

GOSSELIES
Faubourg de Bruxelles 51-55
6041 Gosselies

CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL

Site : www.developersgroup.be





MAITRE DE L'OUVRAGE

DG TWO SRL

Rue du Relais, 103/2 - 1050 Ixelles

TREFONCIER

DEVELOPERS GROUP SA

Rue du Relais, 103/1 - 1050 Ixelles

ARCHITECTE

AAM-ATELIER D'ARCHITECTURE Mathen

Rue margot, 6 - 1435 Corbais

INGENIEUR STABILITE

BUREAU LUC DELVAUX

Rue de la Baraque, 129A - 1348 Louvain - La - Neuve

ETUDE PEB

ENERGY CONSULTING

Rue Blanche, 20 - 7608 Wiers

COORDINATEUR SECURITE

W4R SPRL

Rue de l'Yzer, 17 -1620 Drogenbos

NOTAIRE

ETUDE XAVIER BRICOUT

Place Van Zeeland, 35 - 7060 Soignies

PREAMBULE

Localisation

La ville de Gosselies est une ville en pleine expansion économique et démographique. En effet l'aéroport de Bruxelles Sud, l'aéropole ainsi que le Biopark génèrent un développement important de la ville. Les infrastructures sont diverses et de qualité et toutes accessibles facilement (écoles, hôpitaux, centres commerciaux).

En effet, Gosselies est desservie par la E42 (Mons-Namur), la A54 (Nivelles-Bruxelles) et le R3 (Ring de Charleroi). Ces trois axes sont accessibles en moins de dix minutes. Enfin, le tram est également à proximité immédiate et donne donc accès au centre de Charleroi via les transports en commun.

Description synthétique du programme

Le projet « Faubourg de Bruxelles », d'aspect contemporain, consiste en la réalisation de 39 appartements répartis en 5 entités. Ces 39 appartements partagent un sous-sol et s'articulent autour d'un jardin commun aménagé.

Les gabarits sont variables en fonction de chaque entité et varient entre un rez + 1 à rez + 4 étages.

Les 39 appartements de 1, 2 ou 3 chambres sont de qualité, avec des espaces généreux et lumineux, aux finitions soignées, avec terrasses ou jardins.

Les équipements sont intemporels et choisis avec le plus grand soin, afin de plaire à tous, se marier avec tous les styles de mobiliers et ne pas se démoder.

Sous-sol : 31 caves privatives pour les entités 1 à 4, 43 emplacements parkings intérieurs, 1 local poubelles des locaux entretiens pour les entités 1 et 5 et une zone vélos.

Rez :

- Locaux entretien entités 2 à 4, caves privatives pour l'entité 5, un abri vélos extérieur, locaux compteurs.
- 2 appartements 2 chambres avec jardins
- 3 appartements 3 chambres avec jardins
- 4 appartements duplex 3 chambres avec jardins

1er étage :

- 1 appartement 1 chambre avec terrasse
- 5 appartements 2 chambres avec terrasses
- 3 appartements 3 chambres avec terrasses

2^e étage :

- 1 appartement 1 chambre avec terrasse
- 5 appartements 2 chambres avec terrasses
- 3 appartements 3 chambres avec terrasses

3^e étage :

- 2 appartements 1 chambre avec terrasses
- 4 appartements 2 chambres avec terrasses
- 3 appartement 3 chambres avec terrasses

4^e étage :

- 1 appartement penthouse 2 chambres avec terrasse
- 2 appartements penthouse 3 chambres avec terrasses

Les résidences 1-4 ont chacune leur accès depuis la façade à rue via une entrée séparée. L'accès à la résidence 5 qui se situe en intérieur d'îlot, se fait depuis la façade à rue via un chemin piéton aménagé.

Le parking intérieur en sous-sol est accessible aux voitures par la rampe aménagée à la gauche de la façade à rue. Un accès pompier et déménagement est prévu depuis la droite de la façade à rue afin d'accéder à l'intérieur d'îlot.

Les 5 ascenseurs desservant chacune des entités sont directement reliés au sous-sol.

Le projet privilégie les zones vertes et offre des jardins privatifs pour les appartements du rez-de-chaussée et un jardin commun accessible à l'ensemble de la copropriété.

Choix constructif

Le projet répond à des choix architecturaux et constructifs précis, orientés par les critères suivants :

- conception architecturale simple qui ne se dévalorise pas avec le temps
- choix de matériaux traditionnels et qualitatifs
- logements avec jardins privatifs au rez et terrasses aux étages
- caves et emplacements parkings intérieurs
- ascenseur assurant l'accessibilité aux logements
- volumes intérieurs généreux et spacieux
- pénétration de la lumière naturelle selon l'exposition
- performance énergétique conforme
- acoustique soignée, notamment par l'emploi de doubles murs, de chape flottante.
- ventilation simple flux assurée par extraction forcée dans les locaux humides.

DESCRIPTION GENERALE DES TRAVAUX

1. Travaux de gros-œuvre

Fondations

Les travaux de fondations sont réalisés selon les directives de l'ingénieur en stabilité et plus particulièrement selon ses plans, bordereaux et cahier des charges.

Réseau d'égouttage enterré ou suspendu

Les conduites sont en PVC et comprennent tous les accessoires nécessaires pour leurs montages, connexions et visites futures.

Ce réseau mène directement soit par gravité soit via pompe de relevage vers le raccord à l'égout public.

Raccordement à l'égout public

Le raccordement à l'égout public est exécuté conformément aux prescriptions communales.

Structure portante

Les murs, planchers, poutres et colonnes sont exécutés conformément aux plans et selon les directives de l'ingénieur en stabilité. Les plans d'architecture sont purement indicatifs quant à la structure.

Maçonnerie

Les maçonneries enterrées et d'élévations sont exécutées conformément aux plans et directives de l'ingénieur en stabilité et de l'architecte.

Cloisons intérieures

Les cloisons non portantes sont constituées de blocs de plâtre à l'intérieur des appartements. Pour les parties communes, les cloisons non portantes seront constituées en bloc de béton apparent.

Revêtement de la façade

- Façade à rue entité 1-4 :

Le revêtement de façade côté rue est constitué d'une tôle métallique ondulée de ton anthracite, modèle et marque au choix du promoteur.

Le mur originel en brique avec insert en pierre bleue sera quant à lui maintenu et rénové par l'intermédiaire d'un nettoyage complet.

- Façade intérieur d'îlot entité 1-4 :

Le revêtement de façade est constitué d'un enduit sur isolant de ton gris clair modèle et marque au choix du promoteur.

Un revêtement de façade secondaire pour le rez-de-chaussée sera constitué d'une tôle métallique ondulée de ton gris clair, modèle et marque au choix du promoteur.

Un dernier revêtement de façade sera appliqué au dernier étage et nous y retrouverons la même tôle ondulée de ton anthracite, modèle et marque au choix du promoteur que celle sur la façade à rue.

- Façade entité 5 :

Le revêtement de façade est constitué d'un enduit sur isolant de ton gris clair, modèle et marque au choix du promoteur.

Toiture

- Les toitures à versants de l'entité 5 (4 duplex) sont recouvertes d'un frein vapeur, d'un isolant thermique, d'une sous-toiture et d'un film PVC (coloris de ton gris, marque au choix du promoteur).

Les descentes d'eaux pluviales en zinc sont attachées à la façade. Un raccord avec les gouttières de la toiture à versant est réalisé au moyen de pièces adéquates.

- Les toitures plates des entités 1-5 sont recouvertes d'un pare-vapeur, d'un isolant thermique ainsi que d'une membrane étanche afin de garantir la bonne étanchéité du complexe. Et cela, y compris la mise en pente nécessaire afin de garantir une bonne évacuation des eaux pluviales.

Les descentes d'eaux pluviales apparentes seront en zinc et attachées à la façade. Les descentes d'eaux pluviales non apparentes seront en PVC et renvoyées vers des gaines

techniques internes. Un raccord étanche avec les toitures plates est réalisé au moyen de pièces adéquates. Des trop pleins sont prévus en débord des façades afin de pouvoir évacuer une éventuelle surcharge d'eau pluviale. Ceux-ci sont positionnés selon les plans de l'architecte.

Isolation thermique

L'épaisseur, la localisation et le type d'isolation sont mis en œuvre selon le rapport du certificateur PEB réalisé pour chacune des entités et conformément à la législation en vigueur lors de l'introduction du permis d'urbanisme.

- Façade de parement (brique et tôle) exécutée avec un vide ventilé pourvu d'une isolation thermique de type PUR.
- Façade de parement (crépi) pourvu d'une isolation thermique de type EPS.
- Toiture plate recouverte d'une isolation thermique de type PUR.
- Toiture à versant munie d'une isolation thermique de type laine minérale combinée avec une isolation thermique de type PUR.
- Un PUR projeté recouvre la dalle du rez-de-chaussée avant l'application de la chape.

Isolation acoustique

Les murs mitoyens entre chaque appartement sont dédoublés et séparés par un matelas absorbant entre eux de minimum 2 cm d'épaisseur.

Une chape flottante sera réalisée dans tout le projet et un matelas acoustique sera donc prévu entre l'application de la sous-couche et de la chape finale.

Menuiseries extérieures

- Les châssis des portes et fenêtres sont exécutés en profil PVC de teinte au choix du promoteur. Les fenêtres sont dormantes, oscillo-battantes, fixes selon les indications des plans. Les profils utilisés sont de qualité et garantissent une étanchéité conforme aux exigences actuelles en matière d'étanchéité à l'air et à l'eau. Ils résistent aux conditions atmosphériques normales.

- Toutes les menuiseries extérieures sont équipées de double vitrage pour l'isolation thermique. La valeur U du vitrage est de maximum 1,0 W/m²K. Les vitrages correspondent aux normes en vigueur selon les demandes du certificateur PEB au moment de l'introduction du permis d'urbanisme.

- Les seuils des portes et fenêtres dans les façades sont réalisés en aluminium ou en pierre bleue en fonction de la localisation et selon les plans de l'architecte.

- La porte d'entrée de chaque entité est équipée d'une gâche électrique afin de permettre l'ouverture de celle-ci par l'intermédiaire d'un vidéophone intérieur. Côté intérieur, la porte est munie d'une poignée. Côté extérieur, la porte est équipée d'un tirant.

La serrure est composée d'un cylindre actionné par clé permettant le verrouillage de la porte.

- La porte du garage est de type sectionnel. Elle est équipée d'un moteur électrique actionné par télécommande (une télécommande délivrée par emplacement de parking) et par un boîtier à commande déportée.

- Les garde-corps des fenêtres sont réalisés soit en verre trempé sur profilé aluminium (couleur des profilés au choix du promoteur), soit en acier selon la localisation et selon les plans de l'architecte.

- Les gardes corps de chaque terrasse extérieure seront réalisés soit en maçonnerie soit en acier (modèle et couleur au choix du promoteur) selon la localisation et selon les plans de l'architecte.

3. Travaux de techniques spéciales

Ascenseur

Chaque entité est équipée d'un ascenseur électrique d'une capacité de 8 personnes pour une charge maximale de 630 kg de marque et de modèle au choix du promoteur. L'ascenseur est équipé de portes coulissantes à fermeture automatique. Les cabines sont munies d'un revêtement de sol et de parois selon un modèle au choix du promoteur.

Installation sanitaire

Les compteurs d'eau sont placés dans les locaux prévus à cet effet au rez-de-chaussée. Les compteurs sont individuels par appartement. Un compteur pour les parties communes est également prévu pour desservir un point d'eau dans les locaux entretien, un point d'eau dans les sous-sol et l'installation de prévention contre l'incendie commune aux 5 entités.

Installation de chauffage et production d'eau chaude

Le chauffage et la production d'eau chaude s'opèrent individuellement au gaz. Chaque appartement dispose d'un compteur de gaz séparé installé dans les locaux à cet effet au rez-de-chaussée.

Dans la buanderie de chaque appartement est installée une chaudière murale à condensation au gaz. L'extraction des gaz brûlés de la chaudière s'effectue par un circuit distinct jusqu'en toiture.

L'installation de chauffage est commandée par un thermostat installé dans le living. Ce thermostat est équipé d'une horloge numérique avec programmation afin de pouvoir garantir un fonctionnement économique des radiateurs.

Le dimensionnement de l'installation est réalisé pour maintenir une température minimale par une température extérieure de -10 °C de :

22°C dans le living

18°C dans la cuisine

20°C dans les chambres à coucher

24°C dans les salles de bains/salles de douche

Concernant la production d'eau chaude, la chaudière fonctionne seule selon un modèle de production d'eau chaude instantanée pour les appartements à une salle de bain. Pour les appartements à deux salles de bain, un boiler est couplé à la chaudière afin d'assurer une production d'eau chaude accrue.

Installation de ventilation

Chaque appartement est équipé d'un système de ventilation mécanique contrôlée de type simple flux.

L'amenée d'air s'effectue naturellement par les aérateurs réglables présents dans la partie supérieure des châssis.

L'extraction d'air s'effectue dans les locaux humides (WC, salle de bains, salle de douches, cuisine, buanderie).

L'unité de ventilation individuelle se situe dans chaque appartement.
Les portes intérieures sont détalonnées pour permettre le transfert d'air entre les pièces.
Dans le cas de l'installation d'un séchoir, les occupants doivent veiller à s'équiper d'un séchoir à condensation. Pour des raisons techniques, ceux-ci ne sont pas repris par le système d'extraction.
La hotte de la cuisine est une hotte à recyclage avec filtre à charbon.

Installation électrique

Chaque appartement dispose d'un compteur électrique séparé avec un tarif de jour et un tarif de nuit. Ce compteur est installé dans les locaux à cet effet au rez-de-chaussée.
Les tableaux de distribution individuels se trouvent dans la buanderie de chaque appartement. Chaque tableau est pourvu de fusibles automatiques et d'un différentiel.

Les locaux communs, couloirs, cages d'escalier, sous-sols, ascenseurs et parties communes extérieures disposent également d'un compteur électrique séparé avec tarif de jour et tarif de nuit installé dans le local à cet effet au rez-de-chaussée. Le tableau de distribution individuel pour ce compteur commun se trouve à la position reprise sur les plans de l'architecte. Ce tableau est également pourvu de fusibles automatiques et d'un différentiel.

L'installation électrique des appartements comprend le placement de tous les raccords, câbles, interrupteurs et prises de courant. L'installation électrique des appartements et des locaux communs est exécutée conformément aux prescriptions du règlement général d'électricité et est réceptionnée par un organisme de contrôle agréé.

L'installation est entièrement encastrée dans les locaux plafonnés et est apparente dans les locaux où les maçonneries sont apparentes.

L'installation ne comprend pas de luminaires, ni de lampes dans les parties privatives, à l'exception de l'éclairage des terrasses et de l'éclairage des caves. Ces éclairages sont au choix du maître de l'ouvrage. Les points lumineux des parties privatives sont livrés avec un soquet et une ampoule (un soquet par pièce).

Les interrupteurs, les boîtiers de prises de courant et les prises spéciales sont de design moderne et de couleur blanche. Une double prise de type RJ45 est prévue dans le living de chaque appartement.

Une installation de vidéophonie avec commande de la gâche électrique de la porte d'entrée du bâtiment et sonnerie est prévue dans chaque appartement.

Sécurité incendie (+exutoire de fumée)

Le bâtiment est érigé conformément à l'avis des pompiers et aux exigences communales au moment de la délivrance du permis d'urbanisme, afin de répondre aux exigences en matière de protection contre l'incendie.

Tous les dispositifs, notamment les portes coupe-feu, les dévidoirs, les extincteurs à poudre, l'éclairage de secours, la signalisation, les détecteurs de fumées câblés dans les locaux communs, la centrale incendie sont mis en place conformément à cet avis.

Un exutoire dans chaque cage d'escalier est présent pour évacuer la fumée en cas de feu.
Chaque appartement est équipé au minimum d'un détecteur de fumée autonome sur pile.

Impétrants, téléphone, internet et télédistribution

Les demandes de raccordement aux réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, au réseau d'égouttage et aux réseaux de télédistributions (téléphone, tv, internet) sont introduites par le maître de l'ouvrage auprès des différentes instances. Les différents compteurs sont installés dans les locaux techniques prévus à cet effet. Les frais d'installation de ces différents compteurs sont à charge des futurs acquéreurs.

4. Finitions des Parties Communes intérieures

Parkings

Les murs et plafonds du parking sont à l'état brut. Les murs sont soit en béton soit en maçonneries rejointoyées et les plafonds en béton.

Le sol du parking est une dalle en béton poli. Chaque emplacement parking est délimité par un marquage au sol.

L'éclairage se fait par l'intermédiaire d'appiques actionnées automatiquement grâce à des capteurs de présence. Celles-ci s'éteignent après un certain laps de temps réglable.

Locaux compteurs, entretiens et poubelle

Les murs et plafonds de ces locaux sont à l'état brut. Les murs sont soit en béton soit en maçonneries rejointoyées et les plafonds en béton.

Le sol de ces locaux est une dalle en béton poli.

L'éclairage se fait par l'intermédiaire d'appiques actionnées automatiquement grâce à des capteurs de présence ou des interrupteurs.

Dans les locaux prévus pour l'entretien, un point d'eau pour le nettoyage des parties communes est prévu.

Cage d'escaliers

Les escaliers sont en béton préfabriqué. Les paliers sont carrelés.

Les murs sont en maçonneries apparentes.

L'éclairage se fait par l'intermédiaire d'appiques actionnées automatiquement grâce à des capteurs de présence. Celles-ci s'éteignent après un certain laps de temps réglable.

Halls communs

Les murs et plafonds sont enduits et peints, couleur de peinture au choix du promoteur (ton blanc).

Les sols sont carrelés avec un modèle de carrelage au choix du promoteur.

L'éclairage se fait par l'intermédiaire d'appiques actionnées automatiquement grâce à des capteurs de présence. Celles-ci s'éteignent après un certain laps de temps réglable.

5. Finitions des Parties Communes extérieures

Aménagement des extérieurs

Le projet dispose d'un jardin commun qui seraensemencé.

Des chemins d'accès traverseront ce jardin commun et les matériaux de ceux-ci seront au choix du promoteur.

Un certain nombre de citernes pour récupérer les eaux pluviales seront présentes dans le projet afin de constituer un tampon pour le rejet de ces eaux à l'égout public.

Il peut y avoir des taques de visite et des bouches d'aération présentes dans ces parties communes extérieures.

Un abri sécurisé et couvert pour les vélos sera réalisé dans le jardin commun.

5. Finitions des Parties Privatives

Revêtement des sols

Carrelage : Les salons, salles à manger, cuisines, wc, salles de bain, salles de douches, buanderies, halls d'entrée et halls de nuit sont carrelés. Le carrelage mis en place est un carrelage d'un format et de ton au choix du promoteur.

Les plinthes présentes dans les salons, salle à manger, cuisines sont en mdf prépeint blanc.

Les plinthes présentes dans les wc, salles de bain, salles de douches, buanderies sont en pvc blanc.

Parquet stratifié : Les chambres sont recouvertes d'un parquet stratifié de ton et de format au choix du promoteur.

Les plinthes des chambres sont en mdf prépeint blanc.

Revêtement des murs et plafonds

Les murs et plafonds sont enduits et recouverts d'une couche de peinture de propreté de ton blanc.

Dans les salles de bain ou salles de douches, certains murs sont carrelés du sol au plafond selon les plans de l'architecte et ce avec un carrelage de format et de ton au choix du promoteur.

Tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtre sont en marbre ou en matériau composite de couleur et marque au choix du promoteur.

Equipements sanitaires

- wc suspendu de modèle et de marque au choix du promoteur muni d'une chasse d'eau à double commande.

- tub de douche de modèle et de marque au choix du promoteur. Paroi de douche en verre, marque et modèle au choix du promoteur.

- baignoire de modèle et de marque au choix du promoteur.

- meuble salle de bain (largeur en fonction des plans de l'architecte) : vasque en marbre de synthèse ou en céramique, meuble sous-évier de marque et de modèle au choix du promoteur.

Meuble pharmacie muni de portes miroirs.

- robinetterie de marque et modèle à déterminer par le promoteur.

Radiateurs

Les radiateurs sont blancs. Modèle et marque au choix du promoteur. Ils sont équipés de vannes thermostatiques.

Les salles de bain et salles de douche sont équipées d'un sèche serviette. Modèle et marque au choix du promoteur.

Menuiseries intérieures

Portes d'entrée des appartements :

Chaque appartement dispose d'une porte d'entrée coupe-feu EI30 avec ébrasement métallique. La serrure est composée d'un cylindre actionné par clé permettant le verrouillage de la porte sur toute sa hauteur (minimum 3 points).

Portes intérieures des appartements :

Les portes sont constituées d'une âme en panneau de particules de bois tubulaires recouverte de panneaux à peindre. Elles sont posées avec des chambranles et ébrasements en bois également à peindre.

Les charnières, béquilles et rosaces sont en aluminium brossé.

Les portes sont détalonnées afin d'assurer la bonne ventilation de l'appartement.

Cuisines

L'installation des cuisines est réalisée par une entreprise spécialisée. Elle comprendra la fourniture et le placement d'une cuisine équipée, y compris les appareils électroménagers décrits plus bas.

La marque et les modèles des électroménagers sont au choix du promoteur :

- 1 taque de cuisson
- 1 four
- 1 lave-vaisselle
- 1 hotte à charbon
- 1 réfrigérateur/congélateur

Un évier en inox avec mitigeur.

Les corps de meubles, les portes et le plan de travail sont recouvertes d'un stratifié.

Le détail de l'ensemble des meubles, équipements et appareils figure sur un plan technique détaillé spécifique à chaque appartement.

Buanderie/local technique

Le local comprend une alimentation électrique pour la machine à laver et le séchoir, ainsi qu'une arrivée et une évacuation des eaux de la machine à laver.

Pour rappel, les appareils tels que machine à laver et séchoir ne sont pas prévus. D'autre part, seuls les séchoirs à condensation sont autorisés.

Chaudière à condensation individuelle au gaz, groupe de ventilation, boîte à fusibles et collecteurs d'eau et de chauffage apparents.

Revêtement des terrasses aux étages

Les terrasses des entités 1 à 5 sont recouvertes d'un revêtement composite imitation bois ou d'un carrelage grés cérame posé sur plots (dimensions et couleur au choix du promoteur).

Aménagement des Jardins privatifs

Les jardins sont ensemencés et délimités par une clôture treillis de couleur au choix du promoteur. Il peut y avoir des taques de visite et des bouches d'aération présentes dans les jardins en fonction de l'aménagement des techniques spéciales de chaque entité.

Cave

Chaque appartement possède sa propre cave.

Les murs et plafonds des caves sont à l'état brut. Les murs sont soit en béton soit en maçonneries rejointoyées et les plafonds en béton.

Le sol des caves est une dalle en béton.

Chaque cave est munie d'un bloc porte à peindre. Ces portes sont équipées d'une serrure à cylindre marchant en accord avec les portes d'entrées des appartements et des autres portes communes.

L'éclairage de chaque cave se fait par l'intermédiaire d'applications qui sont reprises sur le compteur commun à l'ensemble des entités, à l'exception des 4 duplex dont l'éclairage est repris sur le compteur individuel.

CONDITIONS GENERALES

Documents

Les plans du bâtiment qui sont transmis à l'acheteur ont été dressés de bonne foi par l'architecte.

En cas de différences aussi bien en plus qu'en moins, elles doivent être considérées comme différences acceptables et ne peuvent en aucun cas donner à exigence de dommages et intérêts.

Les travaux sont exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux indiqués dans le descriptif. Sur avis de l'architecte, le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications dans le choix des matériaux pour autant que ces modifications n'apportent aucune diminution de la qualité prévue par le présent descriptif.

Ne sont pas compris dans la présente :

Les appareils d'éclairage privatifs.

Les persiennes antisolaires.

Le mobilier fixe ou mobile même s'il figure aux plans à titre indicatif.

La peinture finale (et les travaux préparatifs) pour laquelle il est conseillé d'attendre ± 6 mois (réparation des fissures potentielles suite aux mouvements du bâtiment).

Les plantations et l'aménagement final des jardins.

Ces points sont à charge des acquéreurs.

Remarques

Les fissures, les fendilles de retrait provenant des retraits normaux des matériaux dus à la dilatation et au tassement normal du bâtiment ne peuvent en aucun cas être considérées comme des défauts ou vices de construction et, dès lors, ne peuvent prétendre à des réparations ou indemnisation du dommage.

Tolérances de mise en œuvre des matériaux

Tout en étant exempts de défauts importants, 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.

Sont inclus dans le prix de vente stipulé

Les honoraires des architectes.

Les honoraires des bureaux d'études consultés par le vendeur pour l'étude des sols, de la stabilité, du calcul du PEB et du contrôleur sécurité.

Visite du chantier

Les visiteurs ou potentiels acquéreurs ne peuvent avoir accès aux locaux mis en vente si ce n'est qu'en compagnie d'un délégué du vendeur ou du maître de l'ouvrage et sur rendez vous. Même dans ce cas, toute visite s'effectue, à leurs risques et périls et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le vendeur, le maître de l'ouvrage, l'architecte ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu en cours d'une visite.

Modifications demandées par le promoteur

Le maître de l'ouvrage, en accord le cas échéant avec l'architecte et les bureaux d'études, se réserve le droit d'apporter des modifications au présent cahier des charges ainsi qu'aux plans et/ou de remplacer les matériaux prévus par d'autres matériaux d'une qualité ou d'une fonctionnalité équivalente, si celles-ci sont estimées nécessaires ou justifiées pour des raisons d'ordre technique, logistique, légal, esthétique ou économique.

Ces modifications ne peuvent en aucun cas donner lieu à une indemnité ou un dédommagement en faveur de l'acquéreur.

Modifications demandées par l'acquéreur

Si l'acquéreur souhaite apporter des modifications aux finitions prévues dans le présent cahier des charges ou aux plans, pour quelle que raison que ce soit, il ne peut le faire que moyennant l'accord écrit du maître d'ouvrage. Les accords verbaux n'ayant aucune valeur.

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

Le maître d'ouvrage dispose de la faculté de refuser l'exécution de toute modification qui serait, soit trop importante, soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier ou des commandes passées aux entreprises, soit trop perturbatrice pour le bon déroulement et les échéances du chantier, ou autres raisons.

Un forfait d'ouverture de dossier de 800 € HTVA est dû pour chaque dossier de demande de modification. Le forfait est payable à l'introduction de la demande afin de couvrir les frais administratifs et les prestations complémentaires de la part du bureau d'architecte et des différents bureaux d'études. Le promoteur établit un devis des modifications demandées.

Les modifications éventuelles sont mises en œuvre uniquement après :

- L'accord écrit préalable de l'acquéreur sur le devis, et si l'accord est transmis au promoteur dans les délais impartis
- Le paiement préalable par l'acquéreur du prix total des modifications demandées, paiement réglé aux échéances fixées.

Charges diverses

L'acquéreur paie et supporte les frais complémentaires suivants :

- Les droits d'enregistrement sur le prix du terrain
- La taxe sur la valeur ajoutée sur les factures de construction.
- Tous les frais, droits, honoraires et amendes éventuelles, repris dans le compromis ou dans la convention d'option.
- Tous les frais relatifs aux modifications des documents (tels que plans, cahier des charges, ... sans que cette énumération soit limitative) et consécutifs aux demandes de l'acquéreur.



- Les assurances des appartements et le paiement des primes à partir du jour de la réception provisoire ou de l'acte authentique.
- Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province et l'Etat à partir de la réception provisoire ou de la passation de l'acte authentique.
- Les frais de raccordement, de pose et d'ouverture des compteurs eau, électricité.
- Les frais de raccordement, d'abonnement de téléphonie et télédistribution.
- Les frais de chauffage, électricité et d'eau à partir du jour de la réception provisoire ou de la signature de l'acte authentique.
- Frais de syndic et fais communs (nettoyage, elec, eau, ...) à dater de la réception provisoire.

Annexes

- 1) Tableau de vente et prix
- 2) Plans de vente des appartements
- 3) Descriptif sanitaire
- 4) Descriptif cuisine