Résidence

Cerisiers

DESCRIPTIF COMMERCIAL

MAISON

DEVLOP

REAM Group

SOMMAIRE

01.

DESCRIPTIF COMMERCIAL 4

- Préambule 4
- Permis d'urbanisme 4
- Intervenants 5
- Performances énergétiques 6
- Performances acoustiques 6
- Normes et prescriptions 6
- Code de mesurage 6
- Communications et visites sur chantier 7
- Modifications par l'acquéreur 7
- Modifications par le promoteur 7
- Réception provisoire 8
- Raccordements 8
- Fissurations 8
- Processus de vente 8
- Cadre légal : loi Breyne 9
- Frais à prévoir 9

02.

DESCRIPTIF TECHNIQUE 10

GROS-ŒUVRE 10

- Fondations et égouttage 10
- Structure 10
- Couverture 10
- Menuiseries extérieures 11
- Façades 11

INSTALLATIONS TECHNIQUES 11

- Locaux compteurs 11
- Chauffage 11
- Sanitaires 12
- Ventilation 12
- Électricité 13
- Sécurité incendie 14

PARACHÈVEMENTS 14

- Plafonnage 14
- Chape 14
- Revêtements 14
- Portes intérieures 14
- Cuisine 14
- Peinture 15

ABORDS 15

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE 15

01 DESCRIPTIF COMMERCIAL

PRÉAMBULE

DEVLOP est un promoteur immobilier réputé qui construit des immeubles résidentiels et mixtes en Belgique et au Luxembourg.

Idéalement située au cœur d'Arlon, la résidence Cerisiers se situe rue de cerisiers à 6700 Arlon:

- Maison d'habitation: n°31.
- Appartements: n°33.

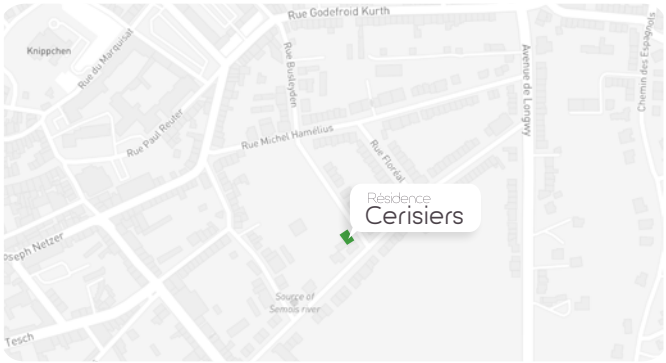
L'implantation dans un quartier calme mais aussi proche de toutes commodités est un atout indéniable pour l'usager, qu'il soit propriétaire occupant ou investisseur en recherche d'un bien qualitatif pouvant offrir un rendement intéressant.

Le présent descriptif commercial contextualise le projet et informe en détails le candidat acquéreur en décrivant les méthodes de mise en œuvre, le niveau de finition et les équipements sélectionnés.

Ce document vous invite à découvrir cette habitation implantée sur un site qui vous séduira par sa situation privilégiée.

PERMIS D'URBANISME

Le permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Arlon, en date du 11/04/2016 sous le n° PB 158/12. L'ensemble du projet respectera scrupuleusement le cadre défini.



INTERVENANTS

Le projet Cerisiers est conçu par un développeur immobilier possédant de solides références et entouré d'experts (www.devlop.eu), l'acquéreur bénéficie donc d'une écoute de qualité, de conseils avisés et de réponses claires aux interrogations légitimes que peut soulever une acquisition immobilière.

✓ MAÎTRE DE L'OUVRAGE:

Amarelles SPRL
Rue de Neuperlé, n°2A1
6630 Martelange

✓ BUREAU D'ARCHITECTURE:

Atelier d'architecture Philippe Bosquée Architecte
Rue des dentellières, n°10
6900 Marche en Famenne

✓ BUREAU D'ÉTUDES EN STABILITÉ:

Bureau BGS
Lenclos, n°72C
6740 Etalle

✓ BUREAU EN TECHNIQUES SPÉCIALES:

Bureau BGS
Lenclos, n°72C
6740 Etalle

✓ RESPONSABLE PEB:

Bureau BGS
Lenclos, n°72C
6740 Etalle

✓ COORDINATION SÉCURITÉ-SANTÉ:

GenieTec Belgium SPRL
Noville, 454
6600 Bastogne

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

La performance énergétique des bâtiments est réfléchie en amont dès la genèse du projet. Une attention particulière est portée sur l'isolation et la qualité des équipements techniques afin que tous l'habitation atteigne minimum le label A.

Les espaces chauffés de la maison sont équipés d'un chauffage sol lui-même alimenté par une pompe à chaleur air/eau. Contrairement aux appartements, la maison unifamiliale est indépendante du réseau de gaz. Le système de ventilation double flux de marque Zender® reconnu pour ses performances et son entretien aisé permet un fonctionnement optimal, silencieux et intelligemment auto-régulé.

Les appareils installés sont modernes et l'isolation du bâtiment performante. De plus, des tests d'étanchéité à l'air apportant une garantie supplémentaire sur la qualité de l'enveloppe du bâtiment sont effectués. Pour les lecteurs avertis, la valeur cible est un q50 de maximum 3,00 [$m^3/h/m^2$].

Un certificat PEB établi par un organisme agréé par la Région Wallonne est remis à l'acquéreur à la réception du bien.

PERFORMANCES ACOUSTIQUES

Le projet répond aux normes acoustiques NBN S01-400-1 d'application pour les immeubles d'appartements. Elles définissent les critères de confort optimal entre deux appartements et leur respect permet d'éviter tout inconfort par rapport aux bruits provenant des gaines techniques, des appartements voisins ou encore de l'environnement extérieur.

NORMES ET PRESCRIPTIONS

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

- Documents ayant une valeur législative (lois, arrêtés royaux et règlementations).
- Publications des instituts belges de normalisation – NBN.
- Notes d'informations techniques NIT du CSTC.
- Normes de base en matière de prévention incendie.
- Règlement Général des Installations Électriques – RGIE.
- Règlement Général pour la Protection du Travail – RGPT.
- Normes acoustiques en vigueur – NBN.
- Cahier des charges pour travaux privés édité par la FAB.

CODE DE MESURAGE

Les surfaces de vente sont calculées de la manière suivante :

- La surface d'une unité est mesurée depuis l'extérieur du mur de façade et jusqu'à la moitié des maçonneries mitoyennes, entre appartements ou entre appartements et communs, y compris les gaines techniques.
- La surface d'une terrasse est mesurée depuis l'intérieur du garde-corps jusqu'à l'extérieur de la façade.
- La surface d'une cave est la surface murs extérieurs non compris.

Les cotes et mesures inscrites dans les plans peuvent toutefois subir de légères adaptations en cas d'im-

pératifs techniques incontournables et ce, toujours conformément au cadre légal de la loi Breyne protégeant le consommateur.

COMMUNICATIONS ET VISITES SUR CHANTIER

Tout au long de la durée du projet, l'acquéreur accepte que son seul interlocuteur soit le représentant 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 PAR L'ACQUÉREUR

Si l'acquéreur souhaite modifier le présent descriptif et personnaliser ses choix de finition, ceci se fera après la signature du compromis de vente. Toutes les demandes de personnalisation sont étudiées en fonction de l'avancement du chantier et pourront être acceptées à condition qu'elles ne perturbent pas le bon déroulement du projet. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, les dates limites pour opérer un choix différent de celui du projet de base sont communiquées aux acquéreurs.

Les finitions personnalisables concernent :

- L'installation électrique.
- Les revêtements : carrelages, parquets et faïences murales.
- Le mobilier sanitaire.
- La cuisine.

Toutes les demandes de personnalisation acceptées font l'objet d'un avenant sous forme de décompte financier qui doit être contresigné pour acceptation par l'acquéreur préalablement à l'exécution des travaux. La coordination des modifications implique un supplément de 10 % du montant des travaux HTVA. Le promoteur indique de manière précise l'incidence sur le prix et sur les délais que certains choix peuvent engendrer.

Les acquéreurs sont invités à faire leurs choix dans les showrooms des fournisseurs sélectionnés dont les références seront communiquées en temps utile. Une réunion est ensuite proposée par l'entreprise générale afin de vérifier l'ensemble des informations reçues. Si l'acquéreur ne souhaite pas personnaliser son bien, celui-ci est livré conformément au descriptif commercial, suivant le prix convenu.

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.

MODIFICATIONS PAR LE PROMOTEUR

L'architecte veille au respect des règles urbanistiques, à la qualité des parties communes, et il est le seul intervenant à pouvoir modifier le projet. Les études sont confiées à des hommes de l'art possédant une expérience reconnue.

Tout matériau composé de produits naturels est par définition susceptible de présenter des nuances variables.

Le promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications ou marques de produit pour autant qu'elles soient de qualité équivalente à celle prévue initialement. En fonction des études techniques et/ou pour des raisons apparaissant en cours de réalisation, une modification des plans (dimensions des trémies, installations techniques) pourra être effectuée sans aucune justification préalable. Cela ne donne pas droit à l'acquéreur à une indemnité compensatoire.

RÉCEPTION PROVISOIRE

La réception provisoire constitue la fin du transfert de propriété et le transfert de la responsabilité du bien. Ce document constatant l'achèvement des travaux est cosigné par le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'acquéreur. Ce procès-verbal constitue une pièce légale de première importance.

En cas de retard dans les paiements par l'acquéreur et après avoir envoyé une première mise en demeure amiable, le promoteur se réserve le droit de faire arrêter les travaux ou d'appliquer des frais supplémentaires (p. ex. garantie bancaire, intérêts, suppléments pour reprise des travaux, etc.) à charge dudit acquéreur.

La remise des clefs se déroule lors de la réception provisoire et est conditionnée par le paiement intégral de l'ensemble des tranches.

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

Les garanties standards et usuelles sur les appareils techniques débutent le jour de la réception provisoire.

Le bien est parfaitement nettoyé par une société de nettoyage avant la réception. Toutefois, il est entendu qu'au vu des travaux effectués, ce nettoyage n'a pas vocation d'être définitif.

Lors de la réception provisoire, le promoteur remet à l'acquéreur le Dossier d'Intervention Ultérieure (DIU). Le DIU est un document légal et obligatoire qui permet à l'acquéreur d'assurer la maintenance de son bien. C'est un dossier à conserver précieusement car il doit être transmis lors de l'acte notarié en cas de revente du bien.

L'entretien des espaces privatifs incombe à l'acquéreur dès la réception provisoire. De la même manière, les charges liées aux parties communes seront supportées par la copropriété dès la réception de la résidence par la copropriété.

Aucune réception provisoire privative ne peut avoir lieu avant la réception des parties communes.

RACCORDEMENTS

Le promoteur coordonne les travaux de branchements aux réseaux :

- Ores : réseaux d'électricité.
- Société Wallonne des Eaux.
- Voo et Proximus (sous réserve de la disponibilité du réseau).

Ces travaux sont réalisés suivant les directives imposées par les distributeurs et ne sont pas compris dans le prix de vente. Un montant forfaitaire de 3.750 € /unité HTVA est à prévoir en plus du prix de vente communiqué.

Les arrivées des réseaux se situent dans les locaux techniques communs. Les câblages verticaux de télécommunications sont prévus par le promoteur jusqu'à chaque entité privative. Les frais d'abonnement et/ou de contrat restent à charge des acquéreurs.

Lors de la réception provisoire, les rapports de réception d'organismes agréés (type Vinçotte ou équivalent) relatifs aux installations de gaz et d'électricité sont remis à l'acquéreur dans le Dossier d'Intervention Ultérieure (DIU). Les relevés d'index des compteurs d'énergie et d'eau sont repris dans la réception provisoire. L'acquéreur est ensuite libre de contracter ses abonnements auprès des fournisseurs de son choix.

FISSURATIONS

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

PROCESSUS DE VENTE

Notaire : la vente des biens privatifs constituant cet ensemble, ainsi que l'élaboration des documents juridiques et contractuels (compromis, actes authentiques et acte de base) sont réalisés par l'étude du notaire Catherine Tahon à Arlon.

Documents contractuels : le présent descriptif et les plans de vente sont annexés au compromis de vente.

Paiement : Les paiements se font selon l'avancement des travaux constaté par l'architecte. Le terme de paiement est de 15 jours date de facture.

- Dalle du couvrant + 0 : 15 %
- Dalle du couvrant + 1 : 15 %
- Dalle du couvrant + 2 : 15 %

- Toiture : 15 %
- Menuiseries extérieures : 10 %
- Encastrements techniques : 10 %
- Plafonnage : 5 %
- Carrelages : 5 %
- Menuiseries intérieures : 5 %
- Réception provisoire : 5 %

La remise des clefs ne peut avoir lieu qu'après paiement complet du prix (éventuels suppléments compris). Pour plus de détails concernant le délai de livraison, l'acquéreur se reportera au compromis de vente.

CADRE LÉGAL : LOI BREYNE

La vente des lots privatifs de la résidence Cerisiers est régie par la loi Breyne, laquelle protège l'acquéreur dans un contexte de vente sur plans.

Ces mesures protègent l'acquéreur quand l'état d'avancement des travaux suite aux paiements intermédiaires effectués préalablement à la réception provisoire. L'acquéreur est aussi couvert contre le risque de faillite du vendeur via une cautionnement bancaire couvrant le coût total des travaux et assurant leur bonne fin. En d'autre termes, les articles qui la compose peuvent se vulgariser comme suit :

- L'acquéreur paie la construction au fur et à mesure de l'édification et ne pais donc que ce qui existe déjà. Par ailleurs, l'avancement est attesté par une architecte indépendant du maître de l'ouvrage inscrit à l'Ordre des Architectes de Belgique.
- En cas de défaut du vendeur promoteur, la banque est garante de la bonne fin du projet et utilise le cautionnement préalablement constitué au démarrage du projet par le promoteur pour mener la construction au terme.
- L'acquéreur réceptionne son bien via une double réception établie de manière contradictoire.

Les assurances couvrant la résidence sont à charge du promoteur jusqu'à la réception provisoire des parties communes. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété.

Les dommages éventuels causés par les travaux sont couverts par l'assurance tous risques chantier (assurance TRC) de l'entrepreneur général. Comme le prévoit le cadre légal, l'acquéreur bénéficie d'une garantie décennale à dater de la réception provisoire. Elle concerne les vices graves liés à la stabilité et à l'étanchéité.

FRAIS À PRÉVOIR

Outre les frais de notaire et de TVA habituels, les frais de raccordement et des rédactions effectuées par le notaire sont à ajouter au prix du bien acheté :

- Raccordements : 3.750 € HTVA.
- Frais de rédaction de l'acte de base : 500 € HTVA.
- Frais de rédaction du règlement de copropriété : 250 € HTVA.

Un montant de 4.500 € HTVA est donc à prévoir en plus du prix de vente et des éventuels suppléments souhaités.

02 DESCRIPTIF TECHNIQUE

GROS-ŒUVRE

FONDATIONS ET ÉGOUTTAGE

L'implantation du bâtiment est réalisée par l'entreprise générale et ensuite contrôlée par un géomètre agréé par les autorités communales. Le bureau d'études en stabilité dimensionne et détermine le type de fondation en fonction de la nature du sol, de la présence d'eau, de roche et des descentes de charges qu'engendrent les ouvrages. Le terrassement, les fouilles pour les fosses d'ascenseur, le réseau d'égouttage et les raccordements sont réalisés conformément au plan. Les fosses d'ascenseurs sont étanchéifiées via un cuvelage en acier. Les remblais sont effectués une fois les constructions enterrées isolées et rendues étanches.

Les aciers et les bétons mis en œuvre sont conformes aux prescriptions de l'ingénieur en stabilité. Un fil de terre, nécessaire à l'installation électrique, est placé dans les fondations. Ce câble non isolé débouche sous les coffrets électriques dans le local des compteurs.

Le réseau d'égouttage enterré est réalisé en PVC de type 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 caniveaux et des chambres de visite nécessaires à l'entretien de l'installation et des pompes de relevage si ce dispositif s'avère nécessaire. L'entreprise générale effectue le raccordement à l'égout selon les prescriptions du service technique communal. Les besoins en citernes de récolte, en bassin d'orage et en séparateurs d'hydrocarbures sont mentionnés sur les plans.

STRUCTURE

Les murs porteurs sont réalisés en :

- Prémurs béton.
- Blocs béton.
- Blocs de coffrage.

Le choix du matériau dépend de la capacité portante nécessaire et de la mise en œuvre pour l'entrepreneur. Le bloc béton offre une grande résistance et une masse souhaitable pour le confort acoustique.

Les murs du rez-de-chaussée périphériques assurent une étanchéité de classe 2 au sens de la NIT 247 du CSTC.

Les murs et plafonds de l'espace technique et du garage sont laissés à l'état de gros-œuvre propre et soigné. Les maçonneries y sont donc impérativement en blocs béton rejointoyés et les éléments préfabriqués sont réagréés avec les mortiers adéquats au besoin.

Les planchers entre les différents niveaux sont béton préfabriqués type hourdis.

Les poutres et colonnes sont en béton armé, en béton précontraint ou en acier selon les exigences du bureau d'études. Dans le cas de profilés métalliques, ils sont habillés de protections au feu afin d'assurer leur résistance en cas d'incendie.

Les volées d'escaliers sont préfabriquées ou coulées en place et elles sont carrelées.

La coupure thermique des terrasses avec les dalles de sol est assurée via des ruptures isolantes.

Les cloisons non porteuses intérieures sont réalisées en blocs de plâtre ou en bloc béton selon l'issue de la discussion entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur en phase d'exécution. Ces maçonneries non portantes sont désolidarisées des éléments structuraux afin de ne pas propager les ondes sonores.

Les fermetures des trémies techniques sont doublées afin d'atténuer les bruits des écoulements provenant des décharges. Le vide entre les murs est rempli de laine minérale.

COUVERTURE

La charpente de la toiture à versants est exécutée en charpente traditionnelle, lamellé-collé et en chevrons porteurs selon l'étude de stabilité. Les sections mises en œuvre supportent le poids du matériau de couverture. Les différents éléments de charpentes (lattage, contre-lattage ...) sont tous traités avec des produits fongicides et insecticides afin d'empêcher toutes dégradations prématurées.

Les zones de terrasses sont réalisées en plancher béton. Un béton de pente sera mis en œuvre conformément aux descentes d'eau pluviales et à leurs points de récolte. L'isolation des toitures se fera par-dessus ce béton de pente avec un isolant rigide (PIR/PUR) d'une épaisseur déterminée par l'étude PEB. Une étanchéité sera placée directement sur le béton avant la pose des panneaux d'isolation. L'étanchéité englobant les panneaux d'isolation sera en EPDM.

L'évacuation des eaux s'effectue via des chenaux, des gouttières, des descentes d'eaux pluviales courant le long des façades. 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 anthracite.

Certaines zones de toitures plates sont des toitures végétales afin de donner une rendu harmonieux, la localisation de ces zones et visible sur les plans.

Les fenêtres de toiture du dernier étage sont des VELUX® et sont équipées de volets roulants commandés électriquement.

MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les châssis de fenêtres et portes-fenêtres sont en aluminium. Le coloris est dans les tons gris selon le permis d'urbanisme. La couleur intérieure est obligatoirement la même que la couleur extérieure. Le type d'ouvrant est déterminé dans les plans d'architecture et aucun châssis n'est fixe.

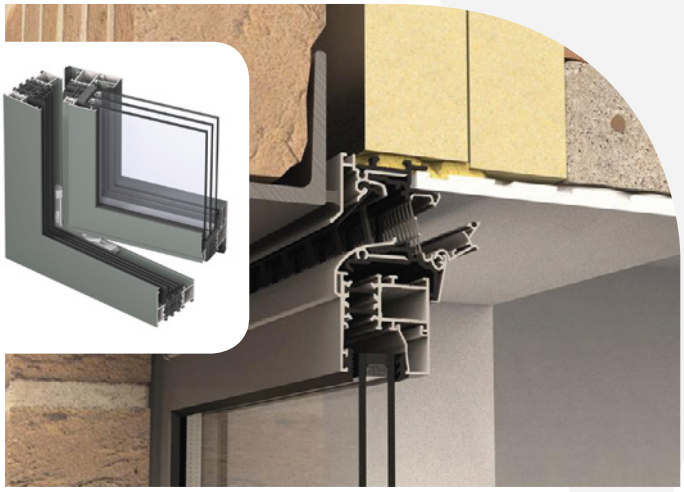
Les menuiseries extérieures satisfont les coefficients de transmission thermique suivants :

- Uw < 1,26 [W/m²K] pour les fenêtres dans leur ensemble (châssis + vitrage).
- Ug < 1,00 [W/m²K] pour les vitrages.

Pour le lecteur averti, les vitrages présentent un facteur solaire g de 50 % pour protéger les occupants lors des périodes de surchauffe. Les châssis sont placés avec une membrane d'isolation périphérique pour assurer l'étanchéité à l'air.

La porte d'entrée est vitrées et un lettrage sablé avec le numéro du bâtiment est apposé sur le verre. Les faces extérieures s'ouvrent avec des tirants en inox verticaux.

L'entrée vers le garage se fait via une porte motorisée de marque Assa Abloy®. La maison est livrée avec quatre télécommandes.



Les façades sont isolées selon les exigences de l'objectif PEB.

Les matériaux de façade sont :

- Crépis de teinte gris clair.
- Crépis de teinte gris foncé.

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

Les seuils des portes fenêtres et des portes d'accès extérieures sont en pierre bleue d'une épaisseur de 5 centimètres avec casse goutte. Les seuils des fenêtres sont en aluminium thermolaqué du même gris que les châssis. Ils sont encastrés dans les parements de façade en assurant une pente pour l'écoulement des eaux. Le talon dépassant sera de minimum 3 centimètres par rapport à l'alignement de façade.

Les garde-corps des terrasses privées sont en verre. Les escaliers intérieurs des zones communes sont équipés de garde-corps et de mains courantes en acier.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

LOCAUX COMPTEURS

Les connexions aux réseaux se font dans le local garage et l'on y trouve :

- Le compteur électrique et l'arrivée de télécommunication. La disposition et le montage se font conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau.
- Les compteurs d'eau.

Ce local est équipé d'un avaloir dans le radier afin d'éviter toute inondation en cas de problème sur un raccordement.

CHAUFFAGE

La production d'eau chaude sanitaire et chauffage est assurée par une pompe à chaleur air/eau. Une unité est placée à l'intérieure dans le garage et l'unité extérieure est placée dans le jardin privé. Cette solution est moderne et écologique.

La chaleur est distribuée par un chauffage sol. Cela élimine les contraintes d'aménagement liées aux corps de chauffe. La régulation du chauffage se fait via un thermostat filaire élégant et tactile implanté dans le séjour.

L'installation est conçue pour garantir des températures confortables en prenant comme hypothèse une température extérieure de -8 °C.

Afin de pouvoir répondre à un besoin de chaleur immédiat, chaque salle de bain est équipée d'un porte-serviette avec complément électrique car le chauffage sol fonctionnant par inertie les besoins de chaleur immédiats ne peuvent être apportés de la sorte.

Les tuyaux sont exclusivement en polyéthylène réticulé (PEX) gainés et isolés, raccordés par des manchons à sertir. Aucun raccord en chape n'est autorisé et une mise sous pression du système permettant la vérification de l'étanchéité est effectuée avant la réalisation des chapes.

Les collecteurs et les vannes d'isolement qui sont implantés selon les impératifs techniques.

SANITAIRES

Les prescriptions faites au paragraphe précédent pour les tuyauteries composant le réseau de chauffage sont d'application dans le poste sanitaire. Les conduites d'évacuation sont réalisées en PE (polyéthylène) Geberit à souder. Dans les trémies, ces colonnes sont fixées avec des colliers à joints souples afin d'améliorer le confort acoustique. Le passage des gaines techniques sont traités au niveau acoustique. Tous les appareils du réseau sanitaire privé ont leur robinet d'arrêt et un siphon.

Si l'acquéreur souhaite changer le mitigeur prévu et que le débit implique un surdimensionnement de la pompe à chaleur, les surcoûts éventuels lui seront facturés en fonction du débit maximum probable et non du nombre de point de puisage.

L'équipement des locaux sanitaires est clairement défini aux plans commerciaux. La machine à laver et le séchoir (obligatoirement à condensation) ne sont pas fournis. La fourniture et la pose des meubles est comprise dans le prix à concurrence du descriptif ci-dessous.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra faire son choix auprès du fournisseur renseigné par le promoteur en temps utile. Un décompte sera opéré sur base des prix publics HTVA (hors remise et hors promotion). Selon le matériel choisi, le prix de la pose peut également varier.

- **TOILETTE :**
  - WC suspendu en porcelaine blanche, chasse économique
  - Lave-mains en porcelaine blanche, robinet eau froide.
  - Miroir.
- **SALLE DE BAIN :**
  - Lavabo avec vasque sur armoire avec 2 niveaux de rangement fermés. Mitigeur eau chaude/eau froide de type Hansgrohe ou équivalent et meuble de rangement avec miroir à éclairage LED au-dessus de l'évier.
  - Douche (avec paroi fixe en verre securit et porte) avec tub rectangulaire de 90/120 cm et mitigeur thermostatique de type Hansgrohe ou équivalent.
- **CUISINE :**
  - Évier : alimentation et décharge en attente.
  - Lave-vaisselle : alimentation et décharge en attente.
- **BUANDERIE :**
  - Machine à laver : alimentation et décharge en attente.

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

Il convient d'attirer l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'il n'est pas possible de réaliser une douche à l'italienne intégrée dans les carrelages à cause du manque de réservation dans les complexes de sol. Le promoteur impose le choix de bacs de douche normaux au design contemporain moins vulnérables à l'entretien et garantissant une évacuation optimale. Si le place le permet, l'acquéreur peut opter pour une baignoire à la place de la douche.

L'entretien est aisé grâce aux prises de courant placées dans les couloirs et le grand dévidoir fonctionnel alimenté par un boiler électrique placé dans le local d'entretien situé au sous-sol (= local compteurs ou garage).

VENTILATION

La ventilation est effectuée par une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) double flux de marque Zender®. Ce système auto-adaptatif de type D extrait l'air vicié via des bouches d'extraction en fonction des taux de CO_2 et d'humidité détectés. Ce système permet d'économiser de l'énergie en chauffant l'air entrant avec l'air vicié sortant. Cet appareil trouve parfaitement sa place dans une construction basse énergie.

Les portes intérieures sont détalonnées afin de permettre le renouvellement de l'air.

La VMC est implantée selon les contraintes techniques.

ÉLECTRICITÉ

Appareillage : les prises de courant et interrupteurs sont de type Niko® blanc mat.

Un vidéophone fait office de sonnette.

Les câbles sont tirés dans des gaines de protection en plastique depuis le tableau de distribution. Le tableau est équipé de tous les différentiels de sécurité. Le tableau divisionnaire et le raccord à la terre se trouvent dans la buanderie.

HALL D'ENTRÉE :

- 1 point lumineux sur détecteur.
- 1 prise double.
- 1 vidéophone.

HALL DE NUIT :

- 1 point lumineux sur détecteur.
- 1 prise simple.

WC :

- 1 point lumineux à une direction.

SÉJOUR :

- 2 points lumineux à deux directions.
- 3 prises simples.
- 2 prises doubles.
- 1 prise TV.
- 1 prise RJ45.

CHAMBRE :

- 1 point lumineux à deux directions.
- 3 prises simples.
- 2 prises doubles.
- 1 prise RJ45.

CUISINE :

- 1 point lumineux à deux directions.
- 2 prises doubles.
- 1 prise pour l'éclairage du sous-meuble.
- 1 prise pour le frigo.
- 1 prise pour la hotte.
- 1 prise pour l'emplacement micro-ondes.
- 1 prise sur circuit indépendant pour le four.
- 1 prise sur circuit indépendant pour le lave-vaisselle.
- 1 alimentation sur circuit indépendant pour la cuisinière.

SALLE DE BAIN :

- 1 point lumineux à une direction.
- 1 prise pour l'éclairage du meuble miroir.
- 1 prise dans le meuble de rangement sous-évier.
- 1 prise de confort près de la vasque.
- 1 prise simple pour le sèche serviette.

BUANDERIE :

- 1 point lumineux à une direction.
- 1 prise sur circuit indépendant pour la VMC.
- 1 prise sur circuit indépendant pour la chaudière.
- 1 prise sur circuit indépendant pour la machine à laver.
- 1 prise sur circuit indépendant pour le séchoir.
- 1 prise simple.
- 1 prise simple pour le modem opérateur sur le côté du tableau divisionnaire.
- Arrivée des câblages de télécommunication sous le tableau divisionnaire.

CAVE (SUR LES ZONES COMUNES) :

- 1 point lumineux sur détecteur (luminaire compris).
- 3 prise simple hermétique.

BALCON :

- 1 point lumineux à une direction (luminaire extérieur compris).
- 1 prise simple hermétique.

NB : l'implantation de la VMC et de la chaudière peut varier en fonction des contraintes techniques.

L'installation électrique est réalisée conformément au RGIE et contrôlée par un organisme indépendant agréé. Le certificat de contrôle et l'ensemble des schémas unifilaires sont remis lors de la réception provisoire dans le DIU.

Luminaires : ils ne sont pas prévus dans le prix de vente mais chaque point lumineux est équipé d'un soquet et d'une am-

poule fonctionnelle au moment de la réception provisoire.

SÉCURITÉ INCENDIE

Le projet respecte les prescriptions établies par la zone de secours locale et toutes les normes en vigueur.

PARACHÈVEMENTS

PLAFONNAGE

Toutes les zones intérieurs du bâtiment sont plafonnées à l'exception de la zone garage. Les plafonnages sont de première qualité. Les supports lisses sont recouverts d'un accrocheur et les jonctions entre différents matériaux sont jointoyés avec une membrane en fibre de verre type Gitex – Knauf®. Les coins saillants (baies de fenêtre, coins muraux ...) sont protégés par des cornières galvanisées. Les murs en blocs de plâtre sont lissés et enduits. Les blocs pour les locaux humides sont hydrofuges.

Si un profil métallique de la structure doit être plafonné, il est préalablement traité avec un produit antirouille et recouvert par une natte d'étanchéité.

Les faux-plafonds sont en Gyproc® et recouverts par un enduit à faible granulométrie avant peinture.

CHAPE

La pré-chape du rez-de-chaussée assurant la rupture thermique avec le sous-sol, est en mousse de polyuréthane projeté. Aux étages, la fonction thermo-acoustique est assurée par un mortier de remplissage isolant à base de grains de polystyrène expansé (PSE). Une membrane phonique d'excellence, l'Insulit® Bi+9, est placée sur la pré-chape d'égalisation. Elle est ensuite recouverte par une chape de ciment armée d'un treillis et désolidarisée des parois pour limiter la transmission des bruits d'impact.

REVÊTEMENTS

Les espaces sont carrelés selon les modalités suivantes :

- Dimension et type des carreaux : 60/60 cm.
- Pose droite au mortier-colle type Mapei®.
- Joints gris ciment.
- Joint souple au raccord carrelage/plinthe.
- Prix public du carrelage hors pose HTVA (et hors remise) : 40 €/m².

Dans les salles de bain, les zones faïencées sont :

- Les murs de douche sur toute la hauteur.
- Le dessus de l'évier jusqu'au meuble de la partie supérieure.

Les modalités de ces zones faïencées :

- Dimensions des faïences : 20/50 cm ou équivalent.
- Pose droite horizontale au mortier-colle type Mapei®.
- Joints gris ciment.
- Prix public hors pose HTVA (et hors remise) : 40 € /m².
- Membrane d'étanchéité type Schluter® Kerdi dans les zones de douche et de bain.

Le sol des chambres est en parquet semi-massif vernis collé sur chape d'une valeur publique HTVA (hors remise) de 40 €/m². Une plinthe périphérique correspondante est placée.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent doit choisir une alternative chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Un choix 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 polie. L'épaisseur est d'environ 2 cm. Un débord d'environ 1,5 cm est prévu par rapport à l'aplomb du mur.

En vue de pallier une éventuelle cessation de production, l'acquéreur accepte qu'une petite réserve de carrelages et de faïences soit stockée dans la cave.

PORTES INTÉRIEURES

Les portes intérieures sont laquées blanc mat à battée.

- Référence porte : Theuma® EBC (couleur Morning White).

Les poignées et les rosaces sont en inox. Pour le bon fonctionnement de la ventilation, certaines portes sont détalonnées.

La porte entre le hall d'entrée et le séjour est entièrement vitrée à simple action et placée dans une huisserie blanche identique aux portes pleines.

Les portes des caves ont des huisseries en bois et une feuille de porte à peindre. Elles sont munies d'une serrure afin de sécuriser ces espaces privatifs.

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.

Les cuisinières sont électriques et les hottes équipées d'un filtre à charbon actif afin d'éviter les percements dans les façades nuisant à la performance basse énergie.

Le budget prévu pour la cuisine de 10.000 € HTVA comprend :

- Au moins une armoire haute avec sous éclairage LED et les armoires basses.
- Le plan de travail.
- Un évier inox avec égouttoir et mitigeur chromé.
- Une crédence.
- L'électroménager Siemens® ou Bosch® : four, table de cuisson, lave-vaisselle et frigo.
- La hotte avec filtre à charbon actif.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra faire son choix auprès du 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, communiqués durant le projet par l'entreprise.

L'implantation des lots non vendus lors de la phase d'exécution des encastrements techniques est déterminée par le maître de l'ouvrage et/ou l'architecte.

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.

PEINTURE

La maison est peinte avec une couche de propreté (RAL 9010 ou équivalent). Préalablement à l'application de la peinture, les surfaces sont poncées et les joints souples à peindre tirés dans toutes les arêtes (fenêtres, jonctions mur/plafond et coins). Les finitions avec des couleurs spécifiques demeurent à charge de l'acquéreur. Les microfissurations provenant du séchage du bâtiment et de sa mise en charge ne peuvent en aucun cas être considérées comme des vices cachés.

ABORDS

Les terrasses sont en bois exotiques posés sur plots. Une trappe d'accès permettant d'entretenir l'avaloir des eaux pluviales est intégré.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Le DIU, remis lors de la réception provisoire, regroupe les documents suivants :

- Le dossier établi par le coordinateur sécurité-santé.
- Le certificat PEB original.
- Le procès-verbal de réception de l'installation électrique.
- L'attestation d'étanchéité de l'installation gaz.
- Les documents de reprises des compteurs (eau, gaz et électricité).

Une clef USB contenant :

- Les plans d'architecture.
- Les plans de stabilité.
- Les plans des installations techniques.
- Les plans du réseau d'égouttage.
- Le mode d'emploi du vidéophone.
- Le mode d'emploi de la ventilation.
- Le mode d'emploi du thermostat.
- Le mode d'emploi de la chaudière.
- Les fiches techniques des matériaux et équipements.

L'acquéreur reçoit aussi :

- 4 clefs sécurisées permettant d'ouvrir la porte de la maison. Il s'agit d'une seule et même clef. Une carte avec le code de sécurité permettant la reproduction est fournie.

DEVLOP est une société de promotion immobilière possédant une solide réputation basée sur la qualité de nombreux projets déjà concrétisés à ce jour.

Le fonds d'investissement REAM, auquel appartient la marque DEVLOP, est diversifié et offre des hauts rendements. Cette solidité financière garantit aux acquéreurs un partenaire parmi les plus fiables pour le suivi et la réalisation de leur investissement.

La Résidence Cerisiers propose des unités résidentielles et des espaces de travail de standing. DEVLOP est entouré d'experts dans tous les domaines de compétence. Ainsi, rien n'est laissé au hasard, de la conception à la réalisation du projet. Enfin, l'implantation de cette résidence au sein d'un quartier totalement rénové et au cœur de la capitale wallonne s'avère prometteuse et idéale.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du présent document et nous vous rappelons que toute notre équipe se tient à votre disposition pour vous guider et vous aider à poser le meilleur choix.

Adresse du promoteur

Le Lorrain SRL
Avenue Cardinal Mercier, 9
B-5000 Namur
BE 0635 548 552

devlop.eu

DEVLOP
REAM Group

Ream
REAL ESTATE & ASSET MANAGEMENT

Les vues présentées dans cette brochure
sont représentatives mais non contractuelles.

Design : gaetanegoethals.be