

CAHIER DES CHARGES

L'Orée de Seumay

Immeuble A

05/2026



Table des matières

1.Description du projet	4
1.Présentation générale	4
2.Intervenants	4
3.Fournisseurs des parachèvements	4
4.Qualité constructive	5
5.Aspects environnementaux	5
2.Aménagement des abords	6
3.Sécurité	6
1.Protection contre l'effraction	6
2.Protection contre l'incendie	6
4.Structure	7
1.Eléments de structure	7
2.Terrassements et fondations	7
3.Réseau d'égouttage	7
4.Parkings extérieurs, caves,	7
5.Superstructure & gros-œuvre	8
1.Eléments de structure	8
2.Escaliers	8
3.Cloisons intérieures	8
4.Gaines	8
5.Isolation acoustique	8
6.Isolation thermique	8
6.1.Façades isolantes	9
6.2.Isolation de la toiture à versants	9
6.3.L'isolation en toiture plate des lucarnes	9
7.Façades	9
8.Menuiseries extérieures	10
9.Balcons	10
10.Terrasses	10
11.Balustrades	10
12.Toitures	10
6.Menuiseries intérieures	11
1.Portes d'entrée des appartements	11
2.Portes intérieures	11
7.Parachèvements	11
1.Remarque générale	11
2.Chapes	12
3.Appartements : revêtements de sols	12
4.Appartements : revêtements des murs et des plafonds	13
5.Les Communs - parachèvements	13
6.Parachèvements des locaux techniques	14
8.Chauffage et production d'eau chaude	14
1.Généralités	14
2.Production de chaleur	14
3.Production de chaleur	14

4.Alimentation d'eau froide.....	15
5.Comptage des consommables et énergies.....	15
9.Equipement sanitaire.....	15
1.Installation sanitaire.....	15
2.Appareils sanitaires et WC.....	15
3.Point d'eau à l'extérieur.....	16
10.Electricité.....	16
1.Réseau de terre et de protection.....	16
2.Equipement électrique des parties privatives.....	17
1. Cuisine.....	17
2. Séjour.....	17
3. Hall d'entrée.....	18
4. WC.....	18
5. Hall de nuit.....	18
6. Chambre principale.....	18
7. Autres Chambres.....	18
8. Salle de bains et salle de douches.....	18
9. Local technique.....	19
10. Terrasses.....	19
3.Equipement électrique des parties communes.....	19
1. Halls communs.....	19
2. Vidéo-parlophonie.....	19
3. Autres locaux communs.....	20
4. Raccordements téléphonie et télédistribution.....	20
11.Ventilation double-flux.....	20
12.Equipements.....	20
1.Ascenseurs (concerne uniquement bloc de droite).....	20
2.Mobilier et équipements.....	21
1. Cuisine.....	21
2. Local Technique.....	21
13.Livraison de l'appartement.....	21
14.Clauses générales.....	22
1.Précisions.....	22
2.Réceptions.....	23
3.Modifications.....	23

1.Description du projet

1.Présentation générale

Bienvenue à l'Orée de Seumay.

L'Orée de Seumay s'inscrit comme un nouveau lieu de vie au caractère résolument champêtre, alliant convivialité et authenticité, au cœur du Brabant wallon. Le projet puise son identité dans les codes du paysage local, en favorisant l'émergence d'un cadre de vie harmonieux, animé par une communauté dynamique et une architecture inspirée des traditions régionales.

Idéalement implanté à proximité immédiate de Perwez, le site bénéficie d'une situation privilégiée, offrant un équilibre optimal entre accessibilité et qualité de vie.

Le développement comprend la réalisation de 35 appartements, 3 espaces dédiés aux professions libérales ainsi qu'une crèche, répartis au sein de trois immeubles. Cet ensemble est complété par 62 maisons unifamiliales, pensées dans un véritable esprit de village, où la diversité des typologies et des matériaux contribue à créer un environnement cohérent et attractif.

Le projet prévoit également, à terme, la construction de 11 habitations supplémentaires, venant renforcer la continuité et la qualité d'ensemble du développement.

2.Intervenants

Maître de l'ouvrage :

Dourimmo SA

Drève Richelle 161/D Bte 19 - 1410 Waterloo

Maître de l'ouvrage délégué :

Equilis SA

Drève Richelle 161/D Bte 19 - 1410 Waterloo

Architectes :

ADE architects SPRL

Chaussée de la Hulpe, 181/6 - 1170 Bruxelles

3.Fournisseurs des parachèvements

Cuisines :

Ambiance cuisine

Chaussée de Waterloo, 1138 - 1180 Uccle

Descriptif produit : cfr 12.2.1

Appareils sanitaires :

Facq

Rue d'Enhaive 188 – 5100 Jambes

Descriptif produit : cfr 9.2

Carrelages :**Bertrand Carrelage**

Granit Inter (Bertrand) :

- N5 (Robesse, 2) - 6041 Gosselies
- Chaussée de Namur 69 - 1300 Wavre

Descriptif produit : cfr 7.3

Parquet :**Milfloor**

Rue de la Graignette, 27 - 1420 Braine-L'Alleud

Descriptif produit : cfr 7.3

4. Qualité constructive

Les travaux sont réalisés par une entreprise générale et des 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.

L'ensemble est réalisé conformément aux documents contractuels des bureaux d'études en architecture, stabilité, PEB, 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.

5. Aspects environnementaux

Le projet immobilier répondra aux normes énergétiques et acoustiques en vigueur à la date du dépôt de permis.

Afin d'atteindre ces objectifs, une attention particulière sera apportée à l'enveloppe isolante du projet ainsi qu'à l'étanchéité à l'air et à la récupération de chaleur intégrée au système de ventilation individuel double flux.

Tous les appartements seront de classe énergétique A.

La déclaration finale PEB est établie et adressée au Gouvernement dans les douze mois de l'occupation du bâtiment ou de l'achèvement du chantier.

2. Aménagement des abords

Les abords seront réalisés conformément aux plans et prescriptions de l'Architecte et/ou du paysagiste. Ils comprennent notamment le mobilier urbain, l'éclairage de balisage des allées et des entrées, ainsi que l'ensemble des aménagements paysagers tels que pelouses, arbustes et haies.

Au rez-de-chaussée, les séparations entre jardins privatifs seront exécutées comme suit :

- Clôtures avec portillon intégré selon les plans.
- Plantation de haies indigènes en limite de propriété.
- Au rez-de-chaussée, un brise vue séparatif de terrasse à lames horizontales inclinées (acier ou aluminium laqué selon choix de l'architecte) est également prévu entre l'appartement A02 et la crèche ;

Les terrasses privatives du rez-de-chaussée seront réalisées en dalles 40 × 40 × 4 cm posées sur stabilisé, avec une teinte définie par l'Architecte en cohérence avec l'ensemble du Projet.

Les plantations seront exécutées dans un sol adapté à leur développement. Leur bonne reprise nécessite un arrosage régulier, à organiser par la copropriété.

Le terrain à jouissance privative peut accueillir certains équipements techniques collectifs, tels que dispositifs d'égouttage. Les couvercles afférents doivent rester accessibles en permanence pour permettre l'entretien du réseau. Ces éléments sont repris sur les plans des aménagements extérieurs. L'acquéreur d'un appartement au rez-de-chaussée reconnaît être informé de la présence éventuelle de ces couvercles dans son espace extérieur privatif.

Nous souhaitons attirer l'attention des acquéreurs sur la déclivité naturelle des jardins en rez-de-chaussée, aménagée afin de respecter au mieux la topographie existante et les prescriptions du permis d'urbanisme.

Des emplacements vélos couverts et sécurisés seront installés à l'extérieur et mis à disposition de la copropriété. L'ensemble de ces emplacements est non privatif et destiné à un usage collectif.

3. Sécurité

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

Chaque appartement est équipé d'une porte sécurisée en 3 points et d'un poste de vidéophone.

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.

4. Structure

1. Eléments de structure

Les dalles sont réalisées en béton armé. Les parois portantes sont réalisées en voiles de béton armé ou en maçonneries de blocs silico-calcaires et/ou blocs de béton.

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 sont conformes aux procédés de fondations profondes décrits par Buildwise ainsi qu'aux directives des Bureaux d'Etudes.

3. 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 (eaux pluviales et eaux usées/fécales).

4. Parkings extérieurs, caves, ...

Le projet ne comporte pas de sous-sol ni de cave privative.

Le stationnement est organisé en extérieur, le long d'une venelle privative assurant la desserte des emplacements.

La venelle est réalisée en pavés en béton de teinte gris naturel. Les places de parking privatives sont aménagées en dalles gazon en béton de teinte gris naturel, remplies de gravier.

L'ensemble des aménagements extérieurs est conçu de manière à maximiser la perméabilité des surfaces et à permettre l'infiltration naturelle des eaux dans le sol, conformément aux principes de gestion intégrée des eaux.

La venelle assure également l'accès à la cabine haute tension ORES.

En prévision d'une éventuelle évolution vers la mobilité électrique, des chambres de tirage sont judicieusement positionnées entre le local électrique commun et la zone de stationnement. Elles permettront, moyennant décision et validation ultérieure de la copropriété, l'électrification des emplacements privatifs (équipement non compris dans le présent cahier des charges).

5. Superstructure & gros-œuvre

1. Éléments de structure

Les planchers entre les différents étages d'appartements sont constitués de dalles de béton armé, ou de prédalles recouvertes d'une dalle de compression en béton armé. Les parois portantes sont réalisées en voiles de béton armé et en maçonneries de blocs silico-calcaires ou béton. Le choix est laissé à l'appréciation des Bureaux d'Etudes.

2. Escaliers

Les escaliers coulés en béton, de finition lisse, peuvent être préfabriqués.

Ils sont munis de nez de marche antidérapants (couleur suivant la réglementation) et sont équipés de main-courantes en acier galvanisé ou en aluminium thermolaqué. Ils suivent les plans et détails techniques particuliers des Bureaux d'Etudes.

3. Cloisons intérieures

Les murs intérieurs porteurs des appartements sont exécutés en voiles de béton armé et/ou en maçonneries de blocs silico-calcaires ou béton. Les cloisons intérieures non-portantes sont réalisées en maçonnerie ou en blocs de plâtre. Ces murs sont conformes aux critères d'isolation acoustique suivant les normes en vigueur.

4. Gaines

Les gaines techniques comprennent notamment les conduites d'alimentation et d'évacuation en eau, gaz et électricité, ainsi que les conduits d'air communs du système de 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.

5. Isolation acoustique

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

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

Les cloisons entre les pièces de l'appartement assurent un niveau d'isolation acoustique conforme aux normes en vigueur à la date du dépôt de permis.

6. 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.

Façades isolantes

L'isolation des façades est systématiquement adaptée au système constructif et au revêtement de parement prévu.

- Pour les zones revêtues d'un crépi sur isolant, l'isolation est réalisée en EPS graphité, d'une épaisseur de 18 cm. Les soubassements en pierre bleue seront quant à eux isolés avec 12 cm d'XPS ;
- Pour les zones revêtues d'un bardage en zinc ou en bois, l'isolation est réalisée en panneaux de polyuréthane, d'une épaisseur de 18 cm.

Les épaisseurs et matériaux mentionnés ci-dessus sont définis afin de garantir un niveau de performance thermique conforme aux exigences réglementaires et aux objectifs énergétiques du projet.

En fonction des contraintes techniques, d'approvisionnement ou d'évolution des normes, le Promoteur se réserve le droit de mettre en œuvre tout autre matériau présentant des performances thermiques au moins équivalentes, sans altération de la qualité globale de l'ouvrage.

Isolation de la toiture à versants

L'isolation des toitures à versants est réalisée au moyen d'une laine minérale, d'une épaisseur minimale de 23 cm, mise en œuvre conformément aux prescriptions techniques en vigueur, afin de garantir les performances thermiques requises. L'ensemble est complété par la mise en œuvre d'un pare-vapeur continu et soigneusement jointoyé, assurant l'étanchéité à l'air et limitant les transferts de vapeur d'eau, conformément aux prescriptions techniques en vigueur.

L'isolation en toiture plate des lucarnes

L'isolation des toitures plates sur support bois (lucarnes) est réalisée au moyen de panneaux rigides en PIR, d'une épaisseur de 10 cm, ou de tout autre matériau et/ou épaisseur présentant une performance thermique au moins équivalente.

Côté intérieur, une laine minérale placée entre gîtage complète le dispositif afin d'atteindre les exigences énergétiques et réglementaires en vigueur. L'ensemble est complété par la mise en œuvre d'un pare-vapeur continu et soigneusement jointoyé, assurant l'étanchéité à l'air et limitant les transferts de vapeur d'eau, conformément aux prescriptions techniques en vigueur.

7.Façades

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

- > d'enduit autonettoyant selon architecte et plans de permis
- > de bardage bois
- > de bardage zinc
- > de pierre-bleue (soubassement)
- > de béton brut (balcons)
- > de grilles de ventilation métalliques

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.

8. Menuiseries extérieures

Les châssis des appartements sont en PVC, équipés d'un double vitrage présentant une valeur Ug de 1,0 W/m²K. Conformément aux prescriptions du permis d'urbanisme, les châssis présentent une teinte gris foncé côté extérieur et une teinte blanche côté intérieur.

Les châssis allant jusqu'au sol sont munis d'un vitrage feuilleté intérieur.

La porte extérieure des sas d'entrée et les portes des locaux techniques accessibles par l'extérieur sont en aluminium thermolaqué de teinte gris foncé intérieur et extérieur et sont équipées d'une serrure. Les portes d'entrées sont quant à elles équipées d'un ferme-porte automatique et d'une gâche électrique raccordée au système de vidéo-parlophonie.

9. Balcons

La structure des balcons est en béton. Ces ouvrages font l'objet d'une attention particulière du Bureau d'études en stabilité, lequel assurera la stabilité pour toute utilisation normale. La face supérieure des balcons est en béton apparent. Certains balcons peuvent être recouverts par des dalles le cas échéant.

10. Terrasses

Les terrasses aux étages sont revêtues de dalles sur plots en béton teinté. Celles du rez-de-chaussée sont posées sur stabilisé. Le choix du type et de couleur reste à définir en concertation avec les Architectes et le Maître d'ouvrage pour satisfaire aux prescriptions du permis d'urbanisme.

11. 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 généralement réalisés en métal ou aluminium thermolaqué selon les plans et ancrés mécaniquement dans les terrasses ou le gros œuvre. La couleur RAL est définie par l'architecte conformément au permis.

Des terrasses contiguës des appartements A23 et A24 sont séparées physiquement par un écran brise vue à lames horizontales inclinées (acier ou aluminium laqué selon choix de l'architecte).

12. Toitures

Les toitures à versants seront revêtues de tuiles plates de couleur anthracite.

Les toitures plates des lucarnes sont isolées et étanches grâce à une membrane synthétique.

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

Les gouttières et les descentes d'eaux en façade sont réalisées en zinc prépatiné. Elles sont implantées suivant les indications de l'Architecte.

6.Menuiseries intérieures

1.Portes d'entrée des appartements

Les portes donnant sur les halls communs sont de finition à peindre côté intérieur d'une largeur de passage libre d'au moins 90cm, équipées de quincailleries adéquates en métal, d'un label normalisé de test de résistance au feu EI30 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.

2.Portes intérieures

Les portes intérieures sont de type « à peindre », à âme tubulaire.

Elles sont posées avec les chambranles et encadrements de finition à peindre. 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 vitrées et posés sur ébrasements en bois à peindre via paumelles.

7.Parachèvements

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, tout acquéreur peut modifier certains choix, faisant de la sorte un choix « hors base ». Toute modification du choix de base entraîne un surcoût à charge de l'acquéreur tant au niveau de la fourniture que de la pose. Un délai complémentaire peut également être nécessaire à la réalisation de ces modifications.

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. Si un acquéreur fait un choix d'un produit moins cher, il n'y aura pas de remboursement de la différence.

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 réalisation des travaux, sans quoi, l'exécution « de base » sera réalisée par défaut dans l'appartement (sauf accord contraire pris par les deux parties).

2.Chapes

Les chapes des appartements, des halls des étages et des locaux techniques en toiture sont flottantes. Elles sont posées sur des matériaux assurant une isolation thermique et acoustique.

3.Appartements : revêtements de sols

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

Hall de nuit (si séparé du hall d'entrée), séjour & chambre(s) à coucher (en fonction du plan Architecte) :

Un parquet de la gamme Hoorla en chêne liège, avec parement Prime Bis, ayant une largeur de 185 mm et une longueur de 1800mm. Il se compose d'un support en fibres naturelles, d'une couche décorative issue d'une impression digitale haute définition, d'une surface structurée embossée et d'un vernis protecteur renforcé. Une sous-couche en liège intégrée assure une excellente isolation acoustique et un confort de marche supérieur. Il y a deux teintes de vernis au choix du client : invisible ou naturel. Le parquet est collé sur chape.

Des plinthes en polystyrène à peindre, prépeinte blanc, de 13x58mm. Il n'y a pas de joint au-dessus et en-dessous de la plinthe, pas de rebouchage de clous ni dans les angles.

Prix public de fourniture et pose du parquet: 100€/m² HTVA.

Prix public de fourniture et pose des plinthes en polystyrène : 17 €/mc HTVA

Hall d'entrée, cuisine, locaux techniques, salles de bains (tablier de bain compris) et douches, WC visiteurs :

Dalles en grès cérame, choix à voir au bureau de vente, (et plinthes assorties) de dimension 60x60 cm, rectifié, pose droite, joint gris ciment, collés sur chape.

Prix public de fourniture du carrelage (hors pose) : 32.95€/m² htva.

Prix public de fourniture des plinthes assorties (hors pose) : 7,50€/ml htva.

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

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

Il est important de noter que l'utilisation de carrelages de grand format (>60x60) implique une augmentation de pertes à la découpe ainsi que l'utilisation d'une membrane de désolidarisation (de type DITRA). Ces éléments seront également valorisés dans le décompte.

Le remplacement du parquet de base par du carrelage de base n'entraînera pas de compensation financière.

En cas de remplacement du parquet par un carrelage hors base, nous calculons la différence de coûts de fourniture et pose du carrelage choisi par rapport à un carrelage de base.

4.Appartements : revêtements des murs et des plafonds

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

Les voiles porteurs et les prédalles en béton (murs et plafonds) sont parachevés avec un enduit mince lissé.

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

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

Tous les travaux préparatoires aux peintures définitives des appartements (enduisage, ponçage...) ne font pas partie des travaux de base et restent à charge de l'acquéreur. Nous informons l'Acquéreur que, durant les premières années, des fissures superficielles peuvent apparaître dans la construction, notamment au niveau des plafonnages muraux, des hourdis plafonnés et des jonctions entre matériaux différents. Ces fissures, conformes aux normes de tolérance, n'affectent pas la stabilité de l'ouvrage. Elles résultent du processus de séchage, du retrait des matériaux et du tassement naturel d'une nouvelle construction. Par conséquent, elles ne peuvent justifier un refus de réception provisoire ni ouvrir droit à une quelconque indemnisation.

Les exceptions à ces règles de parachèvement sont les suivantes :

Salles de bain et douche :

Les murs entourant le bain et/ou la douche sont revêtus du sol jusqu'au plafond de faïences format 30x60 cm non rectifiées, pose droite, joints blancs. Prix public de fourniture des faïences : 28 €/m² htva.

D'autres choix peuvent être réalisés auprès de notre partenaire Bertrand, ces choix, suivant la dimension des faïences, la finition (rectifiée ou non), une demande de calepinage, des joints de couleur etc ... impliquent une modification du prix tant au niveau de la fourniture que de la pose.

Une étanchéité en polyéthylène souple ou un cimentage sera mis en œuvre à l'arrière de la faïence, dans les zones exposées directement à l'eau (mur de douche ou mur surplombant le bain).

Les jonctions entre les zones faïencées et les murs sont réalisées à l'aide de baguettes en aluminium brossé.

Tablettes de fenêtre :

Les tablettes de fenêtre sont en pierre reconstituée, à choisir par l'Architecte.

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 sont parachevés, peints et entièrement finis. Le sol est revêtu de pierre naturelle ou grès cérame avec plinthes. L'ensemble des choix des parties communes est établi par l'Architecte et le Maître d'Ouvrage.

Certaines zones des halls communs du rez-de-chaussée sont munies de faux-plafonds décoratifs ou techniques en plaques de plâtre, enduites et peintes.

Le poste central de vidéophonie ainsi que les boîtes aux lettres sont implantés soit à l'intérieur, pour le bloc de gauche (situé côté place du Levant), soit à l'extérieur, en amont de l'entrée, pour le bloc de droite.

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

Cage d'escaliers :

Les marches sont en béton lisse, finies avec nez antidérapant. Les murs et plafonds ne sont pas plafonnés.

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.

6.Parachèvements des locaux techniques

Sols : Le sol des locaux techniques sera revêtu de dalles en grès cérame 60x60cm au choix de l'architecte et plinthes assorties.

Murs : Les murs et plafonds ne sont ni plafonnés ni peints. Dans tous ces locaux, les murs intérieurs exécutés en maçonneries apparentes.

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

8.Chauffage et production d'eau chaude

1.Généralités

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

Pour des raisons techniques, des modifications des emplacements techniques peuvent être réalisées en cours de chantier.

2.Production de chaleur

La production de chaleur du chauffage et la production d'eau chaude sanitaire se fait via une chaudière individuelle gaz à condensation.

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.

3.Production de chaleur

La distribution de chaleur se fera au travers d'un chauffage par le sol dans toutes les pièces, à l'exception des hall, de la buanderie, de la toilette et des chambres. Un thermostat d'ambiance sera installé dans le séjour qui pilotera l'ensemble de l'installation pour les locaux de jour.

La ou les salles d'eaux sont équipées d'un sèche-serviettes électrique.

L'installation est prévue pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous dans des conditions climatiques extérieures extrêmes (-8°C) :

+22°C dans le séjour

+22°C dans la cuisine

+24°C dans les salles d'eaux

+16°C dans les halls

Les chambres ne sont pas pourvues d'une installation de chauffage fixe. Une prise électrique sera néanmoins prévue dans chaque chambre afin de permettre, le cas échéant, l'installation ultérieure d'un chauffage d'appoint électrique par l'acquéreur après réception provisoire et en fonction de ses besoins.

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 acier galvanisé ou matière synthétique conforme aux règlements en vigueur, ainsi que l'alimentation des dévidoirs, des robinets double service et d'autres équipements dans les locaux communs.

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, gaz et d'électricité appartenant aux sociétés distributrices se situent dans un local technique.

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.

9. Equipement sanitaire

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 receveurs de douche).

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

L'eau pluviale sera récoltée dans une citerne enterrée de 20.000 litres. L'eau ainsi récoltée alimentera 3 robinets de service à destination de la copropriété.

2. Appareils sanitaires et WC.

La localisation et le nombre d'appareils sont indiqués sur le plan de l'appartement, le descriptif du matériel est repris dans l'offre Facq de l'appartement qui se trouve dans le dossier acquéreur.

Le WC séparé contient :

- > Un réservoir suspendu de type Villeroy & Boch Viconnect ;
- > Une cuvette suspendue Villeroy & Boch modèle Saval et son abatant ;

- > Un lave-main, Villeroy& Boch modèle Architectura et un robinet Hansa modèle Nova. Si l'appartement a plusieurs WC séparés, seul le WC « invité » est muni d'un lave-main.

La salle de bain contient (selon les plans de l'architecte et l'offre Facq de l'appartement) :

- > Un meuble de salle de bain avec double lavabo ou simple lavabo, en 60cm (1 vasque) ou 120cm (2 vasques) en fonction du plan de l'appartement ;
- > Une robinetterie mitigeur Hansabasic
- > Un meuble haut avec éclairage led et miroir, d'une largeur de 60cm ou 120cm en fonction du plan de l'appartement ;
- > Une baignoire en acryl 180x80, 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 bain et d'une salle de douche où la barre est remplacée par un simple support) ;
- > **Une paroi de douche fixe de 80x140 cm INDA A16 (sauf pour les appartements équipés d'une salle de bain et salle de douche qui n'en ont pas).**

La salle de douche contient (selon les plans de l'architecte et l'offre Facq de l'appartement) :

- > Un meuble de salle de bain avec double lavabo ou simple lavabo, en 60cm (1 vasque) ou 120cm (2 vasques) en fonction du plan de l'appartement ;
- > Une robinetterie mitigeur Hansabasic
- > Un meuble haut avec éclairage et miroir, d'une largeur de 60cm ou 120cm en fonction du plan de l'appartement ;
- > Un receveur de douche Compact tub 140x90cm
- > Porte coulissante Roku 137-141x200cm
- > Un Set barre de douche Basicjet de chez Hansa avec thermostatique et douchette.

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

3.Point d'eau à l'extérieur

Une cassolette (robinet de service) est prévue, conformément aux plans techniques, dans les appartements situés au rez-de-chaussée disposant d'un jardin à usage privatif.

10.Electricité

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, équipements électriques et les éléments métalliques fixes faisant partie de la structure.
- > Liaisons supplémentaires entre les parties métalliques accessibles dans les salles d'eau.

2. Equipement électrique des parties privatives

L'installation électrique est conforme aux prescriptions en vigueur. Tous les matériaux utilisés sont agréés avec le label de qualité CEBEC.

Chaque appartement dispose d'un compteur électrique individuel bi-horaire (monophasé 230 volts, communicant, de 40 ampères suivant étude du bureau en techniques spéciales) et l'immeuble est équipé au minimum d'un compteur séparé pour l'alimentation des communs. Ceux-ci ainsi que le disjoncteur général sont placés dans un local technique au rez-de-chaussée. Ils sont raccordés aux tableaux divisionnaires des appartements et des communs.

Le câblage s'effectue en chape ou par encastrément dans les parois. Les interrupteurs et prises de contact sont de teinte blanche ou blanc cassé.

Pour des raisons techniques des modifications des emplacements de certains équipements techniques peuvent être réalisées en cours de chantier et différer du plan technique validé.

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.

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). 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.

1. Cuisine

- > Un point lumineux commandé par un interrupteur simple ;
- > Deux doubles prises à hauteur du plan de travail ;
- > Une attente pour l'éclairage sous les meubles muraux. Les éclairages ne sont pas prévus dans les cuisines de base ;
- > Une prise pour la hotte et une prise pour le frigo ;
- > Une alimentation séparée pour la prise lave-vaisselle ;
- > Une alimentation séparée pour les plaques de cuisson ;
- > Une alimentation séparée pour le four et une prise pour le four à micro-ondes qui n'est pas prévu en base voir offre et plan du cuisiniste en annexe du compromis de vente.

2. Séjour

- > Deux points lumineux avec 2 interrupteurs simples ;
- > Suivant configuration :
 - Pour les appartements 1 chambre : une prise simple et deux prises doubles ;
 - Pour les appartements 2 chambres : deux prises simples et deux prises doubles ;

- Pour les appartements 3 chambres : trois prises doubles et une prise simple ;
- > Une prise RJ 45 à raccorder par la Régie sur demande de l'acquéreur ;
- > Une prise Coaxiale à raccorder par la Régie sur demande de l'acquéreur ;
- > Un système de vidéo-parlophonie placé dans le séjour ;
- > Un thermostat monté « en apparent ».

3. Hall d'entrée

- > Suivant configuration : 1-2 ou 3 points lumineux commandés par 2 ou 3 interrupteurs, voir plan technique de l'appartement ;
- > Une prise de courant simple ;
- > Suivant configuration : un détecteur incendie optique autonome (1 par appartement)

4. WC

- > Un point lumineux commandé par un interrupteur simple.

5. Hall de nuit

- > Une alimentation pour un ou deux points lumineux commandés par 1 ou 2 interrupteurs, voir plan technique de l'appartement.
- > Une prise simple ;
- > Suivant configuration : un détecteur incendie optique autonome (1 par appartement)

6. Chambre principale

- > Un point lumineux commandé par 2 interrupteurs ;
- > Deux doubles prises de part et d'autre du lit ;
- > Une prise RJ45 et une prise coaxiale ;
- > Deux prises simples.

7. Autres Chambres

- > Une alimentation pour un point lumineux commandé par 1 interrupteur ;
- > 4 prises simples.

8. Salle de bains et salle de douches

- > Une alimentation pour un point lumineux commandé par 1 interrupteur simple ;
- > Une alimentation destinée au bloc prise et au spot en attente au niveau du miroir commandé par un interrupteur simple ;
- > Une double prise et une alimentation pour le radiateur sèche serviette électrique.

9. Local technique

- > Un éclairage assuré par un point en attente en applique ou au plafond et commandé par un interrupteur simple ;
- > Deux simples prises de courant adaptées pour machine à laver et sèche-linge ;
- > Une alimentation pour le groupe de ventilation double flux ;
- > une alimentation pour la chaudière ;
- > Un tableau divisionnaire monté « en apparent », les câbles provenant du sol sont dans une goulotte apparente ;
- > Une double prise de service à côté du tableau divisionnaire.
- > Les arrivées des câbles réseaux des régies ;

10. Terrasses

- > Pour les appartements disposant d'une terrasse, celle-ci est équipée d'un luminaire commandé par un interrupteur situé à l'intérieur. Le modèle ainsi que l'implantation de ce luminaire sont définis par l'architecte, afin de garantir la cohérence architecturale de l'ensemble du bâtiment ;
- > Une prise simple résistante à l'humidité ;

3. Equipement électrique des parties communes.

1. Halls communs

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.

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 dont la commande est réservée aux pompiers. Pour les cages d'escaliers aveugles, l'exutoire de fumée pourrait être utilisé comme ventilation en cas de besoin.

En façade, 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.

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 poste situé au rez-de-chaussée de l'immeuble. La simple pression d'un bouton permet l'ouverture à distance de la porte d'entrée.

3. Autres locaux communs

L'éclairage des parkings extérieurs, du box à vélos extérieur et des locaux techniques se fait au moyen de luminaires semi-hermétiques équipés de LED et commandés par détecteur, horloge ou interrupteur apparent.

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

Les éclairages des accès extérieurs de l'immeuble ainsi que ceux de la zone parking sont commandés par une sonde crépusculaire ou horloge.

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

4. Raccordements téléphonie et télédistribution

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

Les arrivées téléphoniques sont câblées suivant les prescriptions de la Régie et seront activées sur demande auprès de la Régie et aux frais de l'acquéreur.

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

11.Ventilation double-flux

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

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

Les cuisines sont équipées d'une hotte à charbon actif.

Pour des raisons techniques, des modifications des emplacements de certains équipements techniques peuvent être réalisées en cours de chantier et différer du plan technique validé.

12.Equipements

1.Ascenseurs (concerne uniquement bloc de droite)

Un ascenseur est prévu dans le bloc de droite. Sa machinerie est intégrée dans la gaine.

Tous les accès à cet ascenseur sont équipés de portes automatiques coulissantes à ouverture télescopique. L'ascenseur répond aux normes belges et à la directive européenne. 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 Display avec indicateur de position.

2. Mobilier et équipements

1. Cuisine

L'installation des cuisines est réalisée par la firme AMBIANCE CUISINE. Elle comprend la fourniture et le placement du mobilier fixe et des appareils électroménagers de marque SIEMENS, AEG ou équivalent :

- > Four électrique*
- > Taque induction*
- > Frigo
- > Hotte à recyclage
- > Lave-vaisselle (sauf studio)

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

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 et la pose de l'ensemble.

2. Local Technique

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

Les sècheurs qui seront installés dans le local technique, seront obligatoirement à condensation.

Les techniques sont apparentes pour les entretiens nécessaires. Il n'y a pas de faux plafonds dans les buanderies / locaux techniques.

Aucunes modifications du local ou des emplacements des techniques n'est accepté.

13. 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, joints souples...) ne font pas partie des travaux et restent à charge de l'acquéreur.

Sont fournis dans le DIU (Dossier d'Intervention Ulérieure): Les plans As-built, les attestations de conformité, les documents de garanties, les modes d'emploi, les fiches techniques et les clés.

14. Clauses générales

1. Précisions

Le présent descriptif complète les indications des plans de vente fournis en format A3. 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 mineures en moins ou en plus entre la surface précisée sur ces plans et la surface réellement construite pourront être observées, lesquelles n'auront pas d'incidence sur la vente ni sur le prix.

Pour des raisons techniques des modifications des emplacements techniques peuvent être réalisées en cours de chantier.

Le 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.

- > La provision de **5.000€ htva** pour les frais de raccordement 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.
- > Le forfait de **2.000€ htva** pour les frais accessoires (quote-part dans les frais de l'acte de division, de l'acte de base urbanistique, de l'acte de base de l'immeuble, de mesurage et de bornage).

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.

Aucune visite n'est permise par échafaudage ou par échelle.

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.

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.

2. Réceptions

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

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 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.

Un entretien est prévu entre le client et le promoteur pour discuter des choix et des modifications qui auront été réalisés préalablement auprès des fournisseurs (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, électricité (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. **Ambiance cuisine** 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. **Bertrand Carrelage** pour le choix des carrelages et la réalisation du plan de calepinage
4. **Les échantillons de parquets sont au bureau de vente et visibles lors de la réunion avec le technico-commercial. Vous avez néanmoins la possibilité de faire un choix différent au showroom de Millfloor.**

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

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. Ambiance cuisine 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 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.

Au cas où les prestations de l'Architecte dépasseraient 10 heures pour un appartement, l'Architecte en informera le maître de l'ouvrage. Celui-ci décidera - avec l'assistance de l'Architecte et sur base d'un devis de ce dernier fixant définitivement le nombre d'heures de travail nécessaires et le montant forfaitaire de la

rémunération due – de la suite à apporter à la mission de gestion des modifications demandées par l'acquéreur, sans obligation pour le maître de l'ouvrage de la poursuivre plus avant.

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 toute modification des choix de base et sur tous les postes (cuisine comprise) entraînant un surcoût (coloris des matériaux, dimensions, collection, implantation, etc) 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.

Paieement 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 ou des emplacements des machines du local technique
- > Modification des châssis ou tout autre modification qui entraînerait une modification du permis d'urbanisme
- > Modification des terrasses ou balcons
- > Banne solaire

Le présent cahier des charges commercial compte 26 pages numérotées et fait partie du contrat de vente.

Le présent document est rédigé en deux exemplaires et est 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,



Guy Huyberechts*

Directeur Commercial

*pour Vitruvio srl

« Lu et approuvé »

Pour l'Architecte,