceptation de la réception provisoire.

Les modifications éventuelles seront uniquement exécutées après accord écrit préalable des acheteurs concernant le prix de ces modifications. En guise de confirmation supplémentaire un acompte de 30 % sera payable à la commande.

Certaines modifications peuvent également être refusées par le constructeur / promoteur. Les modifications doivent toujours faire l'objet d'une concertation, en fonction du planning du chantier. Les prix des modifications demandées seront établis par le constructeur / promoteur, l'entrepreneur principal ou éventuellement le sous-traitant d'un lot déterminé.
Les accords oraux sont sans valeur tant qu'ils ne sont pas confirmés par écrit.

Le délai d'obtention de certaines finitions ou matériaux demandés par l'acquéreur ne peut porter un préjudice (retard,...) au promoteur.

Le présent cahier des charges décrit clairement toutes les finitions.

L'acheteur déclare que la maison a été vendue avec la finition telle que décrite dans ce descriptif technique sans autres exceptions que celles mentionnées explicitement dans le compromis et signées par le vendeur.

L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne non concernée par l'exécution des travaux, sauf si elle dispose d'une autorisation écrite ou si elle est accompagnée de l'entrepreneur, de l'architecte ou du représentant du constructeur / promoteur, et ceci exclusivement durant les heures de travail.

Durant le week-end et les jours de congés du secteur de la construction, le chantier n'est pas accessible.

Les visiteurs doivent dans tous les cas respecter le règlement de chantier.

Les constructeurs déclinent toute responsabilité en cas d'accidents pouvant arriver sur le chantier.

Cahier des charges Lotissement

Rue des Trois Etriers, lot 4 .

Accès Rue aux Fleurs entre 25&27 1360 Thorembais ST Trond

Ce projet a été conçu et étudié pour vous offrir une **Maison unique et exclusive** dans la région de Perwez. (Thorembais-St-Trond) Proche des grands axes routiers, commerces et écoles

Nous avons accordé un maximum d'importance à l'esthétique de nos bâtiments.

C'est pourquoi les choix des matériaux mis en œuvre ont été soigneusement étudiés.

Voulant offrir un bâtiment de très bonne qualité de finitions et d'un niveau d'isolation très performant, nous avons opté pour une enveloppe isolante (PUR)

La valeur K, soit le niveau d'isolation thermique global de la maison = K26
Pour information, le maximum imposé par la Région Wallonne est de k35, nous sommes donc bien en dessous de ce qui est demandé. (au 29/05/2019)

Surface habitable de 264 M² (combles de +/-36 m² compris) sur un terrain de 901m².

Terrassements :

- Les déblais nécessaires à la réalisation du radier, évacuation des terres comprise.
- Nivellement général à la fin du chantier
- Aménagement des accès d'entrée maison + garage : gravier

Egouttage et épuration :

- Toutes les canalisations nécessaires au réseau d'égouttage et le raccordement à l'égout public.
- Les chambres de visites et siphon.
- Une citerne à eau de pluie de 7.500L litres avec filtre à feuille et kit raccordement ++ groupe hydrophore compris (type Neptune sans basculement automatique)
- Une fosse septique toutes eaux 3-7 EH.

Gaines de raccordements :

- Les tranchées avec pose de gaines conformes aux exigences des régies distributrices pour les raccordements énergies : eau, téléphone, gaz, électricité et télédistribution jusqu'à la limite du terrain.

- Tous les raccordements dans le domaine public réalisés à la demande de l'acheteur par les différentes régies concernées.
- Si les raccordements au réseau public sont effectués, le cas échéant part le promoteur. Il est cependant à noter que les compteurs restent privatifs et qu'un transfert au nom de l'acheteur sera réalisé au moment de la réception provisoire du bâtiment et ceci à charge de l'acquéreur.
- Le coût pour les raccordements à l'eau et à l'électricité et gaz sont évalués à hauteur de 4000€ (htva) et seront facturés en supplément au client.
- Le coût de raccordement à l'égout public est pris en charge par le constructeur.

Gros-œuvre :

- Radier avec dalle de béton hydrofugé coffré et armé, murs en blocs de béton (suivant l'étude ingénieur)
- Blocs élévation murs extérieurs en blocs de béton (09, 14 et 19cm)
- Briques de parement : Vandersanden Cayenne, Baroque ou équivalent DF 215x100x65
- Bardage Eternit Equitone tectiva, le cas échéant
- Bardage Bois Ayouz couleur naturelle
- Isolation des murs extérieurs avec 12 cm de polyuréthane
- Seuils en pierre bleue 1er choix
- 1 garage + 1 car-port pour 1 voiture + emplacement de 1 voiture

Toiture

- Toiture en tuiles béton Monier Horizon ou équivalent
- Isolation dans le plancher, Icynène 22cm
- Chéneaux et descentes d'eau en zinc quartz.

Menuiserie intérieure

- Portes intérieures de type à peindre avec quincaillerie
- Escalier en béton ou en bois.

Menuiserie extérieure

- Triple vitrage vitrage haute performance uw = 0,9 -1.1W/m²K
- Ensemble de la menuiserie extérieure en pvc, profilé Aluplast Ideal 7000, à 6 chambres
- Couleur Anthracite extérieur blanc intérieur.
- Vitrage de sécurité pour toute fenêtre avec allège inférieure à 90cm

Plafonnage

- Tous Murs plafonnés prêt à peindre (sauf le garage, le cas échéant)
- Tablettes de fenêtre en pierre bleue ou Krèma C polie

Carrelage (Rez +Etage)

- Rez-de-chaussée chape isolante en polyuréthane de 10 cm
- Etage chape ciment
- Carrelage de 1er choix : hall, WC, cuisine, living, chambre étage, hall de nuit etsalles de bain budget 35 euro/M² (fourniture)
- Faïences murales dans la salle de bains (26m²) budget 35 euro /M² (fourniture)
- A choisir auprès de : Ar Carrelage Show-room

Sanitaire : liste non exhaustive ou matériel équivalent

- Sanitaire Facq avec meubles lavabos, bain et douche complètement équipée
- 2 WC SAVAL suspendu blanc (Art 504830)
- 1 Lave main SAVAL 40cm blanc (Rez) (Art 883730)
- 1 Baignoire Galaxy acryl 180x80 blanc (Art 208566)
- 1 receveur de douche Maia 130x90x3cm blanc (Art 705203)
- SDB parents meuble double Mundo table vasque synth 120cm blanc brillant (Art 288757)
- Miroir L120 x 65h (art 761903) + 2 spot led (art 984141)
- SDB enfants meuble double Mundo table vasque synth 120cm blanc brillant (Art 288757)
- Miroir L120 x 65h (art 984131) + 2 spot led (art 984141)
- Robinetterie
- Ventilation double flux Zehnder ConfoAir Q 350

Électricité

		Description	***Qté***
A	**Hall entrée**		
		Prise simple	1
		Interrupteur	4
		Point lumineux	2
		Point lumineux Ext	1
		Bouton sonnette	1
	Wc Hall d'entrée		
		Interrupteur	1
		Point lumineux	1
B	**Buanderie**		
		Prise simple	1
		Prise double	1
		Interrupteurs	2
		Point lumineux	1
		Alim chauffage	1
		thermostat	1
		Sonde ext	1
		Alim pompe	1
		Alim pour prise pour rack data	1
		Goulotte avec prise data	1
		Alim vmc	1

C	**Garage**	hydro	
		Prise double	2
		Prise simple	3
		Interrupteurs	3
		Point lumineux	2
		Point lumineux Ext	1
D	**Cuisine**		
		Prise simple	2
		Prise double	3
		Interrupteurs	4
		Point lumineux	2
		Point lumineux Ext	2
		Prise simple EXT	1
		Prise Alim unique	4
		Prise Taque	1
		Alim ilot	1
E	**Salle A manger**		
		Prise simple	2
		Prise double	3
		Interrupteurs	3
		Point lumineux	1
F	**Salon**		
		Prise simple	2
		Prise double	1
		Interrupteurs	2
		Point lumineux	1
		Prise data	1
		Pris coxas	1
G	**Hall de Nuit**		
		Prise simple	2
		Interrupteurs	6
		Point lumineux	2
	Wc Hall de Nuit		
		Interrupteur	1
		Point lumineux	1
H	**Salle de bain 1**		
		Prise simple	2
		Interrupteurs	2
		Point lumineux	2
		Prise sèche serviettes	1
I	**Salle de bain 2**		
		Prise simple	2
		Interrupteurs	2
		Point lumineux	2
		Prise sèche serviettes	1
J	**Chambre 1**		
		Prise simple	2
		Prise double	1

		Interrupteurs	4
		Point lumineux	2
		Prise data	1
		Pris coxas	1
K	**Chambre 2**		
		Prise simple	2
		Interrupteurs	2
		Point lumineux	1
		Prise data	1
		Pris coxas	1
L	**Chambre 3**		
		Prise simple	2
		Interrupteurs	2
		Point lumineux	1
		Prise data	1
		Pris coxas	1
M	**bureau**		
		Prise simple	2
		Interrupteurs	1
		Point lumineux	1
N	**Grenier**		
		Prise simple	1
		Interrupteurs	1
		Point lumineux	1
O	**Tableaux**		
		tableaux Et D'if 30 et 30 ET Disjonc-teurs	1
		Mise à la terre au départ de boucle	1
		Plan et réception	1

Par prises ou interrupteurs en supplément ou en moins :

- Prise simple : 66,00€
- Prise double : 99,00€
- Prise simple ext : 90,00€
- Prise double ext : 115,00€
- Interrupteur : 82,00€
- Point lumineux : 36,00€
- Point lumineux ext : 36,00€
- Prise alim unique : 192,00€
- Prise data : 132,00€
- Prise coax : 132,00€

Chauffage

- Chaudière gaz Murale Buderus GB 192i T50 (ou équivalent)
- Chauffage sol rez + hall nuit et SDB –SDD
- Sèche serviette dans salle de bain et salle de douche

Cuisine

(Vanden Borre Kitchen) prix : 10.000€ hors TVA (comprise dans le prix) à confirmer selon les choix chez notre sous traitant à Gembloux, en cas de commande auprès d'un autre cuisiniste la déduction sera de 5.000€ htva du prix de vente de la maison

Aménagements extérieurs

- Terrasse côté +/- 40m² : gravier gris
- Parking avant +/- 60m² : gravier gris

Compris dans notre offre :

. Frais d'architecte, ingénieur stabilité et de coordinateur de santé-sécurité

. Nettoyage final de bâtiment avant la remise des clefs.

Non compris :

- Aménagement des combles
- Peinture intérieure.
- Bornage du terrain
- La TVA 21% sur le bâtiment, quote part infrastructure voirie et 12,5% sur le terrain.
- Les honoraires de notaire.
- La TVA sur les honoraires du Notaire
- Les frais divers pour la passation de l'acte authentique

Ce document est rédigé en deux exemplaires et signé par l'acquéreur et le promoteur. Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire signé comportant 11 pages.

L'acheteur déclare être informé de manière détaillée de ce qui figure dans le présent cahier des charges et déclare avoir pris entièrement connaissance de son contenu.

L'acheteur et le vendeur déclarent également qu'aucune convention n'a été conclue que celles

mentionnées dans ce cahier de charges.

Prix du bâtiment+ voirie, lot 2 hors supplément : 475.000,00€ hors taxes et frais + raccordement Eau-électricité

Prix du terrain lot 2: +/- 901,00m² : 70.000,00 € hors taxes et frais

Total hors taxes et frais lot 04 : 545.000,00€

OPTIONS POSSIBLES

- Pompe à chaleur Daikin, ou équivalent.
- Peinture intérieure de la maison.
- Aménagement des combles
- Panneaux photovoltaïque, onduleur, câble et réception .
- Alimentation pour borne auto (Xvb 5g6 et utp k6 différentiel 30m).
- Aménagement des abords.

Date :

L'acquéreur Le promoteur