

Notice descriptive

Appartements



RESIDENCE TOPAZE

DOMAINE DE CALIDIS

Avenue de la Rochette, 1A-1E – 4050 CHAUDFONTAINE

Présentation d'Eiffage Real Estate

Eiffage Real Estate, filiale belge d'Eiffage Construction Belux, fait partie du groupe français Eiffage. Coté en bourse, le groupe Eiffage est l'une des plus grandes entreprises de construction et concession en Europe.

Eiffage Real Estate se concentre sur le développement immobilier et la promotion immobilière en Belgique et au Luxembourg.

L'entreprise est spécialisée dans la conception, la construction et la commercialisation de projets immobiliers résidentiels. Elle intervient à toutes les étapes du processus, de l'acquisition des terrains à la livraison des bâtiments.



En travaillant en synergie avec les différentes sociétés du groupe, Eiffage Real Estate propose un modèle unique de « constructeur-promoteur » permettant d'obtenir une grande qualité de finition de ces projets. Eiffage Real Estate développe ses projets en restant à l'écoute des attentes et besoins de ses clients et/ou utilisateurs finaux.

En tant que filiale du groupe Eiffage, Eiffage Real Estate bénéficie de l'expertise et des ressources d'un grand groupe de construction. Cela lui permet d'offrir des solutions globales et intégrées, en combinant les compétences en construction avec celles liées au développement immobilier.

Eiffage Real Estate bénéficie également de l'actionnariat salarié d'Eiffage. Ce dispositif permet aux collaborateurs de devenir actionnaires de l'entreprise à des conditions avantageuses. 100% des collaborateurs d'Eiffage Real Estate sont aujourd'hui actionnaires, témoignant de leur confiance et de leur engagement envers l'entreprise. Ce dispositif favorise non seulement l'implication des collaborateurs dans la réussite de l'entreprise, mais garantit également son indépendance et sa stabilité financière.



**Eiffage Real Estate,
un interlocuteur unique qui vous
accompagne dans votre projet**

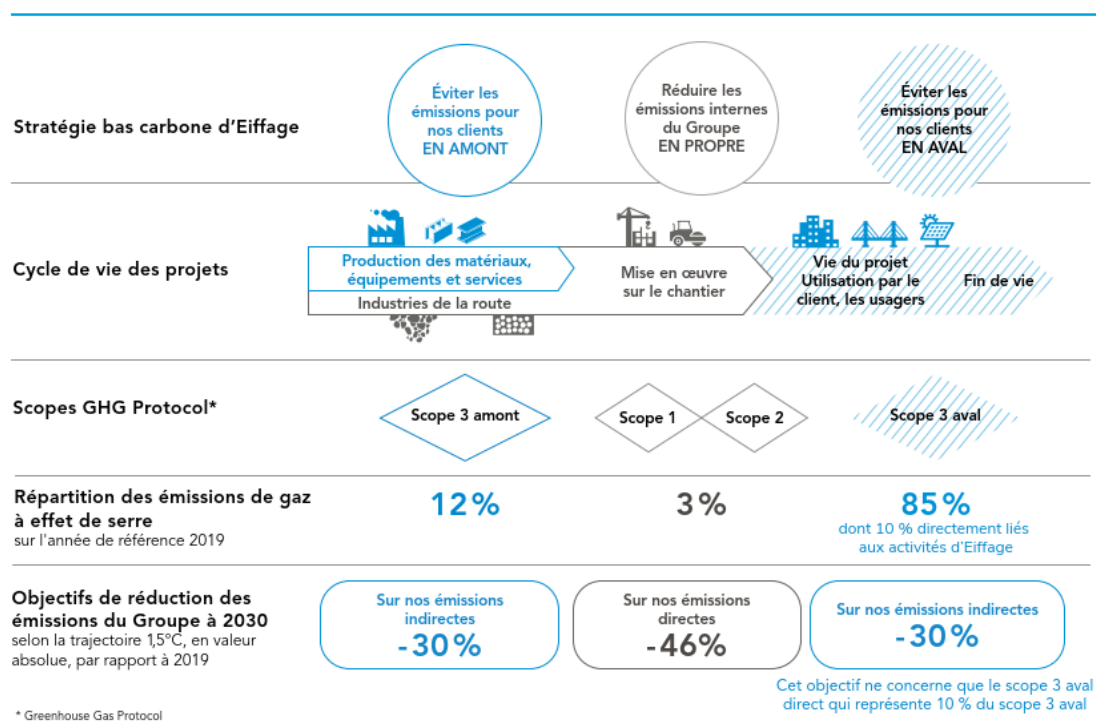
« Nous sommes à votre service pour façonner votre logement neuf idéal tout en bénéficiant d'un accompagnement personnalisé lors de chaque étape de votre achat immobilier. »

Thierry Collard
Administrateur Délégué Eiffage Real Estate

Stratégie responsable et engagements du Groupe Eiffage

Le Groupe s'efforce d'intégrer les enjeux cruciaux liés au changement climatique, à la préservation des ressources et à l'érosion de la biodiversité. La stratégie de transition écologique mise en place par Eiffage est composée de trois volets assortis d'engagements solides et de plans d'action.

Adoptée en 2020, la stratégie bas carbone vise une réduction des émissions internes (scopes 1 et 2) de 46 % d'ici 2030 en agissant sur les consommations d'énergie des sites et chantiers et en investissant dans du matériel, des engins et des flottes de véhicules moins carbonés. Le Groupe prévoit aussi de réduire de 30 % ses émissions indirectes (scope 3) d'ici 2030 grâce à des offres intégrant l'écoconception des bâtiments et des ouvrages, les mobilités durables et les énergies décarbonées.



Eiffage s'engage également à atteindre la neutralité carbone pour l'ensemble de ses activités d'ici 2050. Ses émissions incompressibles seront compensées par des projets de séquestration et stockage de carbone.

Doté d'une charte dédiée depuis 2019, le Groupe a publié fin 2022 une stratégie économie circulaire, visant à intégrer la circularité dès la conception des offres et des ouvrages. La réduction de l'extraction de ressources naturelles, le développement d'un axe métier autour des flux, la prolongation de la durée de vie des ouvrages et la conception d'ouvrages réversibles en sont les piliers.

En matière de biodiversité, le Groupe a renouvelé en 2023 son engagement auprès de l'Office français de la biodiversité (OFB), avec la présentation d'un nouveau plan d'action ambitieux. Sa stratégie biodiversité repose sur quatre axes : éviter et réduire les pressions sur la nature ; restaurer les écosystèmes en développant de nouvelles activités vertes ; construire avec le vivant en apportant de la valeur ajoutée ; se transformer au travers d'une approche responsable.

Les objectifs de réduction du Groupe ont été validés en septembre 2023 par la Science Based Targets initiative (SBTi), qui les a jugés alignés avec la trajectoire 1,5 °C – la plus ambitieuse – et conformes aux niveaux requis pour atteindre les objectifs de l'Accord de Paris de 2015. Cette validation est la conclusion d'un audit qui a approuvé le calcul et le périmètre des émissions globales du Groupe.

Pour obtenir des informations plus détaillées sur la stratégie bas carbone mise en œuvre par Eiffage, nous vous recommandons de consulter le site web <https://www.eiffage.com/transition-ecologique> où vous pourrez consulter nos différentes chartes.

TABLE DES MATIERES

Présentation d'Eiffage Real Estate	2
Stratégie responsable et engagements du Groupe Eiffage	3
1. GÉNÉRALITÉS	5
Introduction	5
Présentation du bâtiment	5
Les avantages de la résidence	5
2. DESCRIPTIF DES TRAVAUX	5
Gros œuvre et enveloppe extérieure	5
1. FONDATIONS	5
2. EGOUTTAGE	5
3. RADIER	6
4. MAÇONNERIES DE SOUTÈNEMENT ET DE SOUS-SOL	6
5. FAÇADES	6
6. MAÇONNERIES ET CLOISONS INTÉRIEURES	6
7. DALLES DE PLANCHER	6
8. ESCALIERS	6
9. ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE	6
10. TOITURES	7
11. MENUISERIES EXTÉRIEURES	7
12. QUINCAILLERIES	7
13. PORTE DE GARAGE	7
14. FERRONNERIES	7
15. REVÊTEMENTS DE TERRASSE	7
Parachèvements	7
16. PLAFONDS ET FAUX-PLAFONDS EN PLAQUES DE PLÂTRE	7
17. ENDUITS SUR MAÇONNERIES INTÉRIEURES ET PLAFONDS	8
18. FERMETURE DES GAINES TECHNIQUES	8
19. CHAPES	8
20. REVETEMENTS DE SOL ET MURAUX	8
21. CARRELAGES	8
22. PARQUET	8
23. REVÊTEMENTS MURAUX (FAÏENCES)	8
24. TABLETTES DE FENÊTRE	8
25. PORTES D'ENTRÉE DES LOGEMENTS	9
26. PORTES INTÉRIEURES DES LOGEMENTS	9
27. PORTES INTÉRIEURES DES CAVES ET PARTIES COMMUNES	9
28. PEINTURES	9
Techniques Spéciales	9
29. CHAUFFAGE	9
30. VENTILATION	10
31. SANITAIRE	10
32. DISTRIBUTION D'EAU FROIDE	10
33. PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE	10
34. EQUIPEMENTS	10
35. ELECTRICITE	11
36. VIDÉO-PARLOPHONIE	13
37. DÉTECTEUR INCENDIE	13
38. CUISINE ÉQUIPÉE	13
39. ASCENSEURS	13
40. AMÉNAGEMENT DES LOCAUX COMMUNS	14
41. PROTECTION CONTRE L'INCENDIE	14
3. CLAUSES ADMINISTRATIVES	14
Exécution des travaux	14
Prix et Frais	14
Mentions reprises aux plans	15
Prérogatives du Vendeur, Architecte et Ingénieurs	15
Responsabilités et garanties	15
Cahiers des charges de référence	15
Priorité des documents	16
Modification par le Vendeur	16
Modification à la demande de l'Acquéreur	16
Visite de chantier	17
Livraison	17
Notes	17
Réceptions	18

1. GÉNÉRALITÉS

Introduction

Le présent document ("Notice descriptive") précise les travaux et les matériaux mis en œuvre pour les parties communes et les parties privatives de la résidence Topaze.

Il précise également les clauses administratives de la réalisation de l'ouvrage.

Présentation du bâtiment

La résidence Topaze comprend 15 appartements répartis en 4 appartements une chambre, 10 appartements deux chambres et 1 appartement trois chambres.

Elle fait partie du « Domaine de Calidis » et forme un ensemble architectural avec les résidences Emeraudes et Saphir déjà construites.

Le « Domaine de Calidis » est constitué de 3 immeubles de 5 niveaux (un sous-sol commun, un rez-de chaussée, 3 étages et une toiture) et de 2 pavillons à l'entrée du site.

Chaque immeuble est desservi par une cage d'ascenseur/escalier allant du sous-sol jusqu'au 3ème étage.

Le sous-sol héberge 39 emplacements de parking privatif (dont 3 emplacements PMR), 45 caves privatives et les locaux compteurs.

Le parc constituant les abords du « Domaine de Calidis » dispose de 52 places de parking privatives ou communes et 1 local pour déchets résiduels.

Les avantages de la résidence

Niché dans un domaine naturel et boisé au sein de l'ancien château de la Rochette, ce projet immobilier vous offre une opportunité unique de vivre dans un cadre exceptionnel.

Profitez d'un site sécurisé où vos enfants peuvent jouer en toute sérénité, avec de très grandes terrasses pour savourer pleinement la beauté de l'environnement.

Nous vous proposons un choix de finitions de haute qualité, avec des châssis à double vitrage pour une isolation optimale, des portes palières sécurisées pour votre tranquillité d'esprit, et un système de vidéo-parlophone pour une gestion sécurisée des accès.

Chaque appartement est équipé de sanitaires complets dans les salles de douche, d'un chauffage privatif et d'une ventilation individuelle de type C+ qui ajuste automatiquement les débits d'air pour un confort thermique optimal, des économies d'énergie et une empreinte écologique réduite.

Pour votre confort et votre praticité, chaque appartement dispose (en supplément) d'une cave privative et d'un parking au sous-sol, ainsi que des emplacements de parking extérieurs.

Ne manquez pas cette occasion rare de vivre dans un environnement exceptionnel, entouré de nature et de tranquillité, tout en bénéficiant de finitions haut de gamme et d'équipements modernes.

Faites le choix de l'excellence et offrez-vous un cadre de vie privilégié au domaine de Calidis.

2. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Gros œuvre et enveloppe extérieure

1. FONDATIONS

Les fondations sont exécutées en béton, selon des techniques et à des profondeurs compatibles avec

les résultats des essais de sols et en fonction des charges et surcharges de l'immeuble. Le bureau d'étude en stabilité a réalisé son étude sur base des essais de sol effectués.

2. EGOUTTAGE

Les travaux d'égouttage consistent en la pose des éléments suivants :

- un système de drainage des voiles et des murs enterrés ;
- un réseau d'égouttage pour l'évacuation des eaux à l'extérieur du bâtiment (eaux pluviales, eaux fécales et eaux usées) ;
- des avaloirs avec coupe-odeur pour la récolte des eaux du parking au sous-sol ;
- des tuyaux de raccordement des avaloirs, des drains ou des siphons de sol au réseau principal ;
- un réseau d'égout enterré dans les abords pour évacuer les eaux à l'égout avec des chambres de visite pour l'inspection du réseau ;
- des stations d'épuration et un bassin d'orage ;

Les tuyauteries d'évacuation et leur ventilation sont réalisées en polyéthylène haute densité (de label Benor).

3. RADIER

Le coffre est constitué des couches suivantes :

- un empierrement compact recouvert de sable ou de poussier ;
- une couche de sable ou de poussier (afin d'éviter le déchirement de la membrane d'étanchéité) ;
- une membrane d'étanchéité ;
- une dalle de béton lissée coulée en une phase.

4. MAÇONNERIES DE SOUTÈNEMENT ET DE SOUS-SOL

Ces travaux sont réalisés en structure en béton armé et en maçonneries portantes apparentes suivant les directives du bureau d'études et ingénieur-conseil.

5. FAÇADES

Les façades extérieures sont composées de voiles en béton porteur (pré-murs, cadres ou coffrages) ou de maçonneries en blocs de béton ou de silico-calcaire.

Les revêtements de finition des façades extérieures sont, selon la situation, en :

- crépi sur isolant teinté dans la masse de teinte blanche et grise ;
- bardage en zinc.

Les seuils de fenêtre sont en aluminium thermolaqué et les couvre-murs sont en métal.

Les balcons sont en béton de ton gris. Ces ouvrages sont soumis au bureau d'études pour en approuver la stabilité dans le cadre d'une utilisation normale. La surcharge admissible des balcons est de 400 kg/m². Ils sont liaisonnés à la structure portante par

des éléments métalliques d'ancrage à coupure thermique. Ils ont une mise en pente intégrée pour l'évacuation des eaux pluviales.

6. MAÇONNERIES ET CLOISONS INTÉRIEURES

Les maçonneries destinées à être enduites ou peintes sont réalisées soit en béton armé, soit en blocs de béton ou de silico-calcaire ou de plâtre (posés sur une membrane isophonique) selon les calculs de descente de charges établis par le bureau d'études en stabilité ou l'entreprise d'exécution.

Les maçonneries destinées à rester apparentes sont réalisées en blocs de béton rejointoyés ou en béton brut.

Les maçonneries d'allège inférieures à 50cm et les rehausses au droit des portes-fenêtres sont réalisées en blocs de béton cellulaire.

Les cloisons non portantes intérieures des logements sont réalisées en blocs de plâtres. Selon la situation, ces blocs ont les propriétés complémentaires suivantes :

- hydrofuge (pour le 1er tas et pour les locaux humides)
- lourds haute densité (suivant indications du bureau d'étude en acoustique)

7. DALLES DE PLANCHER

Conformément aux études de stabilité, les dalles des planchers hors-sol sont préfabriqués (hourdis) ou semi-préfabriqués (prédalles) ou coulées sur place.

Les surcharges fixes autorisées sont de 400 kg/m² et les surcharges mobiles de 200 kg/m² dans les appartements et de 400 kg/m² dans les couloirs et les escaliers.

8. ESCALIERS

Les escaliers des communs sont exécutés en béton préfabriqué ou coulé sur place, suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur stabilité et de l'architecte.

9. ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE

L'isolation thermique des murs extérieurs des bâtiments se fait soit au moyen de panneaux EPS revêtus d'un enduit décoratif soit au moyen de panneaux PIR ou en laine minérale pour les bardages en zinc.

L'isolation acoustique des murs mitoyens est réalisée par la pose d'un matelas en PUR ou en laine minérale dans le creux entre les deux parois du mur. Ces panneaux d'isolant diminuent la résonance du

vide et évitent tout contact entre les deux parois. En outre, ils permettent de diminuer les effets d'infiltrations acoustiques au droit des découpes de plafonnage pour les prises de courant.

10. TOITURES

Les toitures à versants sont constituées des éléments suivants :

- Une ossature en bois de charpente traité ;
- Des compléments en ossature métallique pour assurer les grandes portées ;
- Une isolation conforme à l'étude PEB soit dans la toiture, soit au-dessus du plafond des appartements du dernier étage ;
- Une sous-toiture ;
- Une couverture en zinc.

Les terrasses plates sur structure béton sont constituées des éléments suivants :

- Un béton léger pour la création d'une pente ;
- Un pare-vapeur ;
- Une isolation en plaques de PUR ou de PIR avec une épaisseur conforme à l'étude PEB ;
- Une sous-couche et une couche d'étanchéité bitumeuse ou type EPDM.

Au rez-de-chaussée, les terrasses situées au-dessus du sous-sol sont constituées des éléments suivants :

- Une isolation en plaques de PUR ;
- Une sous-couche et couche d'étanchéité bitumeuse ;
- Un drainage de surface avec une membrane anti-racines.

Les descentes d'eaux pluviales extérieures sont en zinc.

11. MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les menuiseries extérieures sont en PVC avec coupure thermique, de teinte gris anthracite côté extérieur et blanc côté intérieur.

Les châssis sont équipés de doubles vitrages isolants dont le coefficient d'isolation thermique est égal à 1,0 W/m²K.

Les ouvrants (oscillants, oscillo-battants, coulissants ou fixes) suivent les indications reprises aux plans d'architecture.

Selon les besoins de ventilation (voir § Ventilation), les châssis sont équipés d'aérateurs à clapets autoréglables.

12. QUINCAILLERIES

Les portes extérieures des halls d'entrées des immeubles sont équipées de :

- 1 poussoir côté extérieur ;
- 1 béquille côté intérieur ;
- 1 gâche électrique
- 1 ferme-porte.

Les châssis ouvrants sont équipés d'une poignée dans la teinte du profilé.

13. PORTE DE GARAGE

L'accès aux parkings en sous-sol est fermé par une porte sectionnelle.

Son ouverture et sa fermeture est automatique. Elle est équipée d'une manœuvre électrique commandée par télécommande ou par clavier à code. A l'intérieur un boîtier à boutons poussoirs est prévu pour son ouverture.

14. FERRONNERIES

Les garde-corps des balcons et terrasses des étages sont métalliques avec des éléments vitrés.

Les mains courantes des cages d'escaliers communes et les garde-corps sont en acier peint ou en aluminium.

15. REVÊTEMENTS DE TERRASSE

Le revêtement des terrasses est réalisé selon le choix de l'architecte :

- au rez-de-chaussée : en pavage ou en dalles béton ;
- aux étages (terrasses-toitures) : en dalles sur plots.

Les balcons en béton préfabriqué sont conservés dans leur état naturel de couleur béton avec un fini lisse.

Les terrasses et balcons sont équipés d'un avaloir.

Parachèvements

16. PLAFONDS ET FAUX-PLAFONDS EN PLAQUES DE PLÂTRE

La hauteur sous plafond (hauteur libre des pièces) s'élève à environ 2,60m dans les appartements. Pour les pièces avec faux-plafond, la hauteur s'élève quant à elle à environ 2,30m.

Les plafonds horizontaux requérant un faux-plafond (gaine technique, gaine d'aération, ...) sont réalisés sous une structure métallique autoportante pour obtenir une surface unie. Dans les locaux présentant

un degré d'humidité élevé (salles d'eau), les plaques de plâtre sont hydrofuges.

17. ENDUITS SUR MAÇONNERIES INTÉRIEURES ET PLAFONDS

Hors sous-sols, les murs intérieurs et les plafonds sont plafonnés à l'aide de :

- un enduit lisse sur les maçonneries en blocs béton et les dalles en hourdis;
- un enduit mince d'égalisation sur les voiles en béton lisse, les maçonneries de type silico-calcaire ou plâtre et les dalles de béton préfabriquées.

Les cages d'escalier communes sont soit enduites (enduit granuleux ou lisse au choix de l'architecte), soit simplement ragréées en vue de recevoir une peinture structurée.

Avant plafonnage, tous les angles sortants sont protégés par une cornière.

En sous-sol, les murs et plafonds ne sont ni plafonnés ni peints.

18. FERMETURE DES GAINES TECHNIQUES

Les gaines techniques seront refermées par une paroi composée soit de blocs de plâtre, soit de maçonnerie en blocs béton lourd ou silico-calcaire.

19. CHAPES

Les chapes des appartements sont flottantes et comprennent une isolation acoustique conforme aux spécifications techniques du Bureau d'études en acoustique. Elles reposent sur une isolation thermique de remplissage qui enrobe les canalisations techniques (tuyaux d'eau, câblage électrique,...)

Un revêtement béton lissé est prévu dans les sous-sols (caves, parkings, ...).

20. REVÊTEMENTS DE SOL ET MURAUX

Tous les revêtements de sol et muraux sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimensions par rapport aux échantillons présentés et des caractéristiques de référence, dans la limite des tolérances admises par les fabricants.

Sauf spécifications contraires dans la présente notice, le sens de pose des revêtements sera déterminé par le Vendeur.

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

21. CARRELAGES

Sur la chape des parties privatives (halls, cuisine, WC, débarras, salle de douche) est posé (pose orthogonale à joints fins gris) un carrelage en grès cérame (60x60cm ou 45x45cm) dont le modèle est présélectionné par le Vendeur (coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée). Une plinthe assortie complète la pose.

Dans les halls communs et paliers d'étage, le sol est carrelé avec des carreaux en grès cérame, une plinthe assortie complète la pose. Les halls d'entrées communs au rez-de-chaussée des immeubles sont équipés d'un paillason intégré dans un cadre métallique placé dans le sol.

22. PARQUET

Sur la chape des séjours est posé :

- Un parquet semi-massif en planches larges de chêne type semi-rustique (cfr échantillon de base exposé chez le Vendeur), avec plinthes en MDF blanches à peindre. Le parquet est collé sur la chape. Aucun joint n'est prévu au-dessus et en dessous des plinthes.

Sur la chape des chambres est posé :

- une sous-couche phonique ;
- un parquet stratifié en forme de lames (coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le Vendeur) ;
- une plinthe en MDF blanche à peindre complète la pose (aucun joint n'est prévu au-dessus et en dessous des plinthes).

En option, le carrelage repris ci-dessus pour les parties privatives peut être posé à la place du parquet.

Un profilé métallique assure la transition entre les différents revêtements de sol.

23. REVÊTEMENTS MURAUX (FAÏENCES)

Dans la salle de douche, des faïences dont le modèle est présélectionné par le Vendeur (coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée) sont posées jusqu'au plafond en pose horizontale sur les murs en pourtour du tub de douche.

24. TABLETTES DE FENÊTRE

Les tablettes de fenêtre des locaux plafonnés (côté intérieur) sont exécutées au choix de l'Architecte en :

- PVC blanc assorti au châssis, ou
- MDF laqué, ou

- pierre naturelle ou reconstituée polie de ton beige clair.

Elles sont posées en saillies sur les enduits finis avec un léger débordement.

Lorsque le mur dans lequel est située la baie de fenêtre est revêtu de faïences, les tablettes et les joues de baies sont également réalisées en faïence.

25. PORTES D'ENTRÉE DES LOGEMENTS

Les baies de portes séparant les parties privatives des parties communes (hors sous-sol) sont équipées de :

- une huisserie métallique thermolaquée ;
- une porte anti-effraction "classe 3" résistante au feu (RF) 30' de teinte unie ;
- un bouton de porte à l'extérieur et une béquille à l'intérieur en inox ;
- une serrure de sécurité avec 5 points de fermeture verrouillant la porte sur toute sa hauteur ;
- un cylindre de sécurité actionné par clé (fournie avec 3 clés) ;

Le modèle est choisi par le Vendeur pour conserver une uniformité dans les couloirs communs.

26. PORTES INTÉRIEURES DES LOGEMENTS

Les baies de portes intérieures des logements sont équipées de :

- une huisserie laquée blanche ;
- une porte laquée blanche à âme tubulaire et chant plat ;
- une paire de béquille en acier inox avec rosace de finition ;

Afin de permettre à l'air de circuler entre les pièces sèches et les pièces humides, les portes intérieures des appartements sont détalonnées.

27. PORTES INTÉRIEURES DES CAVES ET PARTIES COMMUNES

Les baies des portes des caves et des portes des communs sont équipées de :

- une huisserie en bois dur ;
- une porte à peindre à âme tubulaire (pour les caves : détalonnée et recoupée pour la ventilation) ;
- une paire de béquille en acier inox avec rosace de finition ;
- selon les portes, une serrure avec clé ;
- un ferme-porte si elles présentent une résistance au feu.

28. PEINTURES

Les murs et plafonds des locaux privatifs sont livrés avec une peinture de propreté.

La peinture finale en deux ou trois couches est à réaliser par l'Acquéreur. Un ponçage et enduisage entre les différentes couches sera donc encore nécessaire et n'est pas compris dans le prix de base.

De plus, pour que la peinture de finition soit réalisée de manière correcte, un joint élastofill entre la plinthe/chambranle et le mur devra être réalisé par le peintre qui effectuera la couche de peinture finale.

Les parties communes (hors sous-sols et locaux techniques) sont peintes au moyen d'une peinture acrylique.

Dans les sous-sols, les noyaux d'ascenseurs, les zones piétonnes, les lignes de circulation, les délimitations et les numérotations des emplacements de parking sont marqués à l'aide d'une peinture à haute résistance.

Techniques Spéciales

29. CHAUFFAGE

Pour le chauffage, chaque logement possède sa propre chaudière murale gaz à condensation qui assure également la préparation de l'eau chaude sanitaire (ECS).

Chaque logement dispose donc :

- d'un compteur gaz ;
- d'une chaudière murale à condensation de type Bosch Condens ou similaire ;
- de collecteurs avec tuyaux en tube synthétique ;
- de radiateurs équipés de vannes thermostatiques à débit réglable ;
- d'un thermostat d'ambiance compatible avec la chaudière (à programme journalier et hebdomadaire) placé dans le séjour.

L'installation de chauffage est calculée suivant la NBN B 62-002 & 003 pour obtenir, en fonctionnement continu et à une température extérieure de base (T° extérieure en hiver : -8°C et 90% HR), les températures suivantes en fonction d'une utilisation normale ;

- Salle de douche : 24°C ;
- Séjour : 22°C ;
- Cuisine : 20°C ;
- Chambres : 18°C ;

La chaudière est pilotée par un tableau de régulation intégré et commandée par le thermostat d'ambiance.

Il n'y a pas de chauffage dans parties communes et les sous-sols.

Types de radiateur :

- Chambre(s), séjour, cuisine : radiateurs à panneaux avec tubes intégrés équipé d'une grille supérieure et de deux joues latérales décoratives en finition laquée blanche de type Uni.8 ou équivalent.
- Salle(s) de douche : radiateurs sèches-serviettes en finition laquée blanche.

30. VENTILATION

Les logements sont ventilés mécaniquement à l'aide d'un système simple flux (ventilation mécanique contrôlée – VMC - de type C+) conforme à la norme en Région Wallonne.

Avec un système C, l'air frais est amené de façon naturelle via des grilles dans les fenêtres des pièces de vie et des chambres à coucher. Un ventilateur extrait l'air humide et vicié de la cuisine, de la salle de douche, du débarras et de la toilette au travers des bouches autoréglables de teinte blanche.

Le système est dimensionné par l'installateur pour une ventilation optimale.

Le système de ventilation installé au plafond du débarras est de type Aldes EasyHome hygro Compact premium SP ou équivalent. Le système ajuste le débit de manière entièrement automatique. De cette façon, vous n'aérez pas plus que nécessaire et vous êtes assuré d'un air intérieur sain et d'une consommation énergétique la plus basse.

Il est à noter que :

- le système simple flux n'interdit pas l'ouverture des fenêtres ;
- il faut toujours ouvrir les grilles dans les fenêtres. S'il fait froid dehors, fermez-les au maximum à la moitié. Conserver également un espace suffisant sous les portes intérieures pour une bonne circulation de l'air dans l'habitation ;
- le ventilateur ne demande pas de manipulation mais vous devez régulièrement nettoyer les bouches de ventilation et les grilles dans les châssis avec de l'eau savonneuse.

La hotte à prévoir dans la cuisine doit être de type à recyclage.

Dans le cas de l'usage d'une machine-séchoir à linge, l'installation d'un appareil de type "à condensation" est obligatoire. Il est proscrit de brancher un séchoir avec une buse de type "à évaporation" directement sur l'extraction mécanique du local.

31. SANITAIRE

L'installation sanitaire se compose principalement des éléments suivants :

- d'un réseau d'alimentation d'eau froide pour les appartements (depuis les compteurs de la Régie) en polyéthylène réticulé ;
- d'un réseau d'alimentation d'eau froide pour la protection incendie en acier ;
- d'un réseau de décharges des eaux usées/eaux fécales en PP prolongé jusqu'en toiture pour la ventilation primaire des canalisations ;
- de vannes d'isolement, de vannes de réglage et de collecteurs ;
- d'appareils sanitaires (WC sur bâti support, lavabo, douche, lave-mains dans les parties privatives).

Des collecteurs sanitaires pour l'eau froide et l'eau chaude sont placés en apparent dans des endroits faciles d'accès (ex : débarras, rangement, sous-évier cuisine) de chacun des logements.

Les tuyauteries sont soit encastrées, soit en chape, soit en faux plafonds. Aucune tuyauterie n'est apparente sauf dans le sous-sol, les débarras, chaufferie et locaux techniques.

32. DISTRIBUTION D'EAU FROIDE

La distribution d'eau froide des appartements se fait au départ de compteurs Régie individuels permettant un mesurage séparé par appartement des consommations.

Le compteur des communs alimente les dévidoirs incendie et les robinets double service des communs.

33. PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

La production d'eau chaude sanitaire (ECS) se fait de manière instantanée par la chaudière. Le dimensionnement est réalisé en fonction des besoins de l'appartement (1 salle d'eau ou 2 salles d'eau).

34. EQUIPEMENTS

L'implantation des différents appareils est reprise sur les plans commerciaux à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs

techniques ou d'amélioration des espaces. Des robinets d'arrêts (type Schell) et un siphon sont prévus par appareil.

Les machines à laver et les sècheurs ne sont pas fournis par le Vendeur. Le sècheur sera impérativement de type "à condensation".

La description du matériel prévu en base est la suivante :

Salle de Douche :

- Tub de douche ultra plat de ton blanc (largeur 80cm – longueur : 140cm, 160cm ou 180cm ou suivant plan) (NewForce ou équivalent) ;
- Paroi fixe de longueur 80cm, 100cm ou 120cm selon la douche (passage de 60 cm) en vitrage sécurité transparent (ép. 8mm) et profilés en finition chromé (Paspatoe ou équivalent) ;
- Robinet thermostatique de douche chromé (Grohe Grohtherm 800 ou équivalent) ;
- Garniture de douche : barre + douchette multi-jets (Grohe Euphoria 110 Duo ou équivalent).
- Tablette en marbre de synthèse (1 vasque – 80cm) avec sous-meuble à tiroir (Newform ou équivalent) – Coloris dans les choix proposés ;
- Miroir 60 x 80 cm (ou armoire de toilette en option – colonne également disponible en option) et éclairage ;
- Mitigeur lavabo chromé avec vidage automatique à tirette (Grohe Bauloop ou équivalent) ;
- Bonde et siphon.

WC :

- Système suspendu avec réservoir de chasse encastrée et plaque double commande (Type Geberit ou équivalent) ;
- Cuvette WC en porcelaine blanche pour système suspendu ;
- Siège WC avec abattant softclose à charnière inox ;
- Lave-mains en porcelaine blanche (Duravit D-Code ou équivalent) ;
- Robinet d'eau froide chromé (Grohe Costa L New ou équivalent) ;
- Siphon avec tube chromé.

Buanderie :

- Robinet double service d'eau froide pour le raccordement de la machine à laver ;
- Décharge apparente en attente.

Cuisine :

- Arrivée d'eau froide et d'eau chaude, avec 2 robinets Schell (dont un double service sur eau froide pour lave-vaisselle) ;
- Décharge en attente.

Les joints en silicone sont garants de l'étanchéité des éviers, baignoires et autres receveurs de douche. Ils contribuent également à lutter contre les infiltrations d'eau qui peuvent provoquer d'important dégâts et des remontées d'humidité. Les joints doivent donc être contrôlés régulièrement par vos soins et remplacés si nécessaire.

35.ELECTRICITE

L'installation électrique est conforme aux prescriptions et réglementations actuellement en vigueur (Réglementation Générale des Installations Electriques - R.G.I.E.). L'ensemble de l'installation est réceptionné par un organisme agréé.

L'équipement électrique et sa position sont repris sur les plans techniques des appartements établis par le bureau en techniques spéciales.

La mise à la terre est réalisée par une boucle à fond de fouille. A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câble en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles.

Les compteurs électriques (logements et communs) sont installés au sous-sol.

Les câbles sont encastrés, sous tubes, dans les murs et les chapes des locaux plafonnés. L'installation est apparente dans les locaux non plafonnés (parking, caves, locaux techniques).

Dans les locaux plafonnés, les interrupteurs et les prises sont encastrés et de couleur blanche. Dans les locaux non-plafonnés, l'installation est apparente avec du matériel semi-hermétique.

Les points lumineux des parties privatives sont fournis avec un soquet et une ampoule.

Les appareils d'éclairage ne sont pas compris, sauf dans les communs (y compris terrasses et balcons), sous-sols et sur les miroirs des salles d'eau.

Parties communes

La liste de l'équipement de base prévu dans les communs est la suivante :

Parking et Couloirs d'accès aux caves :

- Luminaires hermétiques apparents commandés par détecteurs de mouvement ;
- Alimentation pour la porte de garage.

Locaux techniques :

- Luminaire hermétique en plafonnier commandé par 1 interrupteur 1 direction apparent ;
- 1 prise de courant apparente semi-hermétique.

Halls d'entrée, couloirs et cages d'escalier :

- Luminaires commandés par détecteurs de mouvement.

Eclairage de sécurité :

Les luminaires de secours (et pictogrammes) sont prévus en suffisance afin d'assurer la sécurité requise et permettre l'évacuation des personnes en cas de coupure de l'alimentation électrique. Les appareils d'éclairage de sécurité sont du type bloc autonome et ont une autonomie de fonctionnement d'une heure.

Téléphonie & Télévision :

- Répartiteur Téléphone ;
- Pré-câblage Télédistribution.

Parties privatives

L'installation privative débute au compteur bihoraire privatif situé dans les coffrets alimentés par la Compagnie distributrice et situés au sous-sol.

L'installation se poursuit ensuite vers le tableau divisionnaire, situé généralement dans le débarras ou dans le hall d'entrée du logement ("réseau de distribution primaire"). Ce tableau est équipé des dispositifs de sécurité nécessaires (disjoncteurs différentiels, disjoncteurs automatiques, liaisons équipotentielles,...). Le "réseau de distribution secondaire" liaisonne le tableau aux équipements (luminaires, prises, ...).

Les prises téléphoniques sont du type RJ45. Les câbles (TV et téléphonie) venant du local technique en sous-sol sont placés en apparent à proximité du tableau divisionnaire (en attente du boîtier amplificateur qui devra être placé par le distributeur dès la demande de raccordement). La demande de raccordement devra être effectuée par l'acquéreur après la réception provisoire.

La liste de l'équipement de base prévu par logement est la suivante :

L'inventaire repris ci-dessous constitue l'équipement standard prévu pour chaque logement. Cet inventaire est complété par le plan spécifique d'implantation électrique établi par le bureau d'étude. Celui-ci est adapté en fonction des particularités de chaque logement et prime sur le descriptif repris ci-après.

Hall de jour

- Poste vidéo-parlophone main-libre avec affichage couleur ;
- Carillon du bouton-poussoir de la sonnette du palier, éventuellement intégré au vidéo-parlophone.

Hall de jour et hall de nuit

- 1 point lumineux au plafond commandé par 1 interrupteur 1 direction ou 2 interrupteurs 2 directions ;
- 1 prise simple.

Séjour/Salle à Manger

- 1 point lumineux au plafond côté salle à manger commandé par 1 interrupteur 1 direction ou 2 interrupteurs 2 directions ;
- 1 point lumineux au plafond côté salon commandé par 1 interrupteur 1 direction ou 2 interrupteurs 2 directions ;
- 4 prises simples, réparties dans le séjour/salle à manger ;
- 1 prise double près des prises téléphonie / télédistribution ;
- 1 prise pour la télédistribution (pré-câblée) ;
- 1 prise pour la téléphonie (pré-câblée).

Cuisine

- 1 point lumineux au plafond commandé par 1 interrupteur 1 direction ;
- 1 alimentation (prévue derrière les meubles hauts) pour un éclairage sous-meuble commandé par un interrupteur une direction ;
- 1 prise pour la plaque de cuisson ;
- 1 prise simple pour le four ;
- 1 prise simple pour le lave-vaisselle ;
- 1 prise simple pour le frigo ;
- 1 prise simple pour un four micro-ondes éventuel ;
- 1 prise simple pour la hotte ;
- 2 prises doubles au niveau du plan de travail.

Chambre 1

- 1 point lumineux central au plafond commandé par 1 interrupteur double direction près de la porte d'entrée et 1 interrupteur double direction à la tête de lit (hauteur 90 cm) ;
- 1 prise simple sous l'interrupteur de la porte d'entrée ;
- 2 prises simples (1 à chaque tête de lit) ;
- 1 prise double près des prises téléphonie / télédistribution ;
- 1 prise pour la téléphonie ;
- 1 prise pour la télédistribution.

Chambres 2 & 3 (en fonction du type d'appartement)

- 1 point lumineux central au plafond commandé par 1 interrupteur simple direction près de la porte d'entrée ;
- 2 prises simples ;
- 1 prise double près de la prise téléphonie ;
- 1 prise pour la téléphonie (pré-câblée).

Salle de douche

- 1 point lumineux central au plafond commandé par 1 interrupteur près de la porte d'entrée ;
- 1 alimentation pour l'éclairage du miroir ;
- 1 prise simple au niveau de l'entre-meuble lavabo.

WC

- 1 point lumineux central au plafond ou en applique murale commandé par 1 interrupteur.

Buanderie

- 1 point lumineux central au plafond ou en applique murale commandé par 1 interrupteur ;
- 1 prise simple sous l'interrupteur ;
- 1 prise simple pour une machine à laver ;
- 1 prise simple pour un séchoir (à condensation) ;
- 1 prise simple à côté du tableau divisionnaire pour les éventuels amplificateurs placés par les distributeurs (téléphone, télédistribution) ;
- 1 arrivée téléphone depuis le sous-sol ;
- 1 arrivée télédistribution depuis le sous-sol.

Terrasse / Balcon

- 1 interrupteur bipolaire (avec témoin lumineux) dans le logement près de la fenêtre ;
- 1 luminaire hermétique mis en applique (modèle défini par le Vendeur).

Cave

- 1 luminaire hermétique plafonnier commandé par un détecteur de présence.

36. VIDÉO-PARLOPHONIE

Le système de vidéo-parlophonie est constitué de :

- Un portier extérieur (avec caméra couleur) situé sur un potelet à l'entrée du site permettant aux visiteurs de contacter les appartements et permettant l'ouverture à distance du portail ;
- Un clavier à code pour l'ouverture du portail par les résidents du domaine ;

- Un portier au rez-de-chaussée de chaque bâtiment permettant l'ouverture de la porte d'entrée.

Le poste intérieur vidéo-parlophone permet d'afficher l'image d'un visiteur qui se présente à la porte commune du rez-de-chaussée ou au portail d'entrée à rue. Il permet de communiquer avec lui et ouvrir la porte commune au niveau du rez-de-chaussée ou le portail. Il est muni d'un écran couleur.

37. DÉTECTEUR INCENDIE

Suivant la loi en vigueur, chaque logement doit être équipé d'au moins un détecteur incendie à piles avec sirène incorporée. Ces détecteurs doivent être des détecteurs de fumée optiques autonomes conformes aux normes belges et européennes. Chaque logement sera équipé d'un détecteur par niveau (2 détecteurs si la superficie intérieure de l'appartement est supérieure à 80m²), le premier étant placé, par ordre de priorité, dans le hall donnant accès aux chambres, le second dans le hall d'entrée ou le séjour.

La fourniture et la pose de ces détecteurs dans les parties privatives sont réalisées par le Vendeur. L'entretien et le renouvellement des piles sont à la charge du propriétaire (ou locataire).

38. CUISINE ÉQUIPÉE

Au choix de l'acquéreur auprès du fournisseur du vendeur. Les électroménagers de base sont de marque Whirlpool ou équivalent.

La disposition reprise sur les plans est donnée à titre indicatif.

La hotte devra être à recyclage (pas d'évacuation).

Les budgets y compris pose sont les suivants (HTVA) :

• Appartement 1 chambre	4.500€
• Appartement 2 chambres	5.000€
• Appartement 3 chambres	5.500€

39. ASCENSEURS

L'ascenseur est conforme aux normes en vigueur et accessible aux PMR. Il est réceptionné par un organisme agréé.

Spécifications :

- Capacité des ascenseurs : 630 kg ou 8 personnes ;
- Vitesse : minimum 1m/s ;
- Portes automatique télescopiques ;

- Miroir intérieur et éclairage via le faux-plafond ;
- Système de surveillance en cas de panne (7j/7, 24h/24) en liaison téléphonique directe depuis la cabine vers la centrale d'intervention de l'installateur.

40. AMÉNAGEMENT DES LOCAUX COMMUNS

Les travaux d'aménagement des communs consistent en :

- la pose des numéros de police près des portes d'entrée ;
- la pose des pictogrammes avec indication des étages et la signalisation de sécurité ;
- la numérotation des caves et parkings ;
- l'installation des boîtes aux lettres et de la parlophonie.

Les étiquettes des noms sur les boîtes aux lettres et les sonnettes seront à réaliser par le syndic désigné, à charge de la copropriété.

41. PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Les dispositions légales et réglementaires ont été observées tant en matière d'équipement (éclairage de secours, exutoire de fumées, extincteurs, hydrants,...) qu'en termes de chemins d'évacuation (conception, dimensionnement, pictogrammes, ...). Le compartimentage de résistance au feu (RF) et la protection incendie est conforme aux impositions du service de prévention de l'incendie.

3. CLAUSES ADMINISTRATIVES

Exécution des travaux

Les travaux décrits sont exécutés par des sous-traitants choisis et désignés par l'Entrepreneur Général en accord avec le Vendeur, avec les matériaux décrits dans la Notice descriptive.

Prix et Frais

Nos prix comprennent :

- La quote-part terrain liée au lot concerné ;
- La construction privative concernée et sa quotité dans les parties communes parachevée conformément à la présente notice descriptive ;
- Les frais de mesurage du terrain ;
- Les taxes de bâtisse, de voirie et de permis ;
- L'assurance tous risques de chantier ;
- Les honoraires des architectes et bureaux d'étude mandatés par le Vendeur ;
- Les honoraires de coordination sécurité ;
- Les honoraires d'agences immobilières ;
- Les honoraires du service de prévention de l'incendie ;
- Les éléments de sécurité incendie des communs suivant les normes en vigueur et demandes spécifiques du service de prévention de l'incendie lors de la délivrance du permis d'urbanisme ;
- Le câblage vertical reliant les répartiteurs de l'immeuble aux logements pour la télédistribution et la téléphonie ;

- Les frais de raccordement aux égouts ;
- Les éventuelles remises obtenues via les primes et autres subventions.

Nos prix ne comprennent pas :

- Les honoraires notariaux et frais de passation de l'acte d'achat et les taxes qui s'y appliquent ;
- Les droits d'enregistrement sur la quotité de terrain relative au lot concerné (dans le cas où ce régime s'applique) ;
- La TVA sur les constructions ;
- Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, la Région, l'Etat ou tout organisme public sur le projet à partir de la passation de l'acte authentique ;
- Les frais d'établissement de l'acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur et les taxes qui s'y appliquent ;
- Les garanties exigées par les sociétés distributrices ;
- Les frais de raccordements et de placement des installations Eau, Gaz et Electricité ;
- Les frais de pré-raccordements et de mise en service des installations Téléphone et Télédistribution ;
- Les éventuels frais de transfert de compteurs ;
- La location des compteurs individuels et communs et des abonnements correspondants à partir de la réception provisoire ;

- Les consommations diverses (eau, électricité, gaz-calories, téléphone, ...) à partir de la réception provisoire ;
- Les primes d'assurances et tous les frais de copropriété à partir de la réception provisoire ;
- Le matériel commun (containers, poubelles, matériel d'entretien, rangements vélos, ...) ;
- L'entretien, la maintenance et le contrôle des parties communes à partir de leur réception provisoire ;
- L'entretien des jardins à partir de leur réception provisoire ;
- Les modifications demandées par l'Acquéreur (et les frais liés).

Mentions reprises aux plans

Les dimensions reprises aux plans sont des cotes maçonnerie brute prévues pour l'exécution du gros-œuvre. Les dimensions réelles peuvent être différentes de ces cotes et ne donnent lieu à aucune contestation de la part de l'acquéreur, ni révision du prix de l'appartement.

Les surfaces brutes sont calculées d'après les limites de propriété : côté extérieur des murs extérieurs, axe du mur de séparation des parties communes, axe du mur de séparation des parties privatives, y compris les trémies. La surface des terrasses et des jardins est mentionnée à part.

Les mobiliers, cuisines, placards et électroménagers qui figurent sur les plans, sauf ceux énumérés dans la notice descriptive, sont uniquement repris à titre indicatif quant à un aménagement possible des lieux et ne sont pas compris dans le prix de vente.

Pour les sanitaires, les informations reprises dans la présente notice descriptive priment sur les équipements représentés sur le plan commercial.

Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis exceptés pour les parties communes, la terrasse / balcon à jouissance privative de l'appartement, la cave et le miroir des salles de douche.

Pour les cuisines, un plan d'aménagement spécifique avec la position des équipements techniques est fourni pour chaque logement. Ce plan prime sur le plan commercial.

Prérogatives du Vendeur, Architecte et Ingénieurs Responsabilités et garanties

La responsabilité décennale des entrepreneurs et de l'Architecte, prévue aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, prend cours à partir de la réception

provisoire de chaque bien et à dater de la réception provisoire des parties communes pour les communs.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'Acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour vices apparents.

Le délai de garantie pour vices cachés prend fin quinze mois après la réception provisoire ou lors de la réception définitive qui aura lieu au plus tôt un an après la réception provisoire. Après réception définitive, la responsabilité du Vendeur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil, relatifs à la responsabilité décennale.

A partir du moment où l'Acquéreur dispose de la jouissance de son bien, c'est-à-dire à partir de la réception provisoire, il porte la responsabilité intégrale concernant celui-ci, tant envers le vendeur qu'envers les tiers, et il doit gérer son bien en bon père de famille. L'Acquéreur est également tenu d'entretenir parfaitement son bien. Il sera tenu seul responsable de toutes les conséquences découlant d'un non-respect de cette obligation.

Le transfert des garanties concernant l'appareillage électrique, électroménager, sanitaires, matériaux de construction, etc... est limité à la garantie du fabricant.

Le vendeur s'assurera à tout moment que l'acquéreur est en mesure d'accéder à son lot après la réception provisoire. Si des travaux sont encore en cours dans les parties communes et les lots voisins, l'acquéreur doit accepter les nuisances qui en découlent. L'acquéreur ne peut réclamer une perte de jouissance ou une compensation pour son lot à cet égard. L'acquéreur est également tenu de se conformer au règlement du chantier.

Cahiers des charges de référence

Les travaux seront réalisés suivant les normes, lois et réglementations en vigueur à la date de dépôt d'une demande d'obtention d'un permis d'urbanisme définitivement exécutoire.

Ces normes, lois et réglementations sont notamment :

- Les normes, lois et réglementations belges en vigueur ;
- La norme NBN S01-400-1 en matière de performance acoustique ("confort acoustique normal") ;
- Le norme en matière de performance énergétique des bâtiments ;

- Le règlement général pour la protection du travail (RGPT) ;
- Le règlement général des installations électriques (RGIE) ;
- Le permis d'urbanisme ;

Les travaux seront également réalisés suivant les règles de l'art et les codes de bonnes pratiques.

Priorité des documents

L'acte de base, le compromis de vente, les plans de vente et la présente notice descriptive (cahier des charges) se complètent mutuellement. Lorsqu'il y a une contradiction ou une ambiguïté entre ces différents documents de références, ceux-ci sont d'application dans l'ordre susmentionné.

La présente note descriptive complète les indications des plans de vente.

Le dossier particulier de la cuisine prime sur les informations du plan commercial.

Tout autre document qui pourrait être invoqué par l'acquéreur ne pourra être pris en considération car il ne sera pas contractuel.

Modification par le Vendeur

Le Vendeur, en accord le cas échéant avec les architectes et les bureaux d'études, se réserve le droit, sans préavis, d'apporter des modifications de détail au présent descriptif ainsi qu'aux plans pour des raisons d'ordre technique (adaptation des modes de fondations / stabilité, ...), logistique (problèmes d'approvisionnement, ...), légal, esthétique, économique ou pour améliorer le confort des futurs acquéreurs. Ces modifications peuvent porter sur tout produit, matériau, méthode d'exécution, fourniture ou marque, repris dans le présent document à titre informatif.

De même, celui-ci se réserve le droit de modifier ou supprimer certains ouvrages décrits s'ils sont jugés inutiles ou insuffisants dans certains cas précis.

Les fournisseurs, marques et types des appareils sanitaires ou électroménagers, de la cuisine équipée (si elle prévue), des carrelages, des faïences, des revêtements de sols, etc. éventuellement décrits sont donnés à titre indicatif et pourraient être remplacés par des produits de qualité similaire ou supérieure en cas de circonstances particulières comme, par exemple, impératif technique, rupture de stock, faillite du fabricant ou du fournisseur, délais de livraison incompatible avec le chantier, etc...

En toute hypothèse, les architectes et les ingénieurs-conseils sont chargés de veiller à la qualité des matériaux et fournitures de remplacement.

Ces modifications n'entraînent, en tout état de cause, aucune baisse de qualité. De même, le cas échéant, aucune adaptation de prix, indemnité ou dédommagement ne pourront être exigés.

Le Vendeur se réserve aussi le droit de modifier un ou plusieurs biens, pour autant qu'ils n'aient pas été vendus et ce, sans l'accord de l'éventuelle copropriété si elle était déjà en place (pour autant que les quotités ne soient pas modifiées).

Modification à la demande de l'Acquéreur

D'une manière générale, aucune modification entraînant une adaptation des permis d'urbanisme et/ou d'environnement ou aucune modification de structure, d'équipements techniques principaux, de façades, de trémies, de toitures, ou d'espaces communs n'est autorisée.

A partir de la signature du compromis ou de la levée de toute condition suspensive, l'Acquéreur peut cependant solliciter une modification de sa partie privative afin de personnaliser son achat ou d'y ajouter un élément de confort supplémentaire (dans ce cas il devra obligatoirement effectuer ses choix dans le show-room du vendeur ou, le cas échéant, chez les seuls fournisseurs désignés par le Vendeur).

Toute demande de modification, mineure ou non, acceptée par le Vendeur donnera lieu à l'application d'un forfait de 500,00 € HTVA à charge de l'Acquéreur pour couvrir les frais administratifs liés à la mise à jour des documents administratifs (et ce même si l'Acquéreur renonce in fine à sa demande). Le supplément établi par l'entreprise générale par rapport au choix de base sera de plus augmenté de 20% pour couvrir les frais et honoraires du Vendeur liés à la coordination complémentaire de ces modifications avec l'architecte, les bureaux d'études et l'entreprise générale.

Toutes les modifications pour lesquelles l'architecte doit intervenir sont majorées d'un supplément d'honoraires de 15% sur le prix total que le Vendeur obtient auprès de l'entrepreneur général pour ces modifications. Selon le type de modifications demandées, des ingénieurs-conseils peuvent également être consultés. Les honoraires correspondant à ces prestations seront également facturés à l'acquéreur.

Toute modification demandée par l'Acquéreur et acceptée par le vendeur ne sera exécutée qu'après approbation écrite du montant total, ainsi que de l'éventuelle révision du délai, déterminé après estimation du coût des transformations demandées. Le montant à payer lié à cet accord, repris dans une annexe au contrat, doit être ajouté au prix de l'appartement.

Le budget des sous-postes n'est pas transférable à un autre poste. Par exemple, le budget des revêtements de sol ne peut pas être transféré au poste des appareils sanitaires. Si le budget affecté aux finitions par sous-poste (appareils sanitaires, finition du sol, finition du mur, cuisine + appareils électroménagers,...) n'est pas totalement épuisé, la part de ce budget inutilisée ne sera pas restituée à l'acquéreur. Si l'acquéreur renonce à l'exécution d'un sous-poste en entier, 70% du montant de ce poste lui sera accordé sous forme de remise.

Ces travaux sont exécutés pour compte du Vendeur sous sa responsabilité. Les travaux effectués par des tiers sont strictement interdits. Si l'Acquéreur exécute lui-même ou charge un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ils ne pourront être mis en œuvre qu'après réception provisoire et paiement intégral du prix. A défaut, l'Acquéreur est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire sans remarque.

Pendant toute la durée du chantier, le Vendeur se réserve le droit de refuser une demande de modification sans avoir à motiver sa décision.

Si l'acquéreur ne désire aucun supplément de prix par rapport au prix de base, celui-ci a, malgré tout, la possibilité de choisir les éléments suivants :

- un coloris de carrelage sol parmi un choix proposé ;
- un coloris de parquet parmi un choix proposé.

Visite de chantier

Les visites de chantier (maximum 2 visites/client) pourront se faire sur rendez-vous, en présence du Vendeur ou de son représentant, pendant les heures d'ouverture du chantier. Les visites non accompagnées ou non annoncées sont strictement interdites. En pareil cas, l'accès au chantier sera refusé.

Les visites ne sont pas autorisées dans le bâtiment tant que la toiture et les fenêtres extérieures (gros œuvre fermé) ne sont pas terminés. En outre, afin d'assurer les meilleures conditions possibles pour l'achèvement des travaux, les visites ne sont plus

autorisées pendant les trois mois précédant la réception provisoire du bien.

Les visiteurs doivent se conformer aux règles de sécurité en vigueur sur le chantier et suivre les indications données par le Vendeur ou de son représentant.

Pour des raisons de sécurité, les enfants de moins de 16 ans ne sont pas admis sur le chantier.

L'acquéreur est averti que les visites se font à ses propres risques, lesquels doivent être couverts par une assurance personnelle dont la responsabilité incombe uniquement à l'acquéreur. Ce dernier ne pourra exercer aucun recours contre le Vendeur ou son représentant en cas d'accident survenu à cette occasion.

Livraison

Les appartements sont livrés dans un état propre et libre de tous déchets ou restes de matériaux. Par "propre", on entend un nettoyage industriel de fin de chantier et non un nettoyage ménagé.

Lors de la livraison, les documents de garanties, les modes d'emploi, les clés et le Dossier d'Intervention Ultime (DIU) sont fournis.

Notes

Il faut noter que les appartements ne peuvent être considérés comme un produit "fabriqué en usine". De ce fait, la perfection qui peut être exigée pour de tels éléments – voiture ou mobilier par exemple – ne peut être exigée pour un appartement exécuté dans des conditions toutes autres de fabrication.

Tout en étant exempt de défauts importants, le produit fini et les matériaux mis en œuvre sont parfois sujets à de petits défauts minimes qui entrent dans les tolérances devant être admises par l'Acquéreur. Ceci pour autant que le défaut en question ne soit pas préjudiciable à la pérennité de l'ouvrage.

L'attention est attirée sur le fait que pendant les premières années, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment. De ce fait, des fendilles, fissures de retrait, ou retraits de menuiserie peuvent se présenter dans un laps de temps plus ou moins long, notamment à l'emplacement des joints entre les pré-dalles ainsi qu'à la jonction de différents matériaux (murs, voiles béton, cloisons, faux-plafonds, carrelages, tubs et baignoires, etc...). Ces fendilles et fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent

être considérées comme normales par les acquéreurs. Elles ne justifient en aucun cas une demande d'indemnité et/ou réparation.

Lors de la réception provisoire, aucune remarque concernant ces éléments ne pourra être notée au PV. Le vendeur conseille de ne pas réparer ces fissures avant au moins un an. Elles le seront par l'Acquéreur ou par son peintre.

A ce sujet, le vendeur conseille à l'acquéreur de ne pas exécuter la couche de peinture de finition avant 2 année à dater de la réception provisoire – ceci afin que les éventuelles fissures qui apparaissent puissent être facilement réparables par l'acquéreur. Les travaux préparatifs (ponçage, colmatage,...) aux finitions ultérieures ne font pas partie de la présente entreprise.

Il est également à noter que les parois en sous-sol peuvent présenter une légère humidité de surface et/ou de légères infiltrations. Cela ne constitue pas un problème majeur et ne donnera pas lieu à une quelconque diminution de prix ou réparation.

Tous les revêtements de sol et murs sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimensions par rapport aux échantillons présentés et des caractéristiques de

référence, dans la limite des tolérances admises par les fabricants.

Réceptions

Les procédures de réception provisoire et définitive sont décrites dans le compromis de vente.

Avec l'appartement, les éléments suivants seront livrés :

- Les clés ;
- Le dossier d'intervention ultérieure (DIU) de l'appartement ;
- Le certificat de performance énergétique (dans les 6 mois suivant la réception provisoire) ;

Une fois l'appartement réceptionné provisoirement, à l'exception du suivi des remarques, toute intervention supplémentaire du Vendeur sera facturée à l'Acquéreur.

Aucune suite ne sera donnée aux dommages causés aux planchers, plafonds, menuiseries, appareils sanitaires, etc... après la réception des clés, occupation du bien, exécution de travaux et/ou aménagement par l'acquéreur ou un tiers le représentant.

Ce document est établi en deux exemplaires.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire signé. L'acquéreur déclare par la présente avoir pris connaissance de toutes les pages le constituant, et en accepter les termes.

Le

Signature de l'Acquéreur

Qui paraphe également toutes les pages du présent descriptif et en accepte les termes

La SA Pissart, Architecture et Environnement
représentée par
Samuel Reynaert
Administrateur délégué

Signature de l'Architecte

Légende

ELECTRICITE

-  Prise simple + terre
-  Prise double + terre
-  Prise TV
-  Prise téléphone
-  Prise double Machine à laver / Séchoir
-  Interrupteur simple
-  Interrupteur bipolaire
-  Interrupteur deux directions
-  Inverseur
-  Détecteur de mouvement
-  Contacteur sur ouverture de porte
-  Bouton poussoir pompier
-  Bouton poussoir
-  Bouton poussoir sonnette
-  Parlophone
-  Appique murale
-  Point lumineux
-  Fil en attente
-  Tableau divisionnaire +
1 Câble arrivée téléphonie
1 Câble arrivée télédistribution
1 Prise simple

SANITAIRE

-  WC suspendu
Ht tablette Standard
-  Lave-mains
-  Tub de douche
-  Meuble simple lavabo
-  Bain
-  Machine à laver / Séchoir

CHAUFFAGE - VENTILATION

-  Thermostat d'ambiance
-  Radiateur à plaques
-  Radiateur sèche-serviette
-  Chaudière
-  Bouche de ventilation plafond (Aspiration)
-  Bouche de ventilation murale (Aspiration)
-  Groupe ventilation simple flux

FINITION

-  Sol: Carrelage
-  Sol: Revêtement type parquet
-  Zone de faux plafond

DIVERS

-  Lignes de cotes

version: 11-10-2019

-Les plans sont sous réserves de modifications d'échelle propre au tirage ou à la copie
-Les dimensions reprises sur le plans sont données avec un degré de tolérance acceptable.
-Equipements non fournis
(Lave-linge, Sèche-linge, Mobilier, Placards, ...)