

Cahier des charges

Bloc A : **Thelma** – 11 unités

Bloc B : **Louise** – 9 unités

Table des matières

| | |
|----------------------------------|----|
| Présentation | 4 |
| Intervenants..... | 5 |
| Performances énergétiques..... | 7 |
| Performances acoustiques | 8 |
| Description des travaux | 9 |
| ▪ Gros œuvre..... | 9 |
| Terrassement et fondations | 9 |
| Égouttage | 9 |
| Éléments de structure..... | 10 |
| Maçonnerie..... | 10 |
| Terrasses et balcons | 11 |
| Seuils extérieurs..... | 11 |
| ▪ Toiture..... | 12 |
| ▪ Enveloppe extérieure..... | 12 |
| Menuiseries extérieures | 12 |
| Fermeture de façades | 13 |
| Garde-corps | 14 |
| Claustras des terrasses..... | 14 |
| ▪ Installations techniques | 15 |
| Chauffage..... | 15 |
| Sanitaires | 16 |
| Ventilation..... | 17 |
| Électricité..... | 18 |
| Sécurité incendie | 21 |

| | |
|--|----|
| ▪ Parachèvements | 23 |
| Plafonnage | 23 |
| Chape..... | 24 |
| Carrelages - revêtements des sols et faïences murales..... | 24 |
| Menuiseries intérieures | 26 |
| Cuisine | 27 |
| Mise en peinture..... | 28 |
| Signalisation | 29 |
| ▪ Abords et végétation | 29 |
| Généralités | 31 |
| ▪ Normes et prescriptions | 31 |
| ▪ Études et modifications de conception | 31 |
| ▪ Calcul des surfaces | 32 |
| ▪ Cote et mesures | 32 |
| ▪ Communications et visites sur chantier | 33 |
| ▪ Modifications éventuelles..... | 33 |
| ▪ Réception provisoire | 34 |
| ▪ Raccordements..... | 35 |
| ▪ Fissurations | 37 |
| ▪ Phasage du projet..... | 37 |
| ▪ Processus de vente | 37 |
| ▪ Charges et obligations | 38 |
| ▪ Signature des parties..... | 39 |

Présentation

Le présent cahier des charges contextualise le projet à l'acquéreur en décrivant les méthodes de mise en œuvre, le niveau de finition et les équipements sélectionnés pour le logement vendu ainsi que pour les parties communes de l'immeuble concerné.

Ce document commercial est rédigé à l'attention des acquéreurs, il a pour objectif une correcte information sur le produit proposé, toutefois il ne remplace pas les cahiers des charges techniques qui sont réalisés par l'architecte et annexés au contrat d'entreprise. La construction du projet est ici réalisée par entreprise générale pour l'ensemble des lots du marché.

Le présent projet comporte deux résidences à appartements dénommées « Thelma » et « Louise ». Chaque résidence constitue une copropriété indépendante.

L'emplacement jouit d'une excellente visibilité et d'un accès direct à la gare ferroviaire de Marbehan.

La **résidence Thelma** est un bâtiment de trois niveaux (R+2). Elle se compose de 11 appartements (1 chambre, 2 chambres) disposant tous (à l'exception d'une unité) de jardins/balcons/terrasses. Le projet ne comprend pas de sous-sol mais totalise 11 greniers/débaras situés au 2ème étage. Les emplacements de parking privatifs sont constitués de carports (17), situés à l'arrière de la parcelle. Un ensemble de 10 emplacements de parking visiteurs est localisé à rue. Un abri pour vélos et motos est situé à l'arrière de la résidence. Les locaux techniques (compteurs eau et électricité / poubelles) sont situés au rez-de-chaussée. Le rez-de-chaussée comporte un noyau d'accès unique depuis la rue. L'ensemble des boîtes aux lettres des appartements est situé à l'intérieur du sas d'entrée.

La **résidence Louise** est un bâtiment de trois niveaux (R+2) situé dans la rue du Tilleul (en arrière de la Grand Rue). Elle se compose de 9 appartements (1 chambre, 2 chambres) disposant tous de jardins/balcons/terrasses. Le projet ne comprend pas de sous-sol mais totalise 9 greniers/débaras situés sur les paliers (3 par palier). Un ensemble de 10 emplacements de parking est localisé à rue. Les locaux techniques (compteurs eau et électricité / poubelles) sont situés au rez-de-chaussée. Le rez-de-chaussée comporte un noyau d'accès unique depuis la rue. L'ensemble des boîtes aux lettres des appartements est situé à l'intérieur du sas d'entrée.

Adresse du projet :

- Résidence Thelma : Grand Rue, n°15 – 6724 Marbehan.
- Résidence Louise : Rue du Tilleul – 6724 Marbehan.

Intervenants

Maître de l'ouvrage :

GRM Immo SPRL
Rue de la Grand Place, n°3
B – 6700 Arlon
BE 0668 376 718

Bureau d'architecture :

SIA – Société Internationale d'Architecture
Avenue des dessus de Lives, n°6
B – 5101 Loyers

Bureau d'études en stabilité :

JML Lacasse – Monfort SPRL
Petit Sart, n°26
B – 4990 Lierneux

Bureau d'études en techniques spéciales :

Misko Energy SPRL
Place du général Patton, n°15
B – 6600 Bastogne

Responsable PEB :

Misko Energy SPRL
Place du général Patton, n°15
B – 6600 Bastogne

Coordination sécurité – santé :

GenieTec SPRL
Avenue des dessus de Lives, n°2
B – 5101 Loyers

Partenaire commercial :

Honsety
Avenue de Bouillon, n°92
B – 6800 Libramont

Performances énergétiques

La performance énergétique du bâtiment (PEB) est réfléchi en amont dès la genèse du projet. Afin de classer nos appartements en catégorie A, une attention particulière est portée sur l'isolation thermique de l'enveloppe de l'immeuble et la qualité des équipements techniques sélectionnés.

L'isolation thermique de l'immeuble a été étudiée afin qu'il réponde aux exigences de la région wallonne pour les bâtiments résidentiels neufs, soit :

Catégorie énergétique = classe A.

$K \leq 35$; $E_w \leq 65$; $E_{spec} \leq 115$

Les valeurs d'isolation ainsi que les installations techniques sont performantes :

- Classe A : l'ensemble des appartements sont dans la classe énergétique A.
- Niveau d'isolation thermique : $K \leq 24$ (niveau d'isolation thermique globale) est un indicateur de la performance énergétique de l'enveloppe du volume protégé.
- $E_w \pm 50$ est le rapport entre la consommation annuelle d'énergie primaire de l'unité et une consommation annuelle d'énergie primaire de référence, multiplié par 100.
- E_{spec} compris entre ± 50 et $85 \text{ kWh/m}^2\text{an}$ est la consommation spécifique en énergie primaire, en $\text{kWh/m}^2\text{an}$.

Un certificat établi par un organisme agréé par la Région Wallonne est remis à l'acquéreur à la réception du bien. Il stipulera les valeurs précises des différents coefficients énergétiques permettant de garantir le niveau énergétique vendu dans le présent descriptif. Le respect des normes et des engagements est ainsi parfaitement clair et impartial.

Concept énergétique :

- Façade isolante : 16 cm en EPS graphité.
- Dalle sur sol : 10 cm de PU projeté.

- Toiture plate : 12 cm de panneaux PIR.
- Toiture inclinée : 22 cm de laine minérale.
- Plafond sous combles : 22 cm de laine minérale.
- Plafond sous caves du R+2 : plancher en béton + PU projeté 12 cm.
- Fenêtres : châssis en PVC double vitrage + intercalaire isolant.
- Vitrages $U_g = 1.0$ avec facteur solaire plus faible.
- Les caves privatives au R+2 sont exclues du volume protégé, tout comme les combles.
- Test d'étanchéité à l'air : $q_{50} < 3.0$ [$m^3/h.m^2$].
- Chaudière gaz individuelle avec production d'ECS.
- Émission par radiateurs
- Ventilation C+ -> sauf exception, uniquement des extractions dans les pièces humides.

Performances acoustiques

Le projet répond à la norme d'application pour les immeubles d'appartements NBN S01-400-1 (2008).

Cette norme définit les critères de confort normal entre deux appartements, comme suit :

- Isolement aux bruits aériens entre appartements : $D_nT_w \geq 54$ dB.
- Isolement aux bruits de chocs entre appartements : $L_nT_w \leq 54$ dB.

Description des travaux

▪ Gros œuvre

Terrassement et fondations

Le terrassement général est réalisé conformément aux plans et à l'implantation du bâtiment. Les fouilles pour les barrières hors gel, pour les fosses d'ascenseur, le réseau d'égouttage et le raccordement des énergies jusqu'au domaine public sont comprises. Les remblais contre les constructions enterrées et le nivellement adjacent sont effectués une fois les constructions enterrées isolées rendues étanches selon les détails élaborés par l'architecte. Si le projet comporte un ascenseur, la fosse est étanchéifiée via un cuvelage en acier. Le choix du type de fondation, effectué par le bureau d'études en stabilité, est fonction de la nature du sol, de sa topographie et des descentes de charges qu'engendre l'ouvrage.

Les types d'acier et de béton mis en œuvre sont conformes aux exigences de l'ingénieur en stabilité. À la base des fondations, l'entreprise installe un fil de terre nécessaire à la bonne réalisation de l'installation électrique selon les prescriptions du RGIE. Ce câble non isolé débouche à l'endroit des ensemble compteurs dans le local prévu à cet effet. La dalle de sol sera en béton armé.

Égouttage

Le réseau d'égouttage est conforme au plan de fondations et réalisé en PVC certifié BENOR®. Les sections et les pentes mises en œuvre sont en accord avec les règles de l'art afin d'éviter tout problème de contre pente. Le réseau est constitué des éléments de récolte (avaloirs, caniveaux, drains), des chambres de visite nécessaires au contrôle et à l'entretien de l'installation et des pompes de relevage si la topographie l'exige. La recherche et le raccordement à l'égout public sont compris dans ce poste.

L'évacuation des eaux propres et des eaux usées s'effectue conformément aux prescriptions du permis d'urbanisme. Les besoins en citernes de récolte, en bassin d'orage et en séparateurs d'hydrocarbures sont mentionnés sur les plans par l'architecte si besoin.

Éléments de structure

Dans ce poste sont concernés les éléments suivants : poutres, colonnes, planchers (prédalles et hourdis), voiles, linteaux, balcons et escaliers. Les éléments de structure sont en béton (armé ou précontraint) ou en acier selon les prescriptions des plans de stabilité et de ferrailage établis par le bureau d'étude de stabilité. Il est possible que des poutres ou des colonnes soient exigées en profilés métalliques. Dans ce cas, ils sont protégés contre l'oxydation avec des produits antirouille adaptés. Sauf exigence spécifique de l'ingénieur en stabilité, leur mise en œuvre se fait en préfabrication ou en coulé sur place selon le choix de l'entrepreneur. Toutefois, les bétons coulés sur place destinés à rester apparents sont coffrés avec des panneaux lisses et réagréés après décoffrage afin d'offrir un rendu de qualité non discutable.

Maçonnerie

Dans les cages d'escaliers, dans les locaux techniques communs, dans les locaux partagés (poubelle, compteurs, vélos), dans les parkings et dans les caves privatives, toutes les maçonneries sont impérativement réalisées en blocs béton rejointoyés pour être laissés apparentes. Dans les espaces plafonnés, les maçonneries portantes sont réalisées en blocs silico calcaire ou blocs béton selon l'issue de la discussion entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur dans la phase de réalisation. Ces maçonneries non portantes sont désolidarisées des éléments structuraux afin de ne pas propager les bruits d'impact. Les maçonneries de façades sont isolées selon le type et l'épaisseur de matériau exigée par la déclaration PEB initiale. Les murs intérieurs entre appartements ou entre partie privative et privée sont doublés par une isolation

acoustique en laine minérale. Tous les trois tas de blocs, une armature préfabriquée type Murfor ® sera mise en place pour augmenter la résistance du mur.

Les cloisons non porteuses intérieures à un appartement seront réalisées en blocs de béton, en blocs de plâtre ou en blocs de terre cuite selon l'issue de la discussion entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur dans la phase de réalisation.

Les pieds des murs seront réalisés en béton cellulaire selon les aspects thermiques des détails d'architecture contractuels avec l'entreprise générale.

Si le projet comporte des maçonneries enterrées, la surface des murs et des parois est soigneusement jointoyée. La face extérieure des maçonneries en contact avec le sol, est protégée par une étanchéité et/ou un cimentage hydrofuge et une nappe drainante. Si le projet présente des pièces enterrées, leur aération est prévue.

Terrasses et balcons

Les balcons seront préfabriqués et architectoniques sauf si un revêtement spécifique est proposé par l'architecte. Les revêtements de terrasses seront en dalles sur plots comprenant du bois de type bankirai ou un bois composite offrant un aspect visuel aussi qualitatif.

Seuils extérieurs

Les seuils des menuiseries extérieures sont en pierre bleue d'une épaisseur de 5 centimètres ou en aluminium thermolaqué selon les plans. Ils seront encastrés dans les parements de fermeture de façade en assurant une pente vers l'extérieur pour l'écoulement des eaux. Le talon sera de minimum 3 centimètres par rapport à l'alignement de façade.

▪ Toiture

La toiture est à versants afin d'intégrer le projet dans le bâti existant. Sa charpente est exécutée en résineux et éventuellement en lamellé-collé selon l'étude de stabilité. Les sections mises en œuvre sont étudiées afin de supporter le poids du matériau de couverture. Les différents éléments de charpentes sont imprégnés au préalable avec des produits fongicides et insecticides afin d'empêcher toutes dégradations prématurées.

L'exécution de la couverture est prévue à partir d'ardoises artificielles possédant un agrément technique. Le mode de pose respecte les prescriptions du fabricant. Il est possible que certaines parties de la couverture soient exécutées en zinc pour des raisons de mise en œuvre.

L'évacuation des eaux s'effectue via des chenaux, des gouttières, des descentes d'eaux pluviales. Tous les accessoires nécessaires à une exécution dans les règles de l'art sont inclus. L'ensemble de la zinguerie extérieure est réalisé en zinc naturel de section ronde. Les acrotères de toitures ou de terrasses et les rives sont recouvertes par un couvre mur en aluminium du même coloris que le reste des menuiseries extérieures présentes dans le bâtiment.

La coupole de l'exutoire de fumée (de finition blanche) est placée en toiture au-dessus de la cage d'escalier. Sa dimension répond aux exigences normatives demandées par les services d'incendie et un système d'ouverture à distance est mis en place dans le hall commun.

▪ Enveloppe extérieure

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont en PVC structuré. Elles répondent aux critères énergétiques énoncés précédemment dans le présent descriptif. Le coloris extérieur

est déterminé par l'architecte (conformément au permis) et le côté intérieur est blanc lisse. Le type d'ouvrant est déterminé par les plans de façades.

Une grille de ventilation est insérée dans l'imposte supérieure de certain châssis selon l'étude PEB. Ces ouvertures de type Invisivent EVO® de chez Renson® ou équivalent permettent une ventilation sans risque d'effraction ou d'entrée d'insectes nuisibles.

L'accès principal au bâtiment se fait via un sas composé de deux portes d'entrée successives. Les portes d'entrée sont en aluminium. Chacune d'entre elles est entièrement vitrée et équipée d'un tirant en inox vertical. La deuxième porte du sas est connectée à une gâche électrique commandée, soit depuis les appartements par vidéophonie, soit par un interrupteur placé dans le hall intérieur.

Pour toutes les menuiseries extérieures, l'étanchéité est assurée des deux côtés du profil avec, à l'extérieur, un joint souple entre le parement et le profil et, à l'intérieur, une membrane raccordée au profil, collée entre ce dernier et la maçonnerie. Sous cette membrane se trouve également un joint compressible. Les châssis sont à double ou triple frappe avec un joint de néoprène pour l'étanchéité.

En cas de maçonneries apparentes, une finition périmétrique est prévue afin de masquer les joints et les membranes d'étanchéité.

Les doubles vitrages mis en place répondent aux normes acoustiques et thermiques en vigueur. Les vitrages les plus exposés sont de type antisolaire afin d'éviter la surchauffe.

Pour assurer la conformité aux règles de sécurité, les châssis présentant une allège inférieure à 90 centimètres intégreront un vitrage feuilleté. Ce point sera discuté avec le conseiller en prévention afin d'être validé par une personne habilitée.

Fermeture de façades

L'enveloppe extérieure est composée d'un crépi sur isolant de type EPS. L'épaisseur de 16 cm d'isolant est déterminée par le concept énergétique défini par le certificateur

PEB. L'exécution est réalisée en mettant en œuvre tous les treillis et profils nécessaires à une bonne pratique.

Garde-corps

Les garde-corps des balcons sont réalisés en acier thermo laqué et en verre. La couleur reprendra le coloris des menuiseries extérieures. L'entièreté de la visserie sera en inox.

Les escaliers des zones communes sont équipés de garde-corps en acier aux endroits où la norme l'exige. Les mains courantes sont en acier laqué.

Claustras des terrasses

Pour les appartements du rez-de-chaussée, une haie vive est prévue pour séparer les terrasses et les jardins.

▪ Installations techniques

Chauffage

Chaque unité de logement aura son système de chauffage individuel. C'est la solution de chaudière murale gaz à condensation qui assurera la production et la circulation d'eau chaude pour le chauffage et le sanitaire. Cette solution présente un optimum entre le rendement et l'encombrement.

Les compteurs de gaz et d'eau de chaque unité se trouveront dans le local prévu à cet effet dans le sous-sol du bâtiment. Chaque installation gaz fera l'objet d'un contrôle par un organisme agréé avant la mise en route. Le rapport en résultant sera remis au client à la réception provisoire. Toutes les tuyauteries gaz sont de couleur jaune.

Le passage du conduit d'évacuation des fumées dans la trémie technique se fait avec un manchon coupe-feu pour assurer le bon compartimentage des volumes en cas d'incendie. Les resserrages à la mousse polyuréthane PU RF sont interdits.

La régulation du chauffage se fait via deux éléments :

- Un thermostat sans fil (RF - radio-fréquence) que l'utilisateur peut déplacer dans l'appartement.
- Les vannes thermostatiques présentes sur chaque radiateur.

Le nombre de corps de chauffe et leurs dimensions sont calculés sur base des températures de conception suivantes :

- Hall d'entrée : 18°C.
- Chambres : 20°C.
- Séjour : 22 °C.
- Salle de bain/salle de douche : 24 °C.

En prenant comme hypothèse une température extérieure de -8°C.

Chaque salle de bain est équipée d'un radiateur type porte-serviette.

Les tuyauteries des réseaux sont exclusivement composées de tuyaux multicouches type Alpex® et raccordés par des manchons à sertir. Ces raccords sont enrobés de toile isolante pour être protégés de la corrosion. Aucun raccord mécanique n'est accepté et une mise sous pression du système permettant la vérification de l'étanchéité est effectuée avant la projection des chapes pour éviter tous soucis liés à une fuite découverte a posteriori.

Aucun corps de chauffe n'est prévu dans les parties communes de l'immeuble.

Sanitaires

Les prescriptions faites au paragraphe précédent pour les tuyauteries composant le réseau sont d'application dans le poste sanitaire également. Les conduites d'évacuation seront réalisées en PVC certifié BENOR®.

L'équipement des locaux sanitaires est clairement défini aux plans. La pose des appareils est comprise dans le prix à concurrence du descriptif ci-dessous.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Un décompte sera opéré sur base des prix publics (hors remise et promotion). Selon le matériel choisi, le prix de la pose peut également varier.

Dans les toilettes :

- WC suspendu en porcelaine blanche, chasse économique.
- Lave-mains en porcelaine blanche, robinet eau froide.
- Miroir.

Dans les salles de bain – selon les plans :

- Simple lavabo avec vasque en marbre synthétique sur armoire. Mitigeur eau chaude/eau froide et miroir au-dessus du meuble.

- Double lavabo avec vasque en marbre synthétique sur armoire. Mitigeur eau chaude/eau froide et miroir au-dessus du meuble.
- Baignoire en acrylique, couleur blanche avec mitigeur eau chaude/froide.
- Douche (avec paroi vitrée et/ou porte) avec tub carré et mitigeur thermostatique.

Dans le reste de l'appartement :

- Cuisine : évier : alimentations et décharge en attente.
- Cuisine : lave-vaisselle : alimentation et décharge en attente.
- Buanderie : machine à laver : alimentation et décharge en attente.
- Terrasse/balcon : robinet extérieur avec col antigel.
- Évacuation sèche-linge non fournie, l'acquéreur doit prévoir un séchoir à condensation.

Toutes les ventilations primaires des conduites de décharges sont correctement effectuées afin d'éviter des dépressions qui vidangent les siphons et causent des odeurs nuisibles.

Il convient d'attirer l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'il n'est pas possible de réaliser des douches italiennes intégrées dans les carrelages à cause du manque de réservation dans les complexes de sol. Le promoteur recommande le choix de bacs de douche normaux au design contemporain nécessitant un entretien moins exigeant.

L'entretien des parties communes se fera via un évier alimenté par un boiler électrique dans le local d'entretien de la copropriété.

Aucun adoucisseur n'est prévu.

Ventilation

Les appartements doivent être ventilés selon un système auto-adaptatif C+ qui extrait l'air pollué mécaniquement. Dans cette configuration, l'apport d'air frais se fait naturellement via des aérateurs de fenêtre réglables par l'utilisateur type Invisivent

Evo® de chez Renson® ou équivalent. Ces entrées d'air se trouvent dans les châssis des locaux secs comme le salon, le séjour et les chambres. L'extraction s'effectue de manière automatique et non constante via une unité capable de détecter à partir de quels seuils de CO₂, d'humidité et de COV (composés organiques volatiles) il est opportun de renouveler l'air ambiant. De cette manière, même s'il n'y a pas de récupération de chaleur, on évite d'évacuer de l'air non pollué via une extraction constante. L'air vicié sera donc extrait, à la demande, via des bouches d'extraction situées dans les locaux humides tels que les salles de bain, salles de douche, WC et cuisines. L'unité de ventilation sera placée au plafond du local buanderie des appartements. Les gaines seront habillées par des caissons en plaques de plâtre. Afin de permettre le renouvellement d'air par dépression, les portes seront détalonnées.

Les performances de la machine installée sont parfaitement en adéquation avec les impositions énergétiques de la réglementation PEB.

Électricité

L'ensemble de ce qui est prévu au niveau électrique dans les appartements se trouve dans le tableau ci-dessous. Les appareils d'éclairage ne sont pas prévus dans le prix de vente mais chaque point lumineux sera équipé d'un soquet et d'une ampoule.

L'installation électrique sera réalisée conformément au Règlement Général des Installations Électriques (RGIE) et contrôlée par un organisme agréé indépendant. Les certificats en résultant et l'ensemble des schémas unifilaires seront remis au client à la réception.

Les câbles sont tirés dans des gaines de protection en plastique depuis le tableau de distribution reprenant l'ensemble des circuits. Le nombre de circuits est suffisant pour éviter les surtensions. Le tableau est équipé de tous les différentiels de sécurité. Une mise à la terre est effectuée via la boucle prévue par l'entrepreneur en phase de fondation. Les raccordements à la terre sont réalisés aux conduites d'eau, de chauffage et aux appareils sanitaires.

Les zones communes intérieures sont éclairées par des lampes à tubes fluorescents commandés par :

- Des détecteurs de présence dans les halls communs.
- Par des interrupteurs dans les caves et les garages privatifs.
- Par des interrupteurs dans les locaux à usage commun (locaux compteurs, local vélos et local poubelles).

Les zones communes extérieures (allée d'entrée, voies carrossables, parkings...) sont éclairées par des luminaires (à déterminer avec le maître de l'ouvrage et l'architecte en phase de chantier) commandés par des détecteurs de présence et selon une horloge crépusculaire.

Dans le hall d'entrée commun, se trouve l'unité centrale du système de vidéophonie dispatchant les appels dans les appartements. Cette unité sera intégrée dans le meuble des boîtes aux lettres.

Le local destiné à accueillir les coffrets compteurs est spécifié sur le plan. Leur disposition et leur montage se fera conformément aux prescriptions exigées par le gestionnaire du réseau électrique. Les armoires de distributions sont placées dans les locaux techniques des appartements.

| Équipement par type de local | Nombre |
|---------------------------------|-----------|
| Hall d'entrée | 1 |
| Hall de nuit | 1 |
| Salon/salle à manger | 4 |
| Cuisine : éclairage meuble | 1 |
| Cuisine : MO - hotte - frigo | 3 |
| Par chambre | 1 |
| Total des prises simples | 11 |
| Salon/salle à manger | 2 |
| Cuisine | 2 |
| Par salle de bain | 1 |
| Par chambre | 2 |
| Total des prises doubles | 8 |
| Séchoir | 1 |
| Machine à laver | 1 |

| | |
|--|----------|
| Four | 1 |
| Lave-vaisselle | 1 |
| Total des circuits indépendants | 4 |
| Extérieur | 1 |
| Buanderie : ampli TV | 1 |
| Cave privative | 1 |
| Appareil de ventilation | 1 |
| Total des prises simples hermétiques en apparent | 4 |
| Salon/salle à manger | 1 |
| Par chambre | 1 |
| Total des prises TV | 2 |
| Salon/salle à manger | 1 |
| Par chambre | 1 |
| Total des prises RJ45 | 2 |
| Extérieur | 1 |
| Local technique | 1 |
| WC | 1 |
| Cave privative | 1 |
| Total des points lumineux 1D | 4 |
| Salon/salle à manger | 2 |
| Hall d'entrée | 1 |
| Hall de nuit | 1 |
| Cuisine | 1 |
| Par chambre | 1 |
| Total des points lumineux 2D | 5 |
| Salle de bain | 1 |
| Total des points lumineux doubles commandés en 1D | 1 |
| Hall d'entrée | 1 |
| Hall de nuit | 1 |
| Total des détecteurs incendie sur piles | 2 |
| Parlophone | 1 |
| Cuisinière : 5G6 32A | 1 |
| Sonnette | 1 |
| Prise de terre | 1 |
| Tableau divisionnaire en partie privative | 1 |
| Coffret 25S60 en partie commune | 1 |
| Réception par un organisme agréé | 1 |

Sécurité incendie

La liste suivante reprend les points d'attention des services compétents en matière d'incendie. Un rapport remis par les services d'incendie aide l'architecte, le maître de l'ouvrage et l'entreprise à garantir une bonne conception mais c'est l'arrêté royal du 7.7.1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquels les bâtiments nouveaux doivent satisfaire qui prévaut.

- L'architecture propose des chemins d'évacuation logiques.
- Les voies carrossables et espaces extérieurs garantissent l'accessibilité pour les véhicules de secours.
- Le compartimentage des volumes RF est respecté via la mise en œuvre :
 - Des portes RF (selon le plan de l'architecte).
 - Des manchons RF aux passages des câbles et tuyauteries techniques dans les gaines.
 - Des clapets coupe-feu pour éviter la propagation via le réseau de ventilation.
 - Un plafond RF s'il y a une charpente en bois.
 - Une trappe RF d'accès aux combles (si le projet présente une toiture en pente).
- Les parties communes de l'immeuble (halls, cages d'escaliers et locaux communs) sont équipées :
 - D'une centrale de détection incendie reliée à une alarme. Ce dispositif d'avertissement est commandé par des détecteurs de fumées automatiques et des boîtiers avec bouton poussoir réamorçable. Son panneau de commande se trouve dans le hall d'entrée.
 - D'éclairages par blocs autonomes sur batterie afin de permettre l'évacuation des occupants en cas de coupure d'électricité.

- D'un exutoire de fumées placé au-dessus des cages d'escalier. Son ouverture est commandée par la centrale de la détection incendie ou les détecteurs de fumées. Son panneau de commande est placé dans le hall d'entrée.
 - D'un dispositif d'arrêt de l'ascenseur en cas d'incendie.
 - D'une signalisation par pictogrammes (sorties de secours) et affichage des plans du bâtiment pour faciliter l'évacuation.
- Les moyens d'extinction :
 - D'un extincteur par niveau.
 - D'hydrants dans les halls (si demandé par le service compétent).
 - D'une borne incendie sur réseau d'eau public (si demandé par le service compétent).
 - Les installations de gaz et d'électricité sont contrôlées par un organisme agréé avant leur mise en service.
 - Chaque appartement est équipé de 2 détecteurs optiques de fumée sur pile.

▪ Parachèvements

Plafonnage

L'ensemble du bâtiment est enduit en plâtre. Les parties non plafonnées laissées en maçonnerie apparentes rejointoyées ou en voile béton sont :

- Cage d'escaliers.
- Local poubelles.
- Locaux compteurs.
- Local vélo.
- Caves privatives.

Les supports lisses seront préparés avec un accrocheur avant la projection du plâtre. L'ensemble des arêtes et les jonctions entre différents matériaux seront jointoyées avec une membrane en fibre de verre évitant la fissuration type Gitex – Knauf ®. Le nivellement du plafonnage répondra aux normes de parachèvement en vigueur et offrira un aspect visuel de première qualité. Le lissage des enduits est bien compris dans le travail du plafonneur et non celui du peintre. Dans le cas où les murs non porteurs sont réalisés en blocs de plâtre, ceux-ci sont lissés avec un enduit de finition. Les éléments placés dans les locaux humides sont hydrofuges.

Toutes les baies sont réalisées avec des cornières en acier galvanisé. Tous les retours non pourvus de chambranles sont également enduits.

Les profilés métalliques de la structure seront traités avec un produit antirouille et recouvert d'une natte d'étanchéité avant projection du plâtre sur les plafonds.

Les faux-plafonds et les gaines de ventilation seront habillées par des caissons en plaques de plâtre type Gyproc ® recouvertes d'un enduit lisse à faible granulométrie. En cas de besoin de fixation éventuelle de radiateurs ou de mobilier, les caissons muraux seront doublés par un panneau interne en OSB.

Chape

Au rez-de-chaussée, la pré-chape sera en polyuréthane – PU projeté afin de garantir une isolation thermique optimale. L'épaisseur nécessaire est communiquée via l'étude PEB.

La pré-chape des étages remplira une fonction thermo-acoustique avec la mise en œuvre du produit adapté. Le type et l'épaisseur seront déterminés par l'architecte en cours d'exécution. Les chapes flottantes sont réalisées en sable du Rhin-ciment et armées d'une armature légère en treillis.

Pour limiter la transmission des bruits d'impact, les murs seront désolidarisés des chapes par une mousse de polyéthylène type Ethafoam ®. Les joints de dilatation seront également implantés et réalisés selon les règles de bonnes pratiques.

Carrelages - revêtements des sols et faïences murales

L'ensemble des parties communes est carrelé et fini avec des plinthes (à l'exception des escaliers préfabriqués présentant un rendu lisse en sortant d'usine et des locaux en poly-béton si le projet présente des sous-sols). Les appartements sont entièrement carrelés à l'exception des chambres équipées d'un parquet stratifié.

Carrelage prévu dans les communs carrelés et dans les appartements :

- Dimensions 45 cm/45 cm (30 cm/30 cm dans les parties techniques).
- Type : non rectifié.
- Mode de pose : droite.
- Couleur des joints : gris ciment.
- Couleur du joint silicone au pied des plinthes : teinté selon choix carrelage.
- Couleur du joint silicone aux joints de dilatation : teinté selon choix carrelage.
- Valeur commerciale du carrelage (prix public) – hors pose : 30 €/m².
- Valeur commerciale de la plinthe (prix public) – hors pose : 10 €/ml.

Pour les faïences de la zone salle de bain :

- Zone : habillage toute hauteur des murs.
- Dimensions : 20 cm/50 cm.
- Mode de pose : droite horizontale.
- Couleur des joints : gris ciment.
- Valeur commerciale (prix public) – hors pose : 30 €/m².
- Profil d'angle : aluminium.
- Membrane d'étanchéité dans les zones critiques : incluse.
- Profil d'angle : couleur aluminium.
- Entretien : les baignoires seront habillées par des panneaux carrelés dans lesquels une trappe d'accès au siphon sera réalisée pour faciliter l'accès à l'entretien du siphon.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Le choix d'un carrelage différent et/ou d'un mode de pose particulier peut engendrer une modification de prix faisant l'objet d'un décompte.

Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle couleur moka avec la face vue et les tranches polies. L'épaisseur est d'environ 2 cm. Un débord est prévu par rapport à l'aplomb du mur.

Menuiseries intérieures

Les chambres à coucher sont revêtues d'un parquet stratifié d'une valeur commerciale publique de 30 €/m². Une plinthe périphérique de 12 €/ml est comprise. Le parquet est posé en pose flottante sur une membrane acoustique qui atténue les bruits d'impact.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Le choix d'un parquet différent et/ou d'un mode de pose particulier peut engendrer une modification de prix faisant l'objet d'un décompte.

Le compartimentage des espaces communs est organisé par des portes RF 30 minutes équipées d'un ferme-porte automatique et de poignées en inox brossé. Toutes les portes auront un arrêt de porte standard dans les espaces communs.

Les portes des communs sont des blocs-porte composés d'une huisserie métallique et d'une feuille de porte recouverte d'un film métallique pour une bonne durabilité. Elles sont RF 30 min ou 60 min selon les exigences des services de prévention incendie. Suivant les impositions, certaines portes sont équipées de ferme-porte automatique avec bras à coulisse.

Les portes des caves ont des huisseries en bois et une feuille de porte à peindre par l'acquéreur. Elles sont munies de serrure afin de sécuriser ces espaces à usage privé.

Les portes d'entrée des appartements remplissent un rôle de compartimentage pour la sécurité incendie (RF 30 min) et assurent une protection de l'espace privatif (serrure 3 points et classe de résistance anti-effraction 2 ou 3 (EN1627)). Chaque porte sera percée par un œillette et aura une huisserie métallique résistante aux griffes. La couleur est choisie par le maître de l'ouvrage et l'architecte.

Les portes intérieures seront en remplissage tubulaire d'une valeur commerciale en prix public de 270 €/m². Les vantaux seront en finition dite à chants plats. La base sera prévue pour des portes mélaminées offrant différents plaquages de finition (bois ou laqué blanc). Les poignées et les rosaces sont en inox. Pour la circulation de l'air et le

bon fonctionnement de la ventilation, certaines portes sont posées de manière détalonnées afin d'obtenir un jour de quelques millimètres en partie inférieure.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Un choix différent et un mode de pose particulier peuvent engendrer une modification de prix faisant l'objet d'un décompte.

Chaque appartement sera livré avec l'ensemble des clés à destination de l'acquéreur (3 clés pour les espaces communs – 3 clés pour la porte d'entrée de l'appartement – 3 clés pour la cave privative). La clé des espaces communs ouvrira la porte d'entrée principale, le local vélo et le local poubelle. Pour les portes d'entrée des appartements, les cylindres sont sécurisés.

Un ensemble de boîtes aux lettres en inox avec sonnette et vidéophone intégrés est installé dans le sas d'entrée de l'immeuble.

Cuisine

Comme stipulé dans la partie décrivant les sanitaires, les alimentations en eau et les décharges sont prévues conformément au plan qui reprend une implantation indicative à titre d'exemple.

Les cuisinières sont d'office électriques car le gaz de ville n'est pas présent à l'endroit du projet. Les hottes sont de type recyclage afin d'éviter les percements dans la façade avec des conduits évacuant les odeurs éventuellement nuisibles pour les autres copropriétaires.

Le budget prévu pour la cuisine est de 5000 € TVAC et comprend :

- Les armoires hautes et basses.
- Le plan de travail.
- Un évier inox avec égouttoir et mitigeur chromé.
- Une crédence.
- L'électroménager (four, hotte, table de cuisson, lave-vaisselle et frigo).

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Un dépassement du budget fera l'objet d'un décompte financier.

Pour des raisons logistiques visant à ne pas retarder le chantier, les implantations cuisines devront être communiquées dans les délais impartis qui sont communiqués au cours de l'avancement du projet par l'entreprise.

L'implantation des appartements non vendus lors de la phase d'exécution des encastresments techniques sera déterminée par le maître de l'ouvrage en partenariat avec le cuisiniste attitré au projet.

Pour des raisons techniques d'évacuation, la cuisine doit impérativement rester implantée dans la zone prévue dans les plans, son emplacement n'est donc pas modifiable.

Mise en peinture

Dans les parties communes du bâtiment :

- Zones : hall d'entrée et couloirs.
- Préparation du support : enduisage et ponçage des surfaces.
- **Peinture : une couche de primaire et deux couches de finition.**
- Joints souples à peindre : autour des fenêtres et dans les jonctions mur/plafond.
- Coloris : déterminés par l'architecte.

Les murs et plafonds des parties précitées non enduites à base de plâtre (locaux techniques, local poubelles, local vélos, cage d'escalier...) sont laissés bruts en maçonnerie jointoyée ou voile béton et ne sont donc pas mis en peinture.

Les murs des espaces communs plafonnés sont recouverts d'une fibre de verre.

Signalisation

Une signalisation indiquera les étages à la sortie de l'escalier et de l'ascenseur. L'affectation sur les portes des locaux à usage commun sera également mise en avant par des pictogrammes adéquats.

▪ Abords et végétation

Les abords sont aménagés en gazon, haies et plantations diverses. L'organisation des zones vertes sera conforme au point de vue de l'architecte. Une couche de terre arable est étalée sur le pourtour du bâtiment afin d'être engazonnée. Les passages piétons sont en graviers ou en pavé béton selon le plan.

Les appartements du rez-de-chaussée (à une exception près) disposent de terrasses en pavés béton et de jardins privatifs engazonnés, séparés par des haies.

L'ensemble des carports de la résidence Thelma est constitué d'une structure en bois. La toiture de l'ensemble est une toiture végétale. L'accès latéral (depuis la rue), la zone de circulation et le revêtement sous les carports est réalisé en dolomie stabilisée. Devant la résidence Thelma, un ensemble de 10 emplacements de parking « visiteurs » sera public et identifié par un marquage au sol.

Dans la résidence Louise, les jardins sont accessibles par une rangée d'escaliers en métal. Le chemin d'accès depuis la rue jusqu'à l'entrée du bâtiment et des locaux techniques, les emplacements de parking seront réalisés en pavés béton.

Le pourtour périphérique de chaque copropriété sera protégé par des palissades en bois.

Généralités

▪ Normes et prescriptions

L'entreprise générale exécutant les travaux est soumise aux règles de l'art définies notamment par les documents suivants :

- Clauses et prescriptions des documents ayant une valeur législative (lois, arrêtés royaux, législations).
- Publications des instituts belges de normalisation – NBN.
- Notes d'informations techniques NIT du CSTC.
- Normes de base en matière de prévention incendie (AR du 19 décembre 1997).
- Règlement Général des Installations Électriques (RGIE).
- Règlement Général pour la Protection du Travail (RGPT).
- Cahier général des charges pour travaux de constructions privées édité par le CSTC, la FAB et la CNC.

Si la lecture des plans laisse place à différentes interprétations, les prescriptions techniques priment sur les documents graphiques.

▪ Études et modifications de conception

L'architecte veillera au respect des règles urbanistiques et sera le seul partenaire du projet pouvant modifier l'aspect extérieur de l'immeuble. Les études statiques, thermiques et autres techniques spéciales sont confiées à des hommes de l'art possédant une expérience reconnue. Les intervenants du dossier sont repris dans le document à titre informatif.

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

Le promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent descriptif pour autant que les matériaux proposés soient de qualité équivalente à celle des matériaux décrits ci-après. En fonction des études techniques, une modification des plans (dimensions des trémies, installations techniques) peut être effectuée sans aucune justification préalable pour des raisons apparaissant en cours de réalisation. De même, seul le promoteur peut apporter des changements aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général de la construction.

▪ Calcul des surfaces

Les surfaces des appartements ont été calculées de la manière suivante :

- La surface d'un appartement, ou de tout autre local intérieur, est mesurée depuis l'extérieur du mur porteur de façade (parachèvement compris) et jusqu'à la moitié des maçonneries mitoyennes, entre appartements ou entre appartement et commun, y compris les gaines techniques.
- La surface d'un appartement engagé dans la toiture est calculée depuis l'extérieur de la cloison séparant la partie habitable du comble non accessible ou du rangement (non fini).
- La surface d'une terrasse est mesurée nette, depuis l'intérieur du garde-corps jusqu'à l'extérieur de la façade.
- La surface d'une cave est la surface nette, murs extérieurs non compris.

▪ Cote et mesures

Les cotes et mesures inscrites dans les plans, sont des cotes de la maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et aux études. Une différence inférieure à 5% entre les cotes et mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

▪ Communications et visites sur chantier

Tout au long de la durée du projet, l'acquéreur accepte que son seul interlocuteur soit le représentant commercial du maître de l'ouvrage. Ni les architectes, ni les intervenants des entreprises de construction ne peuvent être sollicités pour des demandes spécifiques et/ou instructions diverses provenant des clients. Pour des raisons de sécurité, l'acquéreur accepte de ne pas se rendre sur le chantier sans prise de rendez-vous préalable. Aucun recours ni réclamations techniques ne pourront être introduits à la suite d'une visite menée du propre chef de l'acquéreur sur le chantier.

▪ Modifications éventuelles

Si l'acquéreur souhaite déroger au présent descriptif en personnalisant les choix de finition, ceci se fera à l'intervention du service commercial et en concertation avec le représentant technique du promoteur après la signature du compromis de vente. Toutes les demandes de personnalisation seront analysées et mise en parallèle avec l'avancement du chantier. Les modifications ne seront acceptées qu'à condition qu'elles ne perturbent pas le respect des règles de l'art et le déroulement optimal du projet. C'est la raison pour laquelle, si les demandes sont tardives par rapport à l'avancement des travaux, le promoteur se réserve le droit de refuser le changement afin de ne pas modifier ce qui a été mis en œuvre ou ne pas modifier une commande déjà effectuée auprès d'un fournisseur. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, les délais et dates limites pour opérer un choix différent de celui du projet de base seront donnés par l'entreprise générale et communiquées aux acquéreurs via le service commercial.

Les finitions personnalisables concernent :

- L'implantation des points électriques.
- L'implantation des corps de chauffe.
- Les revêtements de sol : carrelages et parquet.
- Les faïences murales dans les salles de bain.

- Les portes intérieures.
- Le mobilier sanitaire.
- La cuisine.

En outre, si l'acquéreur s'écarte du projet prévu initialement pour le type de mitigeur et le nombre de points de prise d'eau chaude, il est possible qu'il faille surdimensionner le système de production d'eau chaude sanitaire afin d'assurer un bon confort de distribution, les surcoûts lui seront facturés.

Toutes les demandes de personnalisation qui ont été acceptées feront l'objet d'un avenant sous forme de décompte financier qui devra être contre signé pour acceptation par l'acquéreur préalablement à l'exécution des travaux. Le promoteur indiquera de manière précise l'incidence sur le prix et sur les délais que certains choix pourraient engendrer. En fonction des impondérables rencontrés (ex : livraison tardive d'un matériau choisi par le client), un nouveau délai de réception provisoire sera indiqué sur le décompte à signer de commun accord entre les parties.

Toutes modifications apportées aux parties privatives à l'initiative des propriétaires et entraînant des moins-values sur fournitures et travaux ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes.

▪ Réception provisoire

En cas de retard dans les paiements, le constructeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les parties privatives de l'acquéreur concerné et de mettre les frais supplémentaires (p. ex. garantie bancaire, intérêts, suppléments pour reprise des travaux, etc.) à charge dudit acquéreur sans autre préavis.

La remise des clefs lors de la réception provisoire est conditionnée par le paiement de l'ensemble des tranches définies dans le compromis de vente.

Avant la réception provisoire, il est strictement interdit à l'acquéreur de réaliser des travaux dans le bien.

Les garanties sur les appareils techniques présents dans le bien sont les garanties standards offertes par les fabricants et prennent cours le jour de la réception provisoire.

Lors de la réception provisoire, le promoteur remet à l'acquéreur le dossier DIU (dossier d'intervention ultérieure). Celui-ci est à conserver car il doit être transmis lors de l'acte notarié en cas de revente du bien. Le certificat PEB, s'il n'est pas déjà établi et inséré dans le DIU remis lors de la livraison du bien, sera délivré dans les 6 mois suivant la réception provisoire.

▪ Raccordements

Les travaux de raccordement général à l'extérieur de l'immeuble (eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphone et égouttage) sont prévus et réalisés suivant les directives imposées par les distributeurs et sont inclus dans le prix des appartements.

Télédistribution, téléphonie et fibre optique :

- Le promoteur fait raccorder, à sa charge, l'immeuble au réseau de télédistribution et de téléphonie jusqu'à la boîte de dispersion située dans le local technique des compteurs.
- Les frais d'abonnement restent à charge des acquéreurs. Les tubages avec câbles sont prévus jusqu'à chaque appartement.
- La première prise est placée par la société distributrice, à charge de l'acquéreur. Les autres prises sont placées par le promoteur (suivant listing précisé plus bas).
- Fibre optique présente dans tout le bâtiment (à confirmer selon disponibilité de Proximus).

Électricité :

- Les compteurs d'électricité sont regroupés dans le local technique des compteurs afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir déranger les occupants.

- Les frais de raccordements et taxes ne sont donc pas compris dans le prix de vente. Un montant forfaitaire englobant l'ensemble de ces coûts est inséré dans la liste de prix du projet. Un tableau divisionnaire est placé dans chaque appartement et est relié au coffret du gestionnaire de réseau.
- Un compteur commun est prévu pour l'ensemble des parties communes. Les frais de raccordements et taxes sont à charge de la copropriété. La reprise du compteur commun se fera par la copropriété dès l'occupation du premier appartement.

Eau :

- Les compteurs d'eau sont regroupés dans le local technique des compteurs afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir déranger les occupants.
- Les frais de raccordements et taxes ne sont donc pas compris dans le prix de vente. Un montant forfaitaire englobant l'ensemble de ces coûts est inséré dans la liste de prix du projet.
- Un compteur commun est prévu pour l'ensemble des parties communes. Les frais de raccordements et taxes sont à charge de la copropriété. La reprise du compteur commun se fera par la copropriété dès l'occupation du premier appartement.

Gaz :

- Le combustible de la chaudière (gaz propane) sera stocké dans une citerne commune enterrée située à l'extérieur de chaque immeuble. Les normes de fabrication de la citerne et les distances par rapport aux limites mitoyennes ou autres seront respectées.
- Chaque immeuble dispose d'une citerne de gaz.
- Les consommations gaz de chaque appartement seront mesurées par un compteur individuel par unité, situé à l'extérieur à proximité de la citerne.

Lors de la réception provisoire, les agrégations relatives aux installations de gaz et d'électricité sont remises à l'acquéreur. Le relevé d'index des compteurs d'énergie et

le transfert sont effectués. Il appartient à l'acquéreur de faire le nécessaire auprès du fournisseur d'énergie de son choix.

▪ Fissurations

Des fissures de retrait et de séchage des matériaux, ne mettant pas en cause la stabilité du bâtiment, peuvent apparaître après la réception du bien. Ces fissurations sont très souvent dues au tassement de la construction neuve et au séchage du bâtiment. Étant entendu que les méthodes de mise en peinture sont qualitatives et respectent les règles de bonne pratique (enduisage, ponçage, pose de mastic à peindre dans les jonctions murs/plafonds), aucunes indemnisations, ristournes ou travaux ne peuvent être demandés.

▪ Phasage du projet

Si le projet est échelonné en plusieurs phases et que l'acquéreur prend possession du bien avant la fin du projet dans son entièreté, il accepte que des travaux soient exécutés dans un environnement proche sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.

▪ Processus de vente

Notaire : la vente des biens privatifs constituant cet ensemble, ainsi que l'élaboration des documents juridiques et contractuels (compromis et acte de base) sont réalisés grâce à l'intervention de Maître Catherine Tahon // Chemin des Espagnols 313, B-6700 Arlon

Documents contractuels : le présent cahier des charges, ainsi que le(s) plan(s) de vente seront approuvés par l'acquéreur, en annexe au compromis de vente et feront partie intégrante de ce dernier.

Paiement : un acompte de 5% du prix (HTVA) est demandé à la signature du compromis. Ensuite, les paiements se font par tranches successives suivant l'avancement des travaux. La remise des clefs ne peut avoir lieu qu'après paiement complet du prix (prix de l'appartement et des éventuels suppléments). Pour plus de détails concernant l'échéancier de paiement, l'acquéreur se reportera au compromis de vente.

Les modalités de délai de livraison sont précisées dans le compromis de vente.

▪ Charges et obligations

À charge du **promoteur** :

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété, le contrat d'assurance souscrit par le promoteur est à reprendre obligatoirement par la copropriété.
- Les frais de nettoyage final des parties communes et privatives avant la réception.

À charge des **acquéreurs** :

- L'entretien des espaces privatifs à partir de la réception provisoire.
- L'impôt foncier à partir de l'acte notarié.
- Les frais d'ouverture des compteurs individuels (eau, gaz et électricité).
- En cas de modifications demandées par l'acquéreur et accordées et confirmées par écrit par le promoteur dans une partie privative, les taxes, frais et honoraires

relatifs à la demande, notamment pour la demande du permis d'urbanisme, s'il y a lieu.

À charge de la **communauté des copropriétaires** :

Sous le régime de la Copropriété à partir de la première réception ou de l'occupation du premier appartement :

- Toutes les taxes (taxes communales et autres).
- Les primes d'assurance.
- Les frais d'ouverture des compteurs communs (gaz, électricité, eau).
- Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien...).
- Les frais communs pour chauffage, eau, électricité.
- Les frais d'entretien des extérieurs calculés, répartis et supportés au prorata des parts de chaque copropriété.

▪ **Signature des parties**

Date :