



Cahier des charges
Rue du vieux tribunal, 5370
Havelange





Une Promotion



Commercialisation Exclusive : Les viviers Namur



ALLIANCEIMMO, ses valeurs

Fondée en 2022 par Marc Tavier, qui bénéficie de 40 ans d'expertise dans le secteur de la construction, Allianceimmo se positionne comme une société immobilière innovante et consciente des enjeux actuels. Marc est secondé par son fils, Louis Tavier, apportant une nouvelle dynamique à l'entreprise grâce à son stage actuel d'agent immobilier au sein d'une agence renommée de Namur, ainsi qu'à sa connaissance approfondie du bâtiment.

Allianceimmo est le fruit d'une ambition commune : développer des projets immobiliers à taille humaine, respectueux de l'environnement et parfaitement intégrés dans leur milieu. L'entreprise privilégie des emplacements centraux, à proximité des commerces et des transports en commun, pour offrir un cadre de vie optimal à ses clients.

L'utilisation de matériaux biosourcés pour l'enveloppe extérieure des bâtiments témoigne de l'engagement d'Allianceimmo pour l'environnement. Ces matériaux, alliés à une main-d'œuvre locale hautement qualifiée, garantissent des qualités de confort et d'isolation supérieures, tout en soutenant l'économie locale.

Allianceimmo aspire à devenir un prestataire de référence dans le domaine des logements abordables mais de standing, parfaitement finis, très économes en énergie. L'entreprise incarne une vision moderne de l'immobilier, où qualité, durabilité et accessibilité se rencontrent pour créer des espaces de vie uniques, pensés pour le bien-être de ses habitants.

A) PREAMBULE

Nous vous remercions pour votre intérêt de ce projet "La ferme" rue du Vieux Tribunal à Havelange. Ce projet de 5 maisons 3 ou 2 façades est conçu pour vous avec ce triple objectif :

Bénéficier dès aujourd'hui du confort de demain

Ce projet avant-gardiste intègre un système de chauffage au sol avec une pompe à chaleur air-eau et une isolation poussée en blocs de chanvre de 36 cm d'épaisseur pour l'enveloppe extérieure (voir page 5) , ainsi que 24 cm de fibre d'herbes pour la toiture inclinée. Votre future maison ne consommera aucune énergie fossile, sera très basse en énergie et émettra peu de CO2.

Chaque maison disposera de deux places de parking privées et d'un pré-câblage pour l'installation d'une borne de recharge pour voiture électrique. Nous œuvrons donc pour une mobilité douce, car chaque maison sera équipée de panneaux photovoltaïques (6000 wc)



Bénéficier d'un environnement de haute qualité.

Havelange peut s'enorgueillir d'un patrimoine riche et varié, offrant aux visiteurs la possibilité de découvrir plusieurs bâtiments et monuments d'intérêt au fil de nombreuses balades. La commune est également traversée par le Ravel, qui relie Ciney à Huy, ajoutant une touche pittoresque à son charme.

L'offre économique d'Havelange est conséquente, répondant à tous les besoins. La région est renommée pour ses produits du terroir, tels que les fromageries et les cultures maraîchères diverses. La « Fête du fromage », événement annuel, connaît un succès croissant, attirant un public de plus en plus large.

L'enseignement bénéficie d'une attention particulière avec l'école de village d'Havelange et l'athénée royal du Condroz-Symphorine, qui propose une section « plasturgie » unique en son genre.

La vie culturelle à Havelange est dynamique et diversifiée. Le centre culturel propose un programme riche et varié tout au long de l'année. La bibliothèque « Papyrus » et le passage du bus de la Médiathèque enrichissent l'offre culturelle, tandis que le foyer des jeunes propose un éventail d'ateliers, allant des instruments de musique aux escapades. La proximité du hall omnisports offre la possibilité de pratiquer une variété de disciplines sportives.

La vie sociale à Havelange est vibrante, grâce à de nombreuses associations, artisans et jeunes locales, témoignant de la dynamique communautaire.

En somme, Havelange est un village condruzian au cadre paysager unique, aux portes de la Famenne, où il fait bon vivre et s'épanouir

Bénéficier d'un haut rendement locatif

B) PERFORMANCE ENERGETIQUE **A++**

La performance énergétique de nos maisons est réfléchie, une attention particulière est portée sur l'isolation, la qualité des matériaux et équipements technique. Le label PEB A++ de nos maisons démontre la consommation d'énergie primaire est *inférieure à zéro* ; elles produisent davantage d'énergie qu'elles n'en consomment. L'énergie primaire (EP) se compose de l'énergie utilisée dans le bâtiment, ainsi que l'énergie utilisée pour produire celle-ci



C) ENVELOPPE EXTERIEURE

Nous avons mis une priorité absolue sur le choix des matériaux de l'enveloppe extérieur (biosourcés)

Les murs sont réalisés en bloc de chanvre (technique ISOHEMPRO) de 36 cm d'épaisseur dont les avantages sont :

a) Régulation thermique

Ils régulent la température en raison de leur capacité à diffuser la chaleur accumulée. Véritable tampon thermique, la température intérieure est maintenue constante. Vous réduisez significativement votre facture énergétique (jusqu'à -70%)

b) Isolation acoustique

Ils amortissent et absorbent les bruits. Véritables pièges à sons, ils permettent de réduire ou absorber la majorité des ondes acoustiques en vous protégeant ainsi de la pollution sonore.

c) 100 % naturel

Solution 100% naturelle, ils présentent en plus un bilan carbone positif. Un m3 de blocs de chanvre stocke 75kg de CO2 (carbone biogénique).

d) Régulation hydrique

Ils régulent l'humidité grâce à leur grande perméabilité à la vapeur d'eau. Ils jouent le rôle de tampon hydrique et offrent ainsi un climat intérieur constant et sain pour les occupants du bâtiment.

e) Résistance au feu

Ils ne s'enflamment pas, ne dégagent pas de fumées toxiques. Avec leur excellente réaction au feu, ils offrent jusqu'à plus de 2h de résistance au feu en fonction de la finition et de l'épaisseur.

Le chanvre apporte une vraie sensation de confort. Il rend l'atmosphère chaleureuse, c'est incomparable.

Le toit est isolé par 24 cm de granitherm

Les panneaux Gramitherm®, constitués de fibres d'herbe, allient performances techniques et avantages environnementaux. Avec un bilan carbone négatif et une faible énergie grise, ils représentent une solution de choix dans le domaine du développement durable. Parmi leurs nombreux avantages, il est important de souligner que Gramitherm® offre une excellente isolation contre le froid ($\lambda = 0,040$) et le chaud, avec un temps de déphasage de 9 heures pour une épaisseur de 240 mm. Il régule également l'humidité, absorbe les bruits (efficacité de 99% à 1000 Hertz), ne libère pas de composés organiques volatils (notation A+), est ininflammable et ne produit pas de fumées toxiques. De plus, il résiste aux champignons, ne provoque pas d'allergies, conserve ses dimensions dans le temps et sa flexibilité facilite son installation. Recyclables, les panneaux Gramitherm® ont une durée de vie estimée à plus de 50 ans et sont certifiés par un Avis Technique Européen ainsi que des FDES



vérifiées par la base INIES pour chaque épaisseur du produit (cf. <http://gramitherm.eu/produits/?lang=fr>). Ils ont également reçu le label Solar Impulse Efficient Solution de B.Piccard et le label Produit Biosourcé de la filière wallonne.

Gramitherm® a été sélectionné pour le projet européen GRASGOED, visant à valoriser l'herbe considérée comme déchet dans le Benelux. L'installation de l'usine de production à Auvelais s'inscrit dans la dynamique de ce projet, favorisant la proximité avec les fournisseurs de matières premières et créant des synergies avec les acteurs du secteur biosourcé (béton de chanvre, construction en bois, construction en paille).

D. DESCRIPTION TECHNIQUE

Généralités

1. SITUATION

La présente description des travaux a pour objet la réalisation d'un immeuble de 5 maisons mitoyennes destinées à la vente, sur un terrain situé à Havelange rue du Vieux Tribunal et bénéficiant dans un rayon de 500 m de commerces, transport en commun, centre culturel, hall de sport, plaine de jeu

2. PERMIS D'URBANISME

Le bien prédécrit a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Havelange en date du 8 mars 2018

3. LES INTERVENANTS

3.1. Maîtres d'oeuvre

L'architecte, auteur de projet: Serge DAVID rue Roly 2 à 6952 GRUNE

L'architecte responsable du suivi de chantier est : le bureau SIVANARCH rue Vandervelde 11 à 7972 QUEVAUCAMPS

3.2. Bureaux d'études

Le Bureau d'Etudes en stabilité (ingénieur) est le bureau :

Sigma :

Cyrille JACOB

+32 (0)498/22.47.91

Route de la Navinne, 94

5020 Malonne (Namur)



3.3. Maître de l'ouvrage

Allianceimmo, rue des Bois 27 à 5360 HAMOIS

3.4 PEB

Home-consult.net SRL

Tel +32.(0)484.439.880

3.5 COORDINATION SECURITE

SIVANARCH rue Vandervelde 11 à 7972 QUEVAUCAMPS

Frais divers

Acte de base : +/- 550 euros HTVA

Sont compris, les frais d'architecte et d'ingénieur, le permis délivré par le service de prévention d'incendie de la zone DINAPH, les raccordements (eaux, électricité et égouts) et le nettoyage complet des maisons en fin de chantier.

Accès chantier:

L'accès au chantier par l'acheteur ou son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné du vendeur ou de son représentant.

Modifications

Le maître d'ouvrage, en accord avec l'architecte, peut apporter des modifications de détails au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acheteurs.

Modifications demandées par les acquéreurs:

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs ne seront exécutées qu'après leur accord écrit sur un prix global.

Suppléments

Tout supplément commandé par l'acquéreur fera l'objet d'un écrit signé par celui-ci et sera payé 50% à la commande et 50% à l'achèvement desdits travaux supplémentaires.

Dimensions

Les dimensions reprises aux plans sont des dimensions gros-oeuvre. Compte tenu des tolérances admises dans le bâtiment, elles ne sont pas garanties exactes au centimètre.



DESCRIPTION

1. DESCRIPTION DES TRAVAUX DE GROS OEUVRE ET DE FERMETURE

1.1. Implantation

L'implantation des constructions sera conforme aux indications données sur les plans et aux éventuelles prescriptions complémentaires requises par les services de la Commune de HAvelange

1.2. Fouilles et terrassements

L'entreprise comporte tous les travaux de terrassements et la mise à niveau du terrain.

1.3. Fondations

Les fondations sont exécutées en béton armé, selon des techniques imposées par les règles de l'art. Les profondeurs seront adaptées par l'ingénieur suivant les résultats des essais de sols et en fonction des charges et surcharges de l'immeuble.

1.4. Parois verticales

1.4.1 Murs porteurs intérieurs

Ces murs sont réalisés en maçonnerie selon les calculs de descente de charges établis par le bureau d'ingénieurs. Les murs entre chaque maisons sont composés de deux blocs de béton lourds ép 14cm entre lesquels est posée une isolation acoustique de 4 cm

1.4.2. Murs de façade

Ces murs sont décomposés de la manière suivante:

- Une paroi portante en bloc de chanvre de 36 cm d'épaisseur avec structure intégrée en béton armé (système ISOHEMPRO) offrant les avantages suivants :
- Un parement extérieur réalisé en plaquette de pierres reconstituées posées sur un isolant complémentaire EPS de 4 cm, soit d'un crépis sur isolant EPS de 12 cm soit d'un panneau de parement avec isolation PU de 8 cm

1.5. Planchers horizontaux

1.5.1. Planchers entre les rdc et l'étage

Ces planchers sont réalisés en hourdis de béton armé + chape de compression compatibles aux charges et



surcharges qu'ils reçoivent, surmontés d'une chape de +/- 8 cm d'épaisseur.

1.5.2. Plancher du grenier

Les planchers du grenier sont constitués d'une structure en bois et d'un panneau OSB de 18 mm d'épaisseur.

La composition des murs entre appartements s'effectue de manière différente, en fonction du type d'occupation des pièces adjacentes.

1.6. Assainissement et égouttage

Le réseau d'assainissement reprend l'écoulement des matières fécales, des eaux résiduaires ainsi que l'évacuation des eaux pluviales par un ensemble de canalisations en PVC

Les eaux sont rassemblées à la disconnection et s'évacuent vers l'égout public par une canalisation enterrée.

1.6.1. Réseau horizontal

Ce réseau est constitué de canalisations et accessoires en polyéthylène et/ou PVC de dimension appropriée aux eaux qu'elles véhiculent.

1.6.2. Réseau vertical non apparent.

Le réseau est constitué de canalisations et accessoires en pvc sur tout son parcours vertical.

Les diamètres minimum sont de 50 mm pour les eaux usées et 90 mm pour les eaux vannes.

1.6.3. Réseau vertical apparent

Les descentes d'eau pluviale sont réalisées en zinc.

1.7. Ventilations

Le système de ventilation double flux permet d'assainir chaque appartement en évacuant efficacement les polluants spécifiques.

1.8. Toitures

18.1. Charpente

La charpente est réalisée à partir d'une structure en bois de type «préfabriqué». Les pièces de bois sont de type «Sapin rouge» et/ou «Oregon»,

1.8.2. Couverture

Composée d'une sous toiture et d'un revêtement en ardoises artificielles

Planches de rive et de face



Les planches de rive et de face sont recouvertes de zinc

Chéneaux

Les chéneaux moulurés sont fabriqués en alliage de zinc/cuivre/titane de 0,8 mm d'épaisseur de type Mopac fixé par des crochets en acier galvanisé à raison de 3 par mètre, entraxes réguliers. Sont compris : les joints de dilatation réglementaires et les accessoires de raccordement aux tuyaux de descente.

Fenêtres de toiture

Dans le cas de fenêtres de toiture, celles-ci seront de type "Velux" équipées de double vitrage - Dimensions : voir plans

Isolation thermique

Les toitures à versant seront isolées par un matelas de granitherm ép 24 cm

Les toitures plates situées au-dessus de locaux habités seront isolées par des panneaux de polyuréthane d'épaisseur 16cm.

Menuiserie extérieure

Châssis et porte-fenêtres

Tous les châssis, porte de fenêtres sont en PVC muni de double vitrage.

Ils sont du type double ou simple ouvrant coulissant et / ou oscillo-battant voir plan comprenant, suivant le plan, des parties fixes vitrées .

Terrasses

Les terrasses des maisons sont réalisés en dalles 60/60 posées sur plots réglables



2. INSTALLATION SANITAIRE

Les tuyaux pour l'installation sanitaire sont encastrés dans les locaux plafonnés.

Distribution de l'eau

La distribution d'eau froide se fait depuis le compteur de passage de la maison situé dans le local prévu à cet effet. Tous les appareillages sanitaires sont alimentés en eau froide, y compris la machine à laver .

Dans les locaux non plafonnés, les adductions apparentes d'eau chaude et d'eau froide sont en niron, fixées par des colliers clic. Les sections des tuyauteries d'alimentation sont définies par le plombier, afin de garantir un débit suffisant d'eau alimentaire.

L'installation est équipée d'un réducteur de pression

Eau de pluie

Chaque maison dispose de sa propre citerne à eau de pluie de 7500 l équipée d'un filtre d'entrée

Les WC et la machine à laver seront raccordés exclusivement sur le circuit eau de pluie (filtrée par un système de filtre DUO). L'eau de pluie est pompée avec une pompe Grunfoss immergée dans la citerne. En cas de manque d'eau de pluie, le remplissage de la citerne à l'eau de ville se fait via une intervention manuelle à partir de la buanderie.

Appareils sanitaires

L'installation comprend :

Dans la cuisine :

- 2 adductions (eau chaude et eau froide) avec robinet d'arrêt
- 1 décharge arrêtée à 50 cm du sol, sans siphon et provisoirement obturée.
- 1 robinet pour le raccordement éventuel d'un lave-vaisselle.

Dans les toilettes :

- 1 W.C HAngWC SAVAL suspenduet / OLI Walfix 120 plus 2.0 avec lunette et son couvercle en P.V.C. blanc soft close
- 1 adduction d'eau froide et chaude avec robinet d'arrêt
- 1 lave-mains en faïence blanche Saval PPro 40/25 cm comprenant :
- 1 mitigeur monobloc BAULOOP GROHE taille M ou similaire
- 1 siphon chromé.



Dans la salle de bains :

- 1 meuble lavabo suspendu blanc 2 vasques comprenant :
- 1 mitigeur monobloc BAULOOP taille M GROHE ou similaire
- 1 miroir
- 1 vidange.
- 4 adductions (eau chaude et eau froide) avec robinet d'arrêt
- 2 siphons
- 1 tub de douche 90/90 ou 120/90 hauteur 35 mmen acrylique comprenant :
- 1 mitigeur douche avec flexible TEMPESTA 100 ou similaire et pommeau de douche ainsi que la paroi de douche et porte (SWING EASY suivant plan)
- 4 adductions (eau chaude et eau froide).
- 1 baignoire 175/75 Newform acrylique

Dans la buanderie :

- 1 robinet eau froide et une décharge pour y raccorder la machine à laver.
- 2 adductions (eau chaude et eau froide) avec robinet d'arrêt
- 1 vidoir avec alimentation eau chaude et froide

Terrasse : un robinet avec purgeur

3. INSTALLATION CHAUFFAGE

3.1 Une pompe à chaleur de marque vaillant avec production ECS.

Placement d'une pompe à chaleur Vaillant de qualité supérieure AROTHERM VML 55/5 avec production ECS (le système permet le monitoring). Le réglage de la température s'effectue au thermostat mural sans fils et une sonde extérieure.

La mise en service du chauffage d sera assurée par un thermostat d'ambiance, placé dans la salle de séjour.
Les pièces du rdc sont chauffées par le sol (sauf le wc le hall d'entrée).

3.2 Sèche serviette

LA sdb de l'étage est équipé d'un sèche serviette électrique de marque Zehnder Forma Air avec booster



4. INSTALLATION ELECTRIQUE

L'installation électrique est conforme aux prescriptions et réglementation actuellement en vigueur.

La distribution se fait sous tension 220 V d'une puissance compatible avec l'utilisation des appareillages ménagers courants.

Les interrupteurs et prises sont de couleur blanc - type NIKO.

Les points lumineux sont fournis " fils au plafond " avec un socquet et ampoule.

Les appareils d'éclairage ne sont pas compris sauf dans le hall de nuit et la salle de bain (spots blancs encastrés)

Chaque maison est munie d'un tableau divisionnaire équipé de différentiels et de fusibles automatiques.

Les coffrets individuels sont installés dans la buanderie. Une goulotte en partie haute et/ou basse du tableau apparent est prévue.

Le raccordement électrique des maisons est réalisé par O.R.E.S. Les maisons sont alimentées via un compteur tétra 220 V placé dans le hall d'entrée. La puissance mise à disposition est de 9,2 KVA

L'ensemble de l'installation est réceptionné par un organisme agréé.

Hall d'entrée

1 point lumineux en deux directions

1 prise simple

W.C.

1 point lumineux 1D.

Séjour et salon

1 point lumineux commandé en 2 directions

1 point lumineux commandés en 2 directions

3 prises de courant simple encastrées

3 prises de courant doubles encastrée

1 prise de télédistribution avec câblage et prises agréés

1 tubage + câblage + appareillage d'une prise RJ45

1 tubage thermostat + câblage ou installation thermostat sans fils



Cuisine

6 points lumineux 1D
1 prise simple hotte
2 prises double pour plan de travail
1 prise de courant IV de 20A taque de cuisson
1 prise pour four (circuit indépendant)
1 prise de lave-vaisselle(circuit indépendant)

1 prise pour frigo

Salle de bain

3 points lumineux 1D bipolaire centre
1 prise simple

Buanderie

1 point lumineux 1 D
1 prise simple.
1 prise double + Terre
1 prise unité interieur PAC
1 prise lessiveuse
1 prise séchoir
Centralisation RJ45

Cage escalier rez vers étage et hall de nuit

2 points lumineux 2 directions ou 3 directions suivant plan
1 prise simple

Chambres 1

1 point lumineux 2 D
3 prises simples
1 prises double
1 tubage + câblage + appareillage d'une prise RJ45age
1 prise TV

Chambres 1/2/3

1 point lumineux 1 D



- 1 prise simple
- 3 prises double
- 1 tubage + câblage + appareillage d'une prise RJ45age

Cage escalier étage vers combles aménagés

- 2 points lumineux 2 directions
- 1 prise simple

Combles aménagés

- 1 point lumineux 1 directions
- 3 prises simples
- 1 prise RJ45
- 1 prise pour le groupe double flux

Terrasse

- 1 point lumineux 1 direction
- 1 prise hermétique

Divers

- 1 tubage vers l'extérieur pour future borne de recharge

Panneaux photovoltaïques

Chaque maison sera équipée de 14 panneaux photovoltaïques
pour une puissance de 6020 wc

Communs

Local poubelles et vélo

- 1 point lumineux 1 D alimentation par cellule solaire

VOO et/ou PROXIMUS



Câblage allant compteur vers les différents coffrets
divisionnaires situés dans les appartements

5. PLAFONNAGE ET MARBRERIE

Tous les murs intérieurs maçonnés d'un enduit au plâtre (monocouche) prêt pour le peintre

Ils sont de première qualité et répondent aux exigences de la NIT 199

Les supports lisses sont recouverts d'un accrocheur et les jonctions entre différents matériaux sont jointoyés avec une membrane en fibre de verre type gitex. Les coins saillants sont protégés par une cornière en acier galvanisé.

Les faux plafonds de l'étage sont en gyproc. Des faux plafonds seront placés au rdc uniquement où cela sera nécessaires pour permettre le passage de techniques (évacuation et/ou passage des gaines de ventilation)

Il peut arriver qu'après la réception des microfissures apparaissent, Celles-ci sont souvent dues à la mise en charge du bâtiment et ne mettent pas en cause la stabilité. Etant entendu que les méthodes de peinture doivent être qualitatives (enduisage, ponçage, pose de mastic à peindre dans les arêtes) aucune indemnisation ou travaux ne peuvent être demandés pour préparer la mise en peinture. Ces fissures ne peuvent en aucun cas être assimilés à des vices cachés.

6. CLOISON DE PLÂTRE

Les murs intérieurs non portants des étages sont réalisés en cloison sèche (gyproc).

7. CHAPES

Tous les sols du rez et étage 1 sont pourvus d'une chape armée d'une épaisseur de ± 7 cm

Au rez de chaussée l'isolation thermique est assurée par la projection d'une mousse PU de 12 cm d'épaisseur



8. LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Placement d'un détecteur automatique de fumée par niveaux (cuisine / hall de nuit / combles)

Un éclairage de sécurité au dessus des portes d'entrée principales

Un extincteur à poudre de 6 kg dont l'entretien sera à charge des acquéreurs

9. APPAREILLAGE ET MOBILIER DE CUISINE

La cuisine dessinée sur les plans de vente est renseignée à titre indicatif.

Pour la maison 5 uniquement, la cuisine est comprise dans le prix de vente et est fournie par EGGO (magasin de Ciney)

Les alimentations et décharges des maisons 1 à 4 sont réalisées suivant les plans EGGO (idem maison 5)

Les acquéreurs sont libres d'acheter leur cuisine où ils veulent et en toute indépendance d'Allianceimmo

10. MENUISERIE INTERIEURE

Portes - voir plan

Les portes intérieures sont laquées blanc mat et sont à battées (référence THEUMA EBC (couleur Morning White)

La porte entre le hall et le salon ou sàm est entièrement vitrée à simple action et placée dans une huisserie blanche identique aux portes intérieures.

La face de placard donnant accès au groupe de ventilation est réalisée en panneaux MDF de 16 mm (peinture non comprise)

11. Revêtement Sols,murs et plafond.

11;1 Carrelage

Le rez-de-chaussée, le hall de nuit et la salle de bains sont carrelés selon les prescriptions suivantes :

- Dimensions 60/60 ou 45/45 rectifiés



- Pose au mortier colle
- Joints gris ciment
- Joint souple entre la plinthe et le carrelage
- Prix public hors TVA et hors promotion : 35 €/m²
- Plinthes hauteur suivant modèle disponible et assorties au carrelage

11.2 Faïences

- Le pourtour des douches et des baignoires sur toute la hauteur ainsi que les fonds des wc
- Sur le pourtour de la douche et du bain, pose d'une membrane d'étanchéité
- Format +/- 20/50 cm
- Joints gris ciment
- Prix public de 30 € htva et hors promotion

11.3 Parquet

- Pour les chambre à coucher, le hall des combles et les combles
- Parquet stratifié ép 8 mm type Quickstep ou LCV
- POSe sur une sous couche de 2 mm
- Format +/- 1261*192 mm
- Plinthes prépeinte ton blanc

12. BOITES AUX LETTRES

13. AMENAGEMENTS EXTERIEURS



13.1 Partie en façade avant

13.2 JARDIN A JOUISSANCE PRIVATIVE (à l'arrière des maisons)

E. DISPOSITION GENERALES

1. Travaux de construction

Les travaux seront exécutés en conformité avec les plans techniques, suivant les règles de l'art de la construction et avec des matériaux neufs.

Les mesures et cotes indiquées sur les plans de vente ou dans le présent cahier des charges sont des chiffres approximatifs. Les petites différences en plus ou en moins qui pourraient être constatés après l'exécution ou à la livraison sont considérés comme des tolérances avec un maximum d'un/vingtième.

Le promoteur n'est pas responsable de petites modifications en matière de construction, mesures et couleurs apportées par le fabricant ou l'entrepreneur. Celles-ci ne sont pas considérées comme un vice apparent ou caché. Les petites différences de couleur ou de dimension du bien: pour autant que celles-ci ne peuvent être empêchées ou sont généralement acceptables ou propres aux matériaux mis en œuvre.

Tous les matériaux décrits dans le présent cahier des charges peuvent être remplacés le cas échéant, par des matériaux équivalents pour des raisons de délai de livraison, fabrication, approvisionnement, sécurité, esthétique etc....

Les "aménagements" et "habillages" indiqués sur les plans de vente, sur les dessins, publicité, "arts impressions" servent **exclusivement** à l'orientation et à la suggestion. Ils ne sont pas compris dans le prix du bien immobilier sauf si c'est stipulé expressément dans le cahier des charges.

Les matériaux pour lesquels un choix est laissé à l'acheteur et dans la mesure où l'acheteur désire ne



pas suivre l'exécution standard prévue au cahier des charges (avec ou sans plus-value à la suite) sont à choisir dans les showrooms des fournisseurs indiqués par le promoteur pour autant que les finitions ne soient pas terminées.

Aussi bien pour les parties communes que privatives, le promoteur et ses préposés ne pourront être rendus responsables pour les petites fissures des joints dans les murs non porteurs ou couches de fond qui pourraient être la suite d'affaissements du bâtiment ou de l'affaissement partiel de parties du bâtiment, comme ceci peut être le cas dans les nouveaux bâtiments. C'est ainsi que de légères fissures dans les murs et plafonds sont courants dans de nouveaux bâtiments. Ils ne peuvent dès lors pas donner lieu à un refus de réception provisoire.

2. Avancement des travaux et visites au chantier

L'acheteur s'engage à ne pas intervenir pendant le déroulement des travaux, ni à prendre contact directement avec les exécutants des travaux ou de leur communiquer des indications ou modifications.

L'acheteur ou ses représentants ne peuvent se rendre sur le chantier sans l'accord préalable du promoteur ou de son délégué. Ils restent, même avec l'accord de ces derniers, entièrement responsables pendant les visites au chantier pour des accidents éventuels pour eux et les personnes qui les accompagnent. Ils renoncent dès lors explicitement à toute réclamation à ce sujet vis à vis du promoteur, ses préposés et ses assureurs.

3. Modifications du cahier des charges – travaux supplémentaires

Pour toutes modifications ou travaux supplémentaires, l'acheteur est obligé de s'adresser uniquement au promoteur. Si les modifications demandées par l'acheteur nécessitent une modification du permis d'urbanisme, les frais nécessaires à celui-ci seront à charge de l'acheteur, tant au niveau financier que responsabilité. L'acheteur paiera les éventuels travaux supplémentaires directement au promoteur et sera responsable pour les retards de livraison occasionnés par les modifications susmentionnées.

Dans l'intérêt de ses clients, le promoteur se réserve le droit à tout moment et sans communication préalable, d'adapter ses constructions aux dernières nouveautés et/ou amélioration sur le plan technique.

4. Entrée en jouissance - livraisons

L'occupation d'un local, d'un espace habitable ou de l'appartement complet ne peut se faire pour quelque raison que ce soit, avant que le paiement complet ne soit effectué, c'est-à-dire :

-le prix convenu (+ les éventuels suppléments suite aux travaux complémentaires demandés par l'acheteur – paiement du décompte).



-tous droits, frais notariaux, TVA et taxes.

L'occupation des espaces habitables et autres locaux est soumise à l'acceptation de la réception provisoire.

Réception définitive

La réception définitive est acceptée après 1 an à la date de la réception provisoire.

Toutes les remarques notées dans la réception provisoire devront être levées dans un délai d'un an.

5. Délais

Les travaux ont débuté le 12/10/2022 et prendront jours ouvrables. Date encore à confirmer.

Le délai d'exécution pour les parties privatives de chaque appartement qui permettra la réception provisoire avec une garantie d'habitabilité normale, est indiqué dans chaque compromis de vente.

Le promoteur pourra néanmoins demander la réception provisoire avant cette date ultime.

Tout événement qui constituerait un empêchement insurmontable pour l'exécution normale des obligations du promoteur ou qui l'obligerait à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme force majeure (ex accidents, guerres ou leurs conséquences, grèves, lock-out ou conditions atmosphériques exceptionnelles, manque de main d'œuvre, problèmes avec les services de transport).

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables : week-ends, jours fériés légaux, vacances annuelles, jours de compensation dans le secteur de la construction, les jours où la température descend sous 0° ou que la pluie dure plus de 4 heures et les jours où le vent est plus fort que 16,6 mètres/seconde. Ces jours de repos météorologique sont déterminés sur base des données communiquées par l'Institut météorologique belge.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure prolonge de plein droit et sans indemnité le délai d'exécution prévu à l'origine.

L'acheteur ne pourra rien entreprendre qui pourrait occasionner un retard dans les travaux. Il devra ainsi répondre chaque fois sous dix jours aux questions de l'entreprise relatives à la finition du bien immobilier dont question dans le présent cahier des charges.



6. Conditions de vente

Toutes les conditions, autres que celles déjà mentionnées ci-dessus et auxquelles sont assujetties les ventes dans l'immeuble en question sont reprises au compromis de vente de ces biens.

Fait à Hamois, le
en double exemplaire.

LE VENDEUR

L'ACQUÉREUR



.

.

.

.

.

.