



# RESIDENCE DU REMPART

27 appartements modernes et parkings

Ath

V2.4  
13.03.23

ETUDES DE STABILITE  
&  
TECHNIQUES SPECIALES



AUTEUR DE PROJET

Atelier d'Architecture DDV



ENTREPRENEUR - PROMOTEUR



COORDINATEUR SÉCURITÉ

Bureau PS2



AGENCE IMMOBILIERE

<b>INTRODUCTION</b>	1
▪ <b>PREMIÈRE PARTIE : travaux de gros œuvres</b>	2
Terrassements et fondations	2
Structure	2
Revêtements extérieurs des façades	3
Seuils	3
Terrasses	4
Evacuation des eaux pluviales	4
Réseau d'égouttage	5
Couverture de toiture	5
Isolation thermique	6
Isolation acoustique	6
Menuiseries extérieures	7
Prévention incendie	8
Sécurisation et protection	8
▪ <b>DEUXIÈME PARTIE : Travaux de parachèvement</b>	9
Parachèvement des parties communes	9
<i>Hall d'entrée, halls communs et escaliers</i>	9
<i>Menuiserie</i>	9
Parachèvement des parties privées	10
<i>Menuiserie</i>	10
<i>Murs intérieurs non porteurs</i>	10
<i>Peintures</i>	10
<i>Revêtements muraux en carreaux</i>	10
<i>Tablettes de fenêtre</i>	11
<i>Revêtements de sol</i>	11
▪ <b>TROISIÈME PARTIE : Equipements techniques</b>	12
Installation du chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de ventilation	12
<i>Principes du chauffage</i>	12
<i>Performance de l'installation</i>	12
<i>Ventilation</i>	13
Installations électriques	13
<i>Principe</i>	13
<i>Appartements</i>	14
Equipements sanitaires	16
<i>Evacuation</i>	16
<i>Alimentation</i>	17
<i>Les appareils sanitaires</i>	17
Cuisine équipée	17

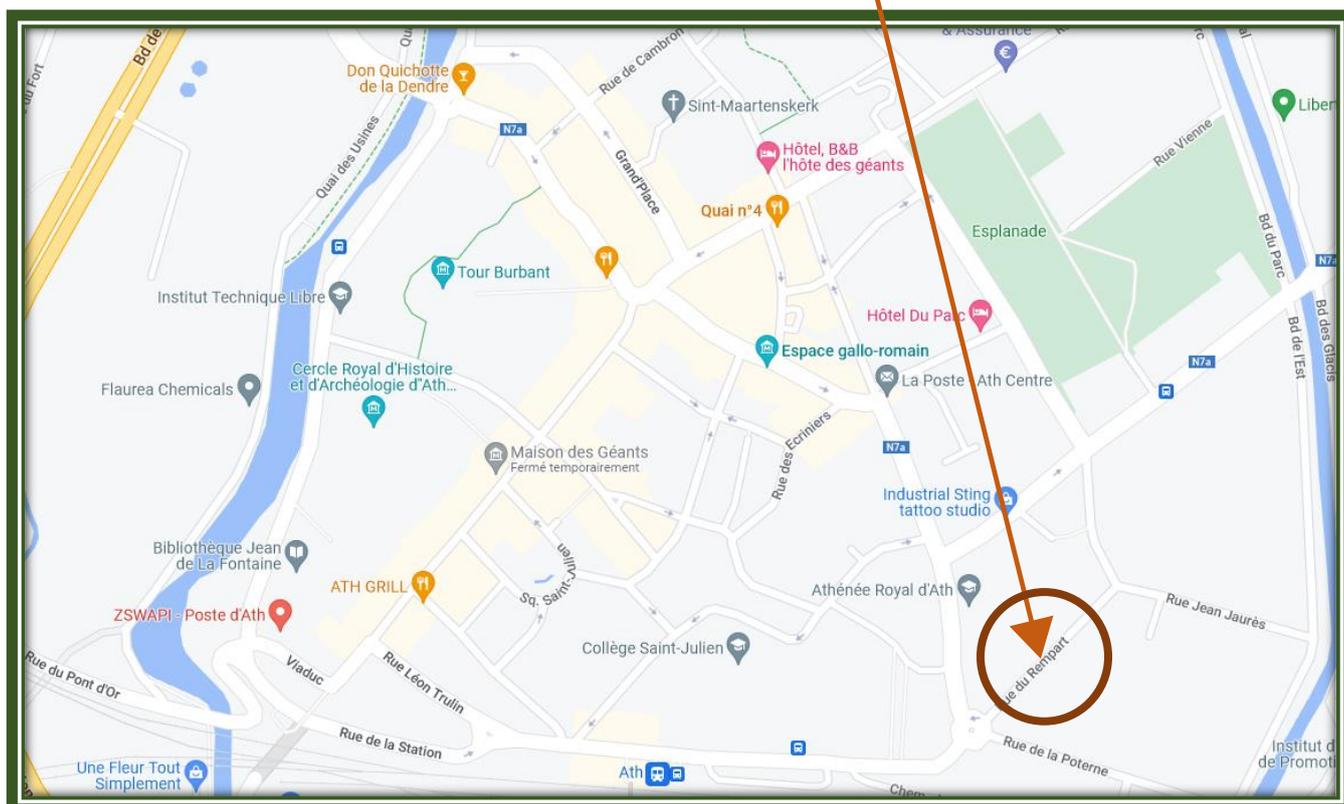
▪ <b>QUATRIÈME PARTIE : Clauses administratives</b>	18
Réception et libération des tranches	18
<i>Réceptions</i>	18
<i>Libération des tranches</i>	18
Modification – limite d’entreprise	19
<i>Modifications urbanistiques</i>	19
<i>Modifications du logement sur demande de l’acquéreur</i>	19
<i>Modifications pour raisons techniques</i>	20
<i>Fissuration et mise en place du bâtiment</i>	20
<i>Utilisation de matériaux et techniques standards</i>	21
Taxes – impôts – raccordements	21
Appartements adaptés	22
Achat d’appartement dans le cadre d’une mise en location type Agence Immobilière Sociale (AIS)	22

# INTRODUCTION

Le projet décrit dans le présent document se situe sur le territoire de la Ville d'Ath, rue du Rempart, dans le centre-ville historique.

Cette résidence propose en copropriété une grande zone de verdure à l'arrière du terrain, qui se situe entre les appartements et les parkings et entourée de murs mitoyens. Le bâtiment abrite 11 appartements 1 chambre et 16 appartements 2 chambres.

Adresse : Rue du Rempart – 7800 Ath



### Terrassements et fondations

Les terrassements comportent tous les travaux de déblais et de remblais pour obtenir les niveaux nécessaires à la réalisation du bâtiment. Les terres en excès sont évacuées.

Les fondations sont constituées d'un radier général avec bèches de protection hors-gel, dimensionné par le bureau d'études en stabilité.

L'ensemble des fondations est prédéterminé en fonction des essais de sol, des fouilles et des niveaux d'eau connus.

La pose d'une membrane type Diba ou similaire évite toute remontée capillaire de l'humidité.

### Structure

La structure est mixte : béton armé (poutres – colonnes – prédalles – dalles coulées en place), métal (poutres) et des blocs silico-calcaires ou similaires pour les murs porteurs. Ces derniers sont dimensionnés pour le bâtiment et varient en fonction de leur reprise de charges. Ils sont recouverts d'un enduit pelliculaire.



Les ouvrages en béton armé sont exécutés suivant les plans et bordereaux du bureau stabilité cité ci-dessus. Ils sont réalisés suivant les règles de l'Art.

## R **evêtements extérieurs des façades**

Les façades sont revêtues, suivant les indications des plans d'architectures, d'une alternance de briques et crépis sur isolant.

L'isolant sous crépis est un polystyrène expansé ép. 17cm ou tout autre isolant de performance équivalente.

L'ensemble sera réalisé suivant les prescriptions établies par l'auteur de projet dans les plans d'élévation soumis au permis de bâtir tout en tenant compte des remarques émises par les autorités compétentes lors de la procédure d'obtention du permis d'urbanisme.

La teinte du crépi est définie par l'auteur de projet et se situe dans les tons blancs et gris. La brique est quant à elle d'aspect rouge-brun.



## S **euils**

Les seuils des portes d'accès à l'immeuble seront réalisés en pierre bleue. Ils seront façonnés avec une pente suffisante pour rejeter les eaux de pluie.

Les seuils des châssis en pvc seront réalisés suivant les prescriptions du fabricant des châssis, et auront un débord suffisant par rapport à la façade pour éviter au mieux les coulées.

## Terrasses

Les terrasses du rez-de-chaussée sont recouvertes de pavés béton d'une épaisseur d'environ 5cm.

Les terrasses-balcons en façade arrière au premier étage sont prévues avec un revêtement en dalles sur plots. Les terrasses des autres étages sont des balcons architectoniques. Selon les appartements, il est possible d'avoir une marche à franchir pour accéder aux terrasses.

L'ensemble des normes en vigueur concernant les mains-courantes et les garde-corps sera respecté. Le ton des garde-corps sera déterminé par l'architecte.



## Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance du toit seront acheminées depuis les toitures vers les tuyaux de descente verticaux jusqu'au réseau d'égouttage enterré. Ceux-ci sont réalisés en zinc si visibles en façade.

Pour certaines zones de toiture, l'acheminement des eaux peut être réalisé via les gaines techniques à l'intérieur de l'immeuble.

Des trop-pleins sont placés afin d'éviter tout souci de débordements en cas d'évacuations bouchées.

## Réseau d'égouttage

Le réseau d'égouttage sera réalisé en matière synthétique spécialement conçue pour ce type d'utilisation. Les pentes et diamètres nécessaires seront calculés par le bureau d'études et contrôlés en cours de travaux de manière à permettre une évacuation efficace.

Une citerne de 8.000 litres (et 5.000 litres de temporisation) est prévue pour la récupération des eaux de pluies et un groupe hydrophore est placé afin de permettre la réutilisation de ces eaux pour l'entretien.

Les chambres de visite seront cimentées, profilées intérieurement ou préfabriquées en PVC, PE ou béton. Elles seront munies d'un double couvercle, protégées par une couche de peinture antirouille ou une galvanisation.

Si nécessaire, un système de drains est placé en périphérie du bâtiment afin de pouvoir éviter l'accumulation d'eau dans cette zone.

L'ensemble du réseau d'égouttage est raccordé à l'égout public.

## Couverture de toiture

Les parties plates de la toiture seront revêtues de membrane hautement polymérisée type asphaltique, éventuellement lestées en graviers si nécessaire. Le revêtement de toiture à versant est constitué d'ardoises artificielles de ton gris.

Les raccords seront réalisés dans les règles de l'art.

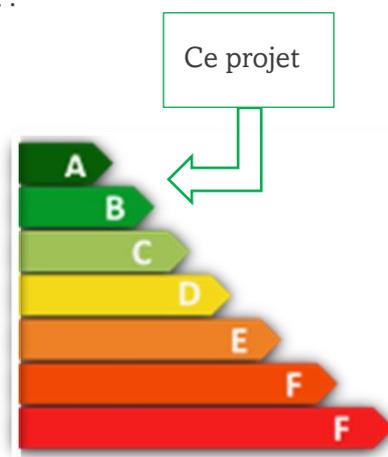
Les percements de toiture pour la ventilation ou autres, se feront dans les règles de l'art et sous contrôle d'une entreprise agréée.



## Isolation thermique

Cet élément retiendra toute l'attention du promoteur. Il comprend notamment :

- L'emploi dans les maçonneries intérieures de blocs avec un coefficient d'isolation optimisé.
- Le placement de double vitrage performant à toutes les fenêtres des locaux privatifs ( $K=1.0 \text{ W/m}^2.K$ ).
- L'isolation de la toiture au moyen de panneaux ou rouleaux d'isolation spécifiques. Les épaisseurs et les caractéristiques des isolants thermiques seront déterminées en fonction des normes en vigueur.
- L'étude de l'ensemble des déperditions calorifiques est confiée à un bureau de techniques spéciales (cf. supra) afin de garantir le respect des normes PEB.



## Isolation acoustique

Ce point est particulièrement important dans une construction où divers propriétaires doivent cohabiter et le promoteur s'efforcera de mettre en œuvre les techniques les plus modernes afin de soigner cette isolation.

- Les murs de séparation d'appartement seront réalisés en blocs silico-calcaire, particulièrement adaptés à l'isolation acoustique.
- Les gaines techniques seront conçues par l'architecte en tenant compte des impératifs d'isolation phonique de l'immeuble.
- L'ensemble des châssis possède un double vitrage de haute performance avec des profils étudiés pour éviter le passage acoustique trop important. Les portes d'entrée des appartements seront de type âme pleine, et « RF ½h ». Les portes intérieures sont de types tubulaires.
- Les cloisons intérieures à chaque appartement sont réalisées en carreaux de plâtre de 10 centimètres d'épaisseur et pourvues d'un isolant en laine minérale s'il s'agit d'une pose en contre-cloison. Ceci contribue grandement à une isolation phonique performante entre les différentes pièces au sein d'un appartement.
- L'isolation thermique en PU 5cm entre les étages permet également de contribuer à l'isolation acoustique entre les unités de logement.

## M enuieseries extérieures

L'ensemble des menuiseries extérieures sera réalisé en PVC (\*), à l'exception des châssis de l'entrée commune qui sont en aluminium.

(\*) Contrairement à ce qui est mentionné sur le permis d'urbanisme.

La teinte des châssis sera à définir par l'architecte en cours d'exécution, dans les tons gris.

La division et le type d'ouverture des châssis ont été renseignés aux plans initiaux. La section des différents profils de châssis sera fonction de leurs dimensions. Ces profils sont prévus pour garantir une étanchéité à l'air et à l'eau.

La porte d'entrée de l'immeuble sera prévue en aluminium. Elle sera pourvue d'un ferme-porte. Elle sera partiellement vitrée et sera munie d'un tirant en inox.



## P révention incendie

L'ensemble du bâtiment respectera les normes d'incendie spécifiées au niveau du permis de bâtir.

Les murs entre appartements ont un coefficient de résistance au feu 1h et les murs appartements / escaliers et halls communs ont une résistance identique.

Les portes d'appartements donnant sur l'escalier et halls communs auront une résistance au feu de 1/2h.

Les gaines techniques seront conformes à l'arrêté royal incendie en vigueur ; les parois seront résistantes au feu 1h.

L'ensemble des éléments structuraux aura une résistance au feu de 1h.

L'ensemble des escaliers et des halls communs sera pourvu d'éclairage de secours.

Des détecteurs individuels seront placés selon les normes en vigueur dans chaque appartement.

## S écurisation et protection

Plusieurs équipements de sécurité sont mis en œuvre à différents niveaux du bâtiment et de la propriété afin d'assurer un sentiment de confort et de sécurité à tout moment.

- Vidéophonie : un système de contrôle par vidéophonie est installé à la porte d'entrée du bâtiment, qui permet d'autoriser l'accès aux logements à distance.
- Les zones de circulation sont éclairées de manière automatique.
- Chaque porte d'entrée d'appartement comporte une serrure à minimum 3 points de fermeture, avec feuille pleine et renforcée.



### **P**arachèvement des parties communes

Une attention toute particulière sera apportée à la finition des parties communes. Celle-ci sera réalisée par un architecte d'intérieur.

#### **Hall d'entrée, halls communs et escaliers**

Les halls seront carrelés avec un carrelage grès cérame choisi par l'architecte d'intérieur, avec plinthes assorties. Les murs sont finis avec 2 couches de peintures. En raison de leur fonctionnalité, les locaux techniques ou poubelles ne sont pas peints, mais présentent une finition en maçonnerie apparente ou brut béton.

L'ensemble des escaliers sera réalisé en béton avec nez de marche intégrés.

L'éclairage sera temporisé et assuré par des boutons poussoirs lumineux qui commandent des globes décoratifs en plafond ou muraux choisis par l'architecte d'intérieur. Selon un choix pratique, l'éclairage peut également être à détection.

Les mains-courantes seront réalisées en aluminium, en bois, ou bien en acier peint.

#### **Menuiserie**

La menuiserie des parties communes sera constituée de portes peintes à âme tubulaire de ton choisi par l'architecte et munies des quincailleries (tirants, paumelles, crosses, clinches, serrure à rouleau, ...) appropriées à leur fonction, en acier ou alu anodisé.

L'habillage des baies de porte sera soit réalisé en plafonnage ou bien en bois, en Dark Red Meranti, ou en MDF hydrofuge. L'ensemble de cet habillage de baies sera peint.

Les portes auront le caractère RF souhaité par le service de prévention incendie

## **P**arachèvement des parties privées

Les parachèvements des parties privées sont prédéterminés mais permettent une décoration individualisée par le choix des couleurs.

### **Menuiseries**

Les portes intérieures de l'appartement sont de type tubulaires, prêtes à peindre avec un habillage de la baie en bois Dark Red Meranti, multiplex ou MDF hydrofuge. La porte d'entrée sera équipée d'une serrure à 3 points de fermeture minimum, avec âme épaissie et renforcée, et un judas. Les portes intérieures auront une serrure à gorge avec une clef.

Selon la configuration de l'appartement, la porte entre le hall et le séjour est une porte en verre de sécurité avec paumelles et montée sur une huisserie bois, avec béquilles inox.

Des arrêts de porte sont posés au sol ou au mur pour les portes s'ouvrant à 90° contre un mur ou un radiateur.

### **Murs intérieurs non porteurs**

Les murs intérieurs non porteurs dans les logements seront exécutés en carreaux de plâtre, avec finition prête à peindre.

Des cloisons hydrofuges seront prévues dans les pièces humides.

Ces cloisons délimiteront parfois les gaines, acheminements, les conduits alimentation des eaux, d'évacuation des eaux et des gaz brûlés. Elles seront résistantes au feu conformément aux normes d'incendie en vigueur.

### **Peintures**

Les appartements sont livrés prêts à peindre, aucune peinture n'est donc prévue en base. Le travail du support et les couches de finitions sont à prévoir par l'acquéreur. La planéité des murs et plafonds respectera les normes en vigueur et les règles de l'art en la matière. La présence de microfissures non structurelles aux raccords entre différents matériaux ou à la jonction d'éléments porteurs dont les rigidités varient peut être constatée. Ce phénomène n'est pas contraire aux règles de l'art et si aucun danger structurel n'est lié, le vendeur n'est pas dans l'obligation d'y remédier.

### **Revêtements muraux en carreaux**

Dans la salle de bain ou salle de douche, une faïence murale de type Cinca blanc 20x20cm ou 20x40cm ou similaire sera prévue pour le tour de bain ou douche, sans profil d'arrêt et sur une hauteur de 2 mètres. Les carreaux de faïence sont exécutés en pose droite et avec joints blancs.

Un choix libre est proposé parmi une sélection de minimum 2 teintes, dans une gamme ayant une valeur de référence de 30 EUR/M<sup>2</sup> HTVA en prix publics fourniture.

### Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtre seront réalisées en pierre naturelle ou reconstituée dont la teinte est déterminée par l'architecte d'intérieur.

Elles seront parfaitement polies et entièrement finies.

### Revêtements de sol

Les carrelages ou autres revêtements de sol sont collés sur chape, en pose droite. Les joints coulés sont de couleur gris standard en base.

Cette chape recouvre parfaitement l'ensemble des tuyauteries passant sur la structure et permettra de recevoir le revêtement décrit ci-après.

Les revêtements de sols sont prédéfinis avec un libre choix parmi minimum 4 coloris proposés, dans une gamme ayant une valeur de référence de 25 EUR/M<sup>2</sup> HTVA en prix publics fourniture.

Un changement du type de revêtement de sol fera l'objet d'une étude de faisabilité (hauteur de chape) et d'un devis de l'entrepreneur. Ceux-ci peuvent donc être changés mais en aucun cas supprimés.

Un carrelage sera prévu dans l'ensemble des appartements. Il est de type dalles en grès cérame et de dimensions 45x45cm, épaisseur +/- 9mm, collées sur chape, avec plinthes assorties à la gamme du carrelage choisi.

# TROISIÈME PARTIE

## Equipements techniques

L'ensemble des équipements, installations et plans techniques est vérifié par le bureau de techniques spéciales, spécifiquement engagé pour vérifier et contrôler ce lot des travaux.

Les changements demandés par les futurs acquéreurs devront être soumis à l'approbation du bureau des techniques spéciales. Tout changement aux installations fait de manière occulte par le propriétaire entraînera immédiatement la suppression de la garantie de l'étude technique du bureau d'études. Le propriétaire en subira l'ensemble des conséquences directement : par exemple rajout de radiateurs, déplacement du thermostat, rajout d'un point d'eau, obstruction de ventilation, ...

### Installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de ventilation

#### Principes du chauffage



Les appartements sont équipés d'une chaudière individuelle à condensation à double service pour la production d'eau chaude sanitaire et le chauffage.

Les émissions calorifiques seront assurées par l'intermédiaire des radiateurs placés dans le logement. Le chauffage de la salle de bain est assuré par un radiateur sèche serviette.

La disposition et le dimensionnement du système de chauffage sont réalisés conformément à l'étude thermique réalisée par le bureau d'études.

#### Performance de l'installation

Température obtenue par - 8° C de température extérieure :

Salle de bain	24°
Locaux de séjour	22°
Chambre à coucher	20°
Cuisine et WC	20°
Hall et dégagement	18°

Des débits suffisants en eau chaude seront assurés aux appareils de la salle de bain et de la cuisine.

Pour tout renseignement supplémentaire, l'acquéreur pourra obtenir un descriptif des conduits et raccords rédigé par le bureau d'études

Le placement de pompes à chaleur et notamment de leur unité extérieure n'a pas été prévu dans l'acte de base.

Les halls d'entrée, communs, caves, locaux techniques et garages ne seront pas chauffés.

## Ventilation

Dans le souci d'assurer les performances énergétiques optimales au bâtiment, la ventilation des pièces du bâtiment est assurée par un système de ventilation double flux individuel par appartement.

Ces systèmes ont pour but d'optimiser le renouvellement de l'air au sein de chaque appartement en minimisant les pertes d'énergie liées à la ventilation.



## Installations électriques

### Principe

L'installation électrique est exécutée conformément aux prescriptions du règlement général des installations électriques (R.G.I.E.). L'ensemble de l'installation sera câblé suivant les schémas repris au plan. L'installation comprend un compteur privatif par appartement et un compteur commun (dans un local réservé).

Le tableau divisionnaire principal de chaque appartement se trouvera dans celui-ci. Les tableaux seront équipés de disjoncteurs réglementaires. Tous les circuits seront calculés pour permettre une utilisation intensive du réseau.

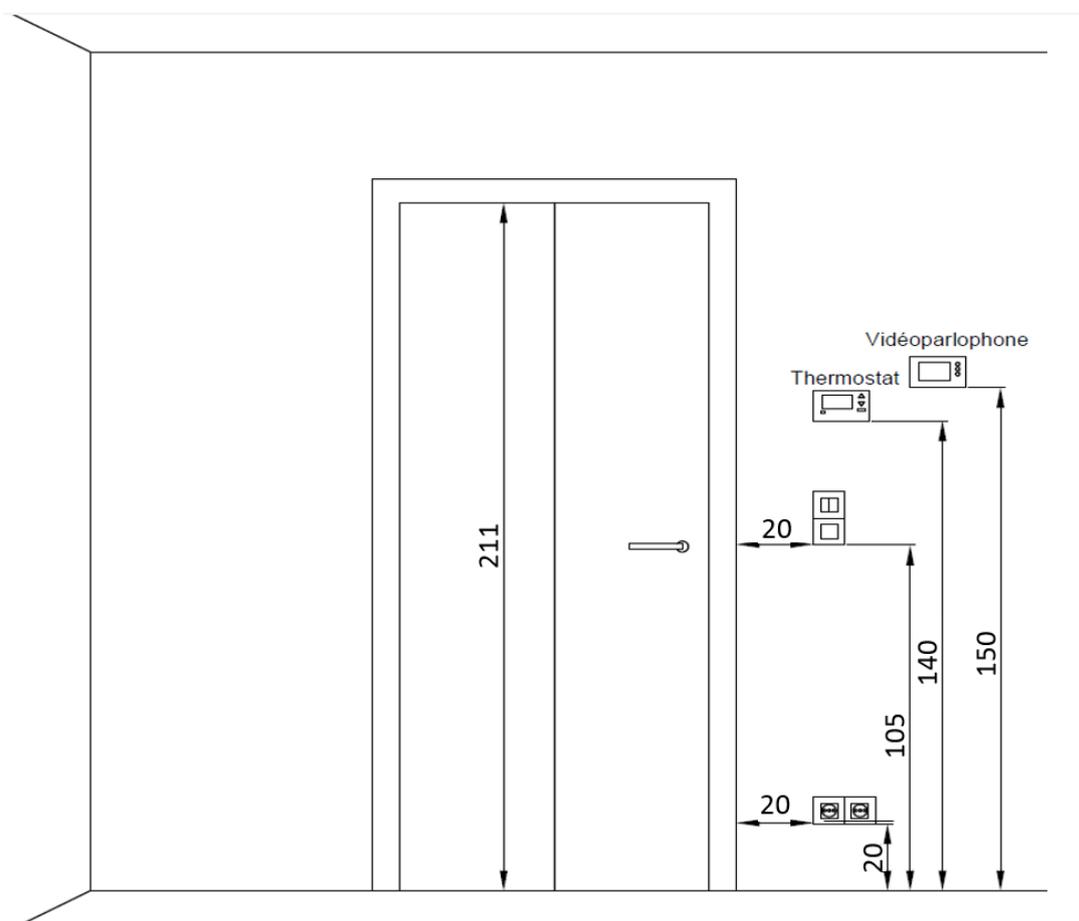
L'alimentation électrique sera réalisée par câbles ou filerie sous tubage, ceux-ci seront encastrés dans les cloisons, en chape ou en faux-plafond.

Un plan schématique des installations, points lumineux, prises et liaisons sera fourni pour chaque appartement avant exécution. Il sera précis au niveau des lignes électriques du positionnement des points lumineux et des interrupteurs ainsi que des prises de courant.

Le futur acquéreur pourra effectuer les changements de ces installations électriques dans la mesure des possibilités du chantier. Il pourra également ajouter des prises complémentaires moyennant supplément.

## Appartements

- Les interrupteurs et prises seront de couleur blanche ou ivoire.
- Aucun luminaire ne sera prévu, uniquement l'arrivée de courant.
- Les tableaux divisionnaires seront réalisés suivant les normes et tous les circuits seront repérés et nommés.
- Les schémas unifilaires seront fournis, ainsi que toutes les réceptions d'organismes agréés.
- Une paire de prise téléphone et TV est installée à deux emplacements : dans le salon et dans une chambre. Les prises sont câblées vers la pièce technique (buanderie) de l'appartement, dans laquelle arrivent les connexions Télécom (type VOO et PROXIMUS) en provenance des racks dédiés à l'immeuble et présents dans un des locaux techniques du bâtiment.
- Le compteur bihoraire de chaque appartement est mis en place dans le local commun électricité prévu à cet effet.



Représentation indicative des emplacements pour les équipements électriques (cotes en centimètres)

### Alimentation électrique d'un garage/parking

Chaque place de parking est équipée d'une prise hermétique monophasée reliée au tableau d'appartement. Cette prise, en cas d'utilisation pour charge de véhicule, est d'une puissance limitée, et ne permet une charge qu'en mode 1 ou 2.

Pour la copropriété, trois places communes sont prévues pour permettre la recharge de véhicules électriques. Le câblage de ces bornes est prévu, pour une puissance totale de 22kW, mais pas la pose des bornes elles-mêmes, les caractéristiques, l'installation et le mode de gestion de ces dernières étant à décider par la copropriété.

Il est à noter que les appartements ont été conçus sur le principe d'une utilisation rationnelle de la puissance disponible, ce qui implique qu'il revient à l'utilisateur d'appliquer une gestion personnelle qui évite le cumul des puissances électriques, afin de ne pas dépasser la limite de puissance installée.

L'acquéreur peut faire la demande d'un devis pour renforcement de compteur, sous réserve d'une acceptation par le gestionnaire de réseau (ORES), d'une faisabilité technique, et des puissances permises par les cabines et électriques concernées, ainsi que leur câblage.



# Equipement sanitaire

## Evacuation

Les eaux usées des wc, éviers, lavabos, baignoires, etc. seront évacuées par l'intermédiaire de colonnes de chute et de décharges en PVC ou similaire. Les sections seront conformes aux normes en vigueur et les réseaux seront ventilés.

## Alimentation

L'équipement sanitaire comprendra l'alimentation en eau des différents appareils à partir du local technique. Au vu de la fonction de ce dernier, et particulièrement en raison de la présence de collecteurs, vannes, raccords, etc., ce local peut présenter une surface utile impactée par le volume des équipements nécessaires au bon fonctionnement du logement.

Les tuyaux de distribution seront placés soit en chape, soit en faux-plafond, soit encastrés dans les murs et cloisons chaque fois que cela est possible. La pose et la qualité des tuyaux (réticulés, multiskin, ...) utilisés, sera sous contrôle du bureau d'études. Chaque appartement aura un compteur d'eau individuel placé dans le local technique commun prévu à cet effet.

Aux arrivées principales des raccords en eau du bâtiment, un adoucisseur commun est placé afin de permettre une gestion de la dureté de l'eau dans l'installation. Le bâtiment est muni d'un circuit incendie.

## Les appareils sanitaires

Les appartements sont équipés d'un WC avec bâti encastré Geberit ou équivalent, muni d'une plaque de commande blanche à 2 touches. La cuvette est de type « Nifra » ou « O.Novo », avec softclosing. Un lave-main de 40cm est prévu dans le WC.

Pour les appartements comprenant 1 salle de bain ou 1 salle de douche, l'équipement se compose des éléments suivants :

### **Salle de douche**

Une Douche avec un receveur ultra-plat type CALI de 120 ou 140cm, avec bonde et garniture en chrome. Un système de douchette, accompagné d'un mitigeur thermostatique. Une paroi libre de référence Zenid « Wall » ou similaire est également prévue ou une porte pivotante, selon les dispositions des salles de douche.

Un Lavabo avec vasque céramique d'une largeur de 60cm accompagné d'un miroir avec éclairage. Un meuble sous-vasque de 45cm de profondeur est prévu. Le mitigeur est de type Hansgrohe Logis.

### **Salle de bain**

Un bain de dimension 175x75cm type « Oberon » ou supérieur, avec mitigeur thermostatique et douchette

Un lavabo avec une vasque céramique d'une largeur de 60cm accompagné d'un miroir avec éclairage. Un meuble sous-vasque de 45cm de profondeur est prévu. Le mitigeur est de type Hansgrohe Logis.

## Cuisine équipée

Chaque appartement comprend une cuisine équipée, réalisée par un cuisiniste incluant des caissons et des façades en mélamine avec chants PVC à poignées, un plan de travail en stratifié de 40mm d'épaisseur, une crédence de 80cm en carrelage au-dessus du poste de cuisson (sélectionnée par l'architecte d'intérieur) ainsi que des électroménagers de la marque Zanussi ou équivalent :

- Four encastré électrique
- Taque de cuisson vitrocéramique 60cm de 4 zones de cuisson
- Lave-vaisselle
- Hotte à filtres à charbon
- Réfrigérateur de 122cm

Un évier (un bac pour les appartements de 1 chambre et 1 bac et demi pour les appartements de 2 chambres) ainsi qu'un mitigeur compléteront la cuisine.

L'ouvrage comprend :

- Une arrivée d'eau froide avec une vanne d'isolement
- Une arrivée d'eau chaude avec une vanne d'isolement
- Une décharge pour l'évacuation des eaux usées

Le dossier commercial des cuisines est disponible sur demande.



Vue commerciale type A003 – sous réserve

## Réception et libération des tranches

### Réceptions

Les réceptions et prises de possession se feront conformément aux stipulations de l'acte de base et de la loi BREYNE du 9 juillet 1971.

Une réception se déroulera avant la prise de possession de l'appartement. La réception des parties communes est réalisée par l'architecte.

### Libération des tranches

- 5 % à la signature du compromis
- 15 % à la réalisation du radier de fondation
- 15 % à la pose de la dalle couvrant rez
- 15 % à la pose de la dalle couvrant premier étage
- 15 % à la pose de la dalle couvrant deuxième étage
- 10 % à la pose du toit
- 10 % à la pose des châssis
- 10 % à la fin des menuiseries intérieures
- 5 % à la réception provisoire.

Le prix de la quote-part terrain se paie à la signature de l'acte d'achat.

L'appartement ne pourra être occupé qu'au paiement complet de celui-ci. Une fois les remarques levées et le paiement reçu, l'acquéreur recevra l'ensemble des clés pour aménager son appartement.

Une prise de possession avant la réception provisoire fait office de réception provisoire et les 5 % sont dus. La levée de garantie bancaire devra être effectuée pour le jour de la réception provisoire.

## **M**odifications – limite d'entreprise

Les indications du présent document remplacent ou complètent les indications des plans.

### **Modifications urbanistiques**

Des modifications à la présente description et aux plans du permis de bâtir pourront être apportées par les architectes en cours d'exécution, afin de résoudre, au mieux et dans l'intérêt bien compris des copropriétaires, tous les problèmes techniques ou autres qui se poseraient.

### **Modifications du logement sur demande de l'acquéreur**

Dans la mesure de l'avancement des travaux, l'acquéreur pourra demander des modifications aux aménagements intérieurs de base. Ces modifications feront toujours l'objet d'une étude préalable par les bureaux des architectes et de l'ingénieur conseil qui en examineront les possibilités techniques et en dresseront les plans éventuels.

En principe, aucune modification ne pourra être apportée aux gaines techniques comprenant les conduits de cheminée, les ventilations, les colonnes d'alimentations diverses et les évacuations, ni à la cage d'ascenseur et d'escalier, ni aux murs de façade ou à la toiture. Les modifications aux structures portantes intérieures du bâtiment seront dans la mesure du possible évitées.

Les illustrations et images utilisées sur le présent document ne sont pas contractuelles. Pour les sanitaires, carrelages, parquets, cuisines ... seuls les devis contresignés (en un mot) par l'acquéreur sont considérés comme contractuels.

La possibilité de réalisation et le surcoût éventuel de ces modifications sont toujours tributaires d'une compatibilité vis-à-vis de l'avancement des travaux. Cela signifie qu'elles doivent être soumises par l'acquéreur suffisamment tôt pour qu'elles n'influencent pas négativement le planning de la phase d'exécution. Si tel devait être le cas, le promoteur se réserve le droit de refuser ou de majorer une modification. Cette disposition concerne également les différents choix de finitions à réaliser par l'acquéreur, qui sera invité à les communiquer sans retard.

À titre d'exemple, les choix qui influencent les encastresments de techniques spéciales sont à définir au plus tard au stade du gros œuvre fermé. Les finitions de sols doivent être connues avant la réalisation des chapes. Etc. Dans le cas où les modifications demandées ne rentrent pas dans le cadre normal et attendu de travaux de promotions immobilières, celles-ci pourront être refusées.

Ces modifications seront toujours commandées et confirmées par écrit et font l'objet d'un avenant/décompte à la convention. Un montant forfaitaire de 100 EUR HTVA est automatiquement ajouté dès l'établissement du 1er décompte afin de couvrir les frais administratifs et de coordination.

Lorsque les modifications demandées nécessitent de faire appel aux auteurs de projet pour une étude approfondie, une analyse ou un dimensionnement, un taux horaire de 90 EUR HTVA sera appliqué pour prendre en compte les honoraires d'ingénieur stabilité, techniques spéciales ou architecte.

De manière générale, 2 à 3 réunions sont nécessaires pour collecter l'ensemble des modifications demandées directement auprès de l'entrepreneur ou auprès de ses fournisseurs, et ainsi pouvoir produire et valider les devis liés. Au-delà de cette quantité, la société se réserve le droit de facturer les honoraires liés aux réunions de mise au point supplémentaires.

Les règles de calcul utilisées pour déterminer le montant des suppléments selon les lots concernés sont les suivantes :

#### **Cuisine :**

- Le supplément est calculé comme la différence entre la valeur publique du devis total de la cuisine modifiée et celle de l'offre de base pour la cuisine concernée.

#### **Sanitaire/HVAC/électricité :**

- Fourniture : le supplément de fourniture est calculé en fonction de la valeur du matériel souhaité en remplacement de l'offre de base. Ce supplément est calculé par le sanitariste et soumis à l'acquéreur pour validation.
- Pose : un supplément de pose peut être facturé lorsque le matériel choisi en modifiant l'offre de base implique une complexification de la pose des équipements. Ce supplément est calculé au cas par cas et communiqué à l'acquéreur après examen des modifications souhaitées.

#### **Revêtements de sols et murs (carrelage, faïence, parquet) :**

- Fourniture : le supplément est calculé en fonction de la marge obtenue par l'entrepreneur sur le matériau souhaité en changement. Dans le cas d'une marge identique obtenue, le montant du supplément de fourniture est égal à la différence de prix public du matériau souhaité.
- Pose : un supplément de pose peut être facturé lorsque le gabarit, l'épaisseur, le type de pose ou la difficulté de mise en œuvre du produit souhaité sont différents du produit de base, renseigné dans la partie « parachèvements de parties privées », section d. ci-dessus.

#### **Autres types de modifications :**

- Les suppléments sont calculés et présentés au cas par cas.

Les prix publics utilisés pour le calcul des suppléments seront toujours considérés comme ceux hors promotions et offres spéciales. Les prix publics renseignés dans ce document sont garantis jusqu'au 31 décembre 2023.

### **Modifications pour raisons techniques**

Les dimensions des plans sont données à titre indicatif et peuvent varier pour des problèmes de stabilité qui peuvent entraîner des changements de dimensions d'une colonne, d'un mur, d'une poutre et d'une cloison. Les plans de stabilité d'exécution seront consultables sur chantier, afin de connaître les mesures exactes des pièces et dégagements. Le vendeur ne peut être tenu responsable de cet état de fait et aucun décompte par règle de trois ne pourra être établi dans un sens comme dans l'autre.

A la demande de l'acquéreur, tout ou partie des parachèvements non prévus peuvent faire l'objet d'une offre particularisée en complément à la convention.

### **Fissuration et mise en place du bâtiment**

Des fissures de retrait peuvent se présenter dans les premières années de la vie du bâtiment et notamment à l'emplacement des joints entre les éléments préfabriqués ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différente (murs, voiles, béton, cloisons, faux-plafonds, carrelages, tubes, baignoires, etc.).

Elles ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité et sont propres à la mise en œuvre, le séchage et la mise en charge du bâtiment. Celles-ci sont normales et ne peuvent être considérées comme vices de construction. Pour cette raison, elles doivent être acceptées telles quelles par l'acquéreur, qui ne pourra demander leur réparation au motif d'un désagrément visuel uniquement.

### Utilisation de matériaux et techniques standards

Tous les travaux prévus en base s'entendent réalisés avec les produits standards et dans des conditions normales. Lorsque des demandes de travaux complémentaires portent sur des matériaux, techniques ou circonstances hors-standard, des réserves sur la faisabilité, les délais de livraison ou l'ampleur des surcoûts liés sont pleinement d'application.



## T axes - impôts – raccordements

La taxe sur la valeur ajoutée (tva) restera à charge de l'acquéreur. Les frais d'acte et d'enregistrement seront à charge des acquéreurs.

Les frais de raccordements divers (électricité, eau, gaz, téléphone, télédistribution, égouts, etc.) par les sociétés distributrices seront à charge des acquéreurs pour leurs propres installations et au prorata pour les installations communes. En plus du prix de vente du logement, celui-ci est à majorer d'une provision de 4000 €, destinée à prendre en compte ces frais de raccordements. Un solde de régularisation sera établi en fonction de la provision ci-dessus et des frais réels facturés par les régies mentionnées.

## Apartements adaptés

Dans le cadre de la charte de mixité sociale de la Ville d'Ath, 3 appartements sont proposés dans un aménagement alternatif type PMR, avec des largeurs de baies de portes agrandies, des sanitaires réaménagés, etc. Ces 3 appartements sont les 001, 002 et 005.

Bien sûr, de telles modifications ont une répercussion en termes de coût de constructions qui sont à adapter. Un devis peut être réalisé sur demande, sachant que l'adaptation en question peut être discutée selon les besoins spécifiques de l'acquéreur intéressé.

Il est nécessaire pour le vendeur de disposer des informations en question à temps, de manière à ce que le planning des travaux puisse en tenir compte. De ce fait, il ne sera plus possible de faire passer un de ces 3 logements d'une configuration à une autre au-delà de la date du gros œuvre fermé.

## Achat d'appartement dans le cadre d'une mise en location type Agence Immobilière Sociale (AIS)

Également dans le cadre de la charte de mixité sociale de la Ville d'Ath, ce projet encourage l'achat d'appartements en vue de les mettre en locations à des agences immobilières de type AIS ou équivalent. Ces contrats bénéficient de différents incitants et avantages qui sont notamment, sous réserve du respect des conditions d'application, des diminutions de la TVA sur l'achat, des exemptions de précomptes immobiliers, des dispositions contractuelles de locations avantageuses, etc.

Pour tous renseignements complémentaires, les candidats acquéreurs intéressés sont invités à prendre contact avec l'Agence Immobilière Sociale du Val de Dendre, L'Habitat du Pays Vert, le Centre Public d'Action Sociale ou A Toi Mon Toit, via leur site internet ou leurs modalités de communication. Des renseignements peuvent également être obtenus auprès de l'agent immobilier ou du promoteur directement.

En cas de confirmation par l'acquéreur de son intérêt les différentes dispositions pourront être discutées lors de l'établissement de l'acte notarial.