

Cahier des charges



FLÉRON - Le Verger du Bay Bonnet
MAISONS

I. TABLE DES MATIÈRES	3
II. PRÉREQUIS	4
III. DESCRIPTION DES TRAVAUX	5
A. GROS OEUVRE	5
B. CHARPENTE	7
C. COUVERTURE ET ZINGUERIE	7
D. ISOLATION	7
E. MENUISERIES EXTÉRIEURES	8
F. ABORDS	8
G. RACCORDEMENTS	8
H. CHAPES REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES	10
I. ESCALIER	10
J. PLAFONNAGE ET FAUX-PLAFONDS	10
K. REVÊTEMENT DU SOL ET DES MURS	11
L. MENUISERIES INTÉRIEURES	12
M. TECHNIQUES SPÉCIALES	12
N. SANITAIRE	14
O. ÉLECTRICITÉ	15
P. CODE DE MESURAGE	18
Q. COMMENTAIRES ET RÉSERVES	18
IV. CONDITIONS PARTICULIÈRES	20

II.

PRÉREQUIS

Le lotissement « Le Verger du Bay-Bonnet » est un éco-quartier situé sur les hauteurs de Fléron. Les bâtiments sont proches de nombreux services dont des écoles, des commerces, ...

Le lotissement est composé de maisons 2 et 3 façades, et d'immeubles à appartements.

Le présent cahier des charges porte sur les maisons des lots 8 à 13, 18 à 23, 24-25 et 28 à 30.

Le lotissement comprend un réseau de chaleur, desservant tous les logements, alimenté par une chaudière biomasse commune ainsi qu'un bassin d'orage permettant l'alimentation des logements en eau de pluie et eau osmosée (potable).

Les habitations sont en recul de la voirie, permettant la création de places de stationnement à front de voirie.

Les maisons sont en rez-de-chaussée + 1 étage.

La demande de permis d'urbanisme et les exigences PEB relatives aux maisons des lots 8 à 13, 18 à 23, 24-25 et 28 à 30 datent de 2018.

Le Promoteur attire l'attention de l'Acquéreur sur les obligations imposées par le permis d'urbanisation délivré. Plusieurs options d'aménagement et prescriptions sont liées au parachèvement des habitations et devront être respectées. Des copies du permis d'urbanisation et de ses prescriptions seront données à l'Acquéreur.

Le Promoteur se réserve le droit de modifier les aspects techniques, les aménagements intérieurs, les matériaux de construction ainsi que leur mise en place, et les références de certains équipements (sanitaires et électriques) en fonction de l'évolution des choix techniques respectant les normes imposées, sans que l'Acquéreur puisse lui en faire grief, pour autant que ces modifications ne portent pas atteinte à la qualité de la réalisation.

Les informations et illustrations figurant dans le présent cahier des charges sont basées sur les caractéristiques choisies initialement par le Promoteur. Dans le cadre d'une politique d'amélioration constante, celui-ci se réserve le droit d'apporter, en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles et bénéfiques.

A. GROS OEUVRE

1. Implantation du chantier

Le bâtiment est implanté par l'entrepreneur en présence de l'architecte, conformément aux plans de ce dernier et au permis d'urbanisme. L'implantation est vérifiée par un géomètre-expert.

2. Terrassement

Le terrassement général comprend les fouilles nécessaires à la réalisation des dalles et semelles de fondations.

3. Fondations

Les fondations sont déterminées en fonction des résultats d'essais de sol et suivant l'étude de l'ingénieur stabilité.

a) **Semelle**

Le bâtiment repose sur un radier général en béton, calculé par un ingénieur stabilité. Une surprofondeur périphérique garantit la mise hors gel.

b) **Boucle de terre**

La boucle de terre est réalisée suivant les normes en vigueur et constituée d'un fil de cuivre plombé de section ronde.

4. Structure d'élévation extérieure et parement

Les murs extérieurs sont réalisés en caissons d'ossature bois, composés de chevrons de section 140x38 mm, habillés en OSB côté extérieur et d'une finition en plaque de plâtre côté intérieur. Les caissons sont laissés creux, l'isolation se faisant par l'extérieur.

Des blocs isolants en béton cellulaire sont placés en pied de ces caissons.

Les murs mitoyens entre maisons sont composés d'un caisson d'ossature bois, similaires aux murs extérieurs, rempli d'un isolant type laine minérale, d'un vide d'air et de maçonneries ou voiles en béton armé. Cette composition de matériaux différents assure une parfaite isolation acoustique entre les différents mitoyens et le respect du compartimentage incendie.

Le revêtement de façade est un crépi de ton blanc à gris clair et un bardage composite imitation bois, au choix du Promoteur, de ton naturel dans le respect du permis d'urbanisme et des prescriptions du lotissement.

5. Structure d'élevation intérieure

a) Murs porteurs

Les murs porteurs sont réalisés en caissons d'ossature bois, similaires aux murs extérieurs, selon le plan de l'architecte et les recommandations de l'ingénieur stabilité, et complétés d'éléments structurels (poutres).

b) Murs non porteurs

Les cloisons de séparation sont réalisées en cloisons légères, composées de profilés métalliques, habillées de part et d'autre par une plaque de plâtre haute densité. Cette dernière est de type hydrofuge dans les salles de bains et doublée d'un renfort en OSB pour la pose du meuble de SDB. Le promoteur se réserve le droit de remplacer les chevrons par une structure en acier galvanisé de type Métal Stud ou similaire. L'habillage extérieur reste identique.

6. Planchers

a) Dalle sur terre-plein

La dalle de sol est composée de plusieurs couches, à savoir le sol naturel, un géotextile, du sable et un empierrement, un visqueen et un radier, suivant le dimensionnement de l'ingénieur.

b) Planchers pour rez-de-chaussée et étages

Les planchers sont composés de poutres en bois reconstitué, de différentes sections déterminées suivant l'étude stabilité, recouvertes d'un panneau OSB épaisseur 22 mm, autorisant une surcharge d'utilisation de 200 kg/m². Le plancher de l'étage reçoit une chape flottante (chape ciment posée sur un matelas acoustique désolidarisant) pour améliorer le confort acoustique.

7. Égouttage - Assainissement – Citernes

Le réseau d'égouttage est composé de canalisations en PVC de diamètre approprié, de qualité BENOR. Il est réalisé comme suit :

- un réseau pour les eaux pluviales ;
- un réseau pour les eaux ménagères et vannes (toilettes) ;
- plusieurs chambres de visite 60x60 cm et/ou 80x80 cm avec couvercle double fond en acier ;
- une chambre de disconnection ;
- un raccordement unitaire au réseau public de diamètre approprié.

8. Seuils et soubassement

Tous les seuils sont réalisés en pierre pour les portes d'entrée et porte-fenêtres/coulissant et en acier laqué suivant la configuration et le choix du Promoteur pour les fenêtres.

Les soubassements sont exécutés en éléments préfabriqués de type prémurs. La finition reste en béton lissé.

9. Divers

Des gaines de diamètres 110 mm à 160 mm sont posées en tranchées aux profondeurs requises par les différents impétrants de manière à permettre les raccordements des habitations en eau, en électricité, ainsi que la téléphonie et la télédistribution.

B. CHARPENTE

Le modèle de toiture réalisé est une toiture plate.

La structure de la toiture est composée de poutres en bois, de différentes sections déterminées suivant l'étude stabilité, recouvertes d'un panneau OSB épaisseur 22 mm. L'isolant en toiture présente une épaisseur variable de 26 à 16 cm de façon à donner une légère pente à la toiture afin de diriger les eaux de pluie vers les exutoires. Le promoteur se réserve le droit d'effectuer les pentes par l'intégration d'un isolant à pente intégré.

C. COUVERTURE ET ZINGUERIE

1. Toiture

L'étanchéité de toiture et toiture-terrasse est réalisée à l'aide d'une membrane en PVC. Les relevées et retombées de ladite membrane sont incluses. Un pare-vapeur recouvre les panneaux OSB.

2. Finitions et zinguerie

La toiture comprend une évacuation d'eau munie d'un système de trop-plein. Les rehausses, crépines, tuyaux de descente et solins sont en tôle plastée et membranes PVC. Les rives sont en tôle plastée, ou équivalent au choix du Promoteur.

D. ISOLATION

Le parement utilisé est le crépi, ainsi que le bardage en composite imitation bois. L'isolation extérieure est composée de panneaux isolants dont le type et l'épaisseur sont conformes aux normes PEB en vigueur.

La toiture est isolée. Le type et l'épaisseur respectent les normes PEB en vigueur.

Les murs mitoyens sont isolés par des panneaux de laine minérale dans l'épaisseur des caissons en bois composant les murs.

E. MENUISERIES EXTÉRIEURES

1. Châssis PVC

Les menuiseries extérieures sont fabriquées avec des profils PVC sélectionnés afin d'obtenir une isolation phonique et une isolation thermique U de +/- 1,5 W/m² K (inférieur à 2,2 W/m²K réglementaire), et de teinte conforme au permis d'urbanisme. Les châssis sont munis de charnières invisibles.

Les châssis double vitrage sont isolants avec un coefficient K de 1,1 W/m²°C et un facteur solaire G de 0,65. Ils seront feuilletés, si nécessaire, et en regard de la norme en vigueur (NBN S23-002 - Menuiserie extérieure et sécurité des personnes).

Ces châssis sont équipés d'une quincaillerie métallique de type Roto ou équivalente.

Le sens des portes est laissé à l'appréciation du Promoteur et celui repris au plan n'est donné qu'à titre indicatif.

F. ABORDS

La remise en place et le nivellement des terres sont réalisés en pourtour de bâtiment. Les gaines de raccordement aux énergies sont installées en fonction du plan et selon les recommandations des impétrants.

- Revêtement de la zone avant : empierrement réalisé pour les emplacements et zones de parking. Un perron d'entrée en pavé de béton est prévu pour chaque maison. Le reste de la zone avant estensemencé de pelouse.

- Les aires de jardins sontensemencées de pelouse.

- Une terrasse privative en pavé de béton 3x4 m est prévue pour chaque habitation.

- Séparation des propriétés : entre les terrasses/jardins, des claustras au choix du promoteur seront placés et/ou des haies de séparation entre les différentes habitations ainsi qu'avec les propriétés voisines au lotissement seront plantées. Les essences choisies respecteront les prescriptions urbanistiques du lotissement. Les dimensions des haies (hauteur et largeur) respecteront les prescriptions du lotissement en la matière.

G. RACCORDEMENTS

L'habitation est livrée, raccordée à l'égouttage public et aux réseaux d'impétrants.

Les démarches pour l'ouverture des compteurs privés doivent être faites en temps utiles et aux frais de l'Acquéreur.

DESCRIPTIF DES PARACHÈVEMENTS

Si l'Acquéreur désire réaliser un choix de finition en dehors du cahier des charges « parachèvement », ce choix fera l'objet d'un devis complémentaire.

Certains choix de parachèvements sont liés à des impositions du permis d'urbanisation délivré. Une copie du permis d'urbanisation et de ses prescriptions sera donnée.

Le Promoteur se réserve le droit de modifier les aspects techniques, les aménagements intérieurs, les matériaux de construction ainsi que leur mise en place, et les références de certains équipements (sanitaires et électriques) en fonction de l'évolution des choix techniques respectant les normes imposées, sans que l'Acquéreur puisse lui en faire grief pour autant que ces modifications ne portent pas atteinte à la qualité de la réalisation.

Les informations et illustrations figurant dans le présent cahier des charges sont basées sur les caractéristiques choisies initialement par le Promoteur. Dans le cadre d'une politique d'amélioration constante, celui-ci se réserve le droit d'apporter, en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles et bénéfiques.

H. CHAPES REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES

1. Isolation du sol

Après la pose de l'ensemble des canalisations et tubages, une isolation thermique de 10 cm en polyuréthane projeté est prévue sur tout le plancher du rez-de-chaussée.

2. Chapes

Après la pose de l'ensemble des canalisations et tubages au RDC, une chape de finition de 7 cm d'épaisseur est réalisée à base de sable de Rhin et de ciment. Elle est armée d'un treillis galvanisé de mailles 50x50x2 cm ou de fibres synthétiques, au choix du Promoteur.

I. ESCALIERS

Les escaliers sont réalisés en movingui avec contremarches (ou équivalent au choix du Promoteur).

J. PLAFONNAGE ET FAUX-PLAFONDS

1. Structure des murs

La surface des murs et plafonds est correctement dressée et rendue plane suivant les normes du « C.S.T.C. ».

La structure des murs extérieurs est habillée de plaques Habito 12,5 mm, et d'une finition de type prêt à peindre.

Les cloisons intérieures sont constituées d'une structure chevron ou en acier galvanisé, de plaques Habito 12,5 mm de chaque côté, et d'une finition de type prêt à peindre.

2. Faux-plafond et contre-cloisons

Au rez-de-chaussée, la structure du plafond est destinée à rester apparente.

Un faux-plafond sera réalisé uniquement dans les pièces le nécessitant. Il s'agit des zones par lesquelles passent les gaines de ventilation (excepté le local technique).

Les plafonds de l'étage sont revêtus de plaques de plâtre.

K. REVÊTEMENT DU SOL ET DES MURS

1. Revêtement des sols

a) Carrelage

Le carrelage est prévu dans :

- le hall d'entrée et le hall de nuit ;
- le local sous l'escalier ;
- la cuisine ;
- le séjour (salon et salle à manger) ;
- la salle de bains ;
- les WC ;
- la buanderie.

Réalisation des joints au mortier gris, pose droite. Toute autre mise en œuvre fera l'objet d'un devis complémentaire.

Le prix prévoit un carreau de forme carrée de teinte uniforme choisi dans la sélection proposée par le Promoteur (valeur prix public HTVA 30€/m² pour cette sélection).

Des plinthes assorties sont prévues dans tous les locaux carrelés, à l'exception des zones destinées à recevoir une faïence murale.

Les autres formats, frises et décors feront l'objet d'un devis complémentaire. Le choix se fera obligatoirement chez le fournisseur désigné par le Promoteur.

b) Revêtement des chambres

Une réservation de 10 mm sur chape est prévue.

Le revêtement des chambres mis en place est du parquet de type stratifié à choisir dans la sélection proposée par le Promoteur.

2. Revêtement des murs

a) Faïences murales

Les faïences murales sont prévues dans les salles de bains sur une superficie de 10m². Leur disposition est laissée au libre choix de l'Acquéreur en concertation avec le gestionnaire client et/ou le carreleur.

Le prix prévoit une faïence blanche de format 30x60 cm ou autre (selon le choix du Promoteur), rectifiée, choisie dans la sélection proposée par le Promoteur (valeur prix public HTVA 30 €/m² pour cette sélection).

Les autres formats, frises et décors feront l'objet d'un devis complémentaire. Le choix se fera obligatoirement chez le fournisseur désigné par le Promoteur.

b) Peinture

La peinture pour les plafonds et les murs est en option. Ce choix de finition fera l'objet d'un devis complémentaire.

L. MENUISERIES INTÉRIEURES

1. Portes intérieures

Les portes intérieures des habitations sont de type bloc-porte à battée laqué blanc. Une porte vitrée est prévue le entre hall d'entrée et le séjour.

La quincaillerie est en inox, avec béquille et rosace à clé, serrure à clé type BB. Le choix se fera obligatoirement auprès de la menuiserie désignée par le Promoteur.

Le sens des portes est laissé à l'appréciation du Promoteur et celui repris au plan n'est donné qu'à titre indicatif.

M. TECHNIQUES SPÉCIALES

1. Ventilation

Le bâtiment est ventilé selon les normes en vigueur. Le dispositif est laissé au choix du Promoteur :

- **Ouverture d'air frais via invisevent sur châssis pour locaux secs ;**
- **Extraction mécanique pour locaux humides via gainage ;**
- **Récupération de l'énergie via pompe à chaleur du boiler thermodynamique.**

2. Chauffage centralisé

La chaleur nécessaire au chauffage du lotissement est produite par une chaufferie centralisée et distribuée aux habitations par un réseau de chaleur enterré.

La chaufferie centralisée est équipée de chaudières biomasse (pellets ou copeaux de bois).

Le fonctionnement des chaudières est automatisé en ce qui concerne le chargement du combustible, l'allumage, le nettoyage, le décentrage et la régulation.

3. Réseau de chaleur

Le réseau de chaleur distribue la chaleur à l'ensemble des habitations. Ce réseau utilise des tuyaux en polyéthylène réticulé avec barrière contre la diffusion avec une isolation en mousse dure de polyuréthane. Les jonctions et raccordements se font toujours avec du matériel prescrit par le fournisseur pour éviter tout risque de fuite ou de perte thermique. Le réseau se situe à minimum un mètre de profondeur.

Pour l'utilisateur final, ce réseau fonctionne de la même manière que les réseaux de distribution de gaz de ville. Un compteur est installé dans chaque habitation pour mesurer l'énergie réellement fournie et consommée par l'habitation. Il permet aux occupants de suivre leur consommation et la répartition des frais de chauffage (au prorata des consommations).

4. Radiateur

Les radiateurs dans le séjour sont à faces lisses, cannelés dans les chambres et la salle de bain dispose d'un sèche-serviette.

Ils sont munis de vannes thermostatiques. Ces vannes, installées sur tous les radiateurs, permettent de régler la température souhaitée pièce par pièce.

Un thermostat d'ambiance, interface du système de régulation est placé dans le séjour et dans la salle de bains. Il permet de régler individuellement les températures des pièces selon les besoins.

Les températures suivantes sont garanties dans les locaux pour un froid extérieur de -10°C :

Cuisine : 21°C ;

Séjour : 21°C ;

Salle de bain : 23°C ;

Chambre : 18°C ;

Hall et dégagement : 18°C.

5. Eau chaude sanitaire

L'eau chaude sanitaire est produite localement dans chaque habitation, via le boiler thermodynamique placé dans la buanderie ou autre local mis à disposition.

6. Régulation

La régulation permet d'assurer le confort des occupants, tout en réduisant la consommation d'énergie du bâtiment.

La régulation gère automatiquement :

- la production d'eau chaude sanitaire ;
- la distribution de la chaleur vers les radiateurs ;
- le chauffage de chaque pièce à la température désirée ;
- la ventilation.

N. SANITAIRE

1. Généralités

- L'ensemble des tuyauteries d'adduction est de type « Multi skin Comap » ou similaire.
- Les tuyauteries de décharge sont en PVC.
- Le choix de l'équipement (sanitaires et radiateurs) se fera obligatoirement chez le fournisseur désigné par le Promoteur.
- La ventilation des locaux sanitaires est prévue.
- Les équipements sont de teinte blanche.

a) Appareils

L'implantation reprise sur les plans d'architecture est donnée à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques ou dans un but d'amélioration des espaces. Toutes les arrivées d'eau à chaque appareil terminal sont munies de robinets d'arrêt.

Certains éléments peuvent être situés dans d'autres pièces que celles mentionnées ci-dessous en fonction de l'aménagement de chaque habitation.

b) Remarque

Le Promoteur se réserve la possibilité de modifier certaines références et certains choix techniques au niveau des sanitaires du présent cahier des charges, sans que l'Acquéreur puisse lui en faire grief, pour autant que ces modifications ne portent pas atteinte à la qualité de la réalisation.

2. Équipements et appareils sanitaires

a) WC :

- **Geberit** « *Systemfix* » avec plaque Sigma. Cuvette sans bride « *Purcompact* ». Lave-mains **Van Marcke** « *Keyna* » avec robinet **Van Marcke** « *Lana* » et miroir 24/80 cm.

b) Baignoire :

- 1 baignoire **Van Marcke** « *Berlin* » 170x75 cm, avec 1 mitigeur **Ideal Standard** « *Ceraflex* » et équipé d'une douche à main **Grohe** « *Tempesta Cosmopolitan 100* ».

c) Meuble :

- **Detremmerie** « *Project* » 120x45 cm, 2 lavabos, résine de synthèse, sous-meuble 1 tiroir (5 teintes disponibles) sans poignée avec miroir **Sanijura** 120 cm avec éclairage led intégré et mitigeurs **Ideal Standard** « *Ceraflex* » Grande.

d) Douche en option :

Tant que l'avancement du chantier le permet, l'Acquéreur a la possibilité d'installer, en plus de la baignoire, un tub de douche. Un devis sera réalisé tenant compte des modifications souhaitées par l'Acquéreur.

Le parachèvement de douche est :

- Tub **Van Marcke** « *ESQU* » 90/140 cm avec robinetterie **Ideal Standard** « *IDEALRAIN* » composé d'une colonne de douche, d'une douche de tête diam. 20 cm et d'une douchette à main. Paroi vitrée latérale 140/200 cm.

e) Cuisine non équipée :

- Alimentation eau chaude/froide pour évier
- Décharges pour évier et lave-vaisselle

f) Buanderie ou local technique :

- Alimentation et décharge pour une machine à lessiver
- Alimentation et décharge pour boiler

g) Autres :

- Alimentation en eaux pluviales pour la cassolette en façade arrière

Remarque générale :

Les canalisations de décharge en attente seront bouchonnées à ± 40 cm du sol

h) Eau potable :

Les maisons disposeront d'un raccordement à l'eau de pluie ainsi qu'à l'eau potable via un traitement par osmose.

O. ÉLECTRICITÉ

1. Généralités

L'ensemble de l'installation est réalisé conformément aux directives du Règlement Technique en vigueur et soumis à la réception préalable d'un organisme officiel.

Le tubage des circuits d'alimentation est encastré dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Il est apparent dans les autres locaux. Les interrupteurs de type « Jung », « Niko » ou similaire sont à bascule.

Le compteur d'électricité est positionné selon les recommandations du distributeur.

Le pré-équipement pour le raccordement d'une installation photovoltaïque est prévu. Câblage du compteur jusqu'au faux plafonds du 1^{er} étage, hors percement de la toiture.

2. Installation comprise dans l'habitation

- 2 détecteurs de fumée autonomes à piles, à raison de maximum un par 80 m² de surface de logement et un par niveau
- Bouton-poussoir de sonnerie (carillon dans le hall d'entrée)
- Réception par organisme agréé, schéma d'étude unifilaire, plan
- Liaison équipotentielle
- Raccordement à la terre
- Coffret divisionnaire avec disjoncteurs et différentiels
- Une alimentation pour le groupe de ventilation sur un circuit indépendant
- Une alimentation pour le boiler

Remarque :

Selon l'aménagement intérieur des maisons, la description faite ci-dessous de l'équipement électrique proposé par le Promoteur pour chaque habitation peut être légèrement adaptée (exemple : suppression ou ajout de certains Points Lumineux (PL) en fonction de la disposition du séjour et de la cuisine ou de la taille du hall de nuit).

Entrée avant

1 PL extérieur en applique

1 bouton-poussoir pour la sonnette

Hall d'entrée

1 PL

1 prise simple

Par WC séparé

1 PL

Cage d'escalier

1 PL en applique

Salon

2 x 1 PL

2 prises simples

1 prise double

1 prise pour la télédistribution

1 prise double pour le téléphone/Internet

Salle à manger

1 à 2 PL

3 prises simples

Cuisine

- 1 PL
- 1 PL entre-meuble
- 1 prise hotte de cuisson
- 1 prise taque de cuisson
- 1 prise four
- 1 prise four micro-ondes
- 1 prise frigo
- 1 prise lave-vaisselle
- 2 prises simples
- 2 doubles prises (plan de travail)

Buanderie

- 1 PL
- 1 alimentation pour la machine à lessiver
- 1 alimentation pour le séchoir
- 1 alimentation pour l'adoucisseur d'eau
- 1 alimentation pour le boiler
- 1 prise double

Hall de nuit

- 2 à 3 PL
- 1 prise simple

Terrasse (rez)

- 1 PL en applique
- 1 prise simple

Salle de bains

- 1 PL
- 1 PL au-dessus du lavabo
- 2 prises simples
- 1 PL pour l'espace douche quand il existe

Par chambre et/ou bureau

- 1 PL
- 4 prises simples
- 1 prise pour la télédistribution
- 1 prise Internet

Car-port (quand il existe)

- 1 PL hermétique
- 1 prise simple

P. CODE DE MESURAGE ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS

La surface est calculée en surface SBEM (surface brute extérieure mur) suivant le code de mesurage des géomètres experts belges. Chaque habitation est mesurée depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à la moitié des murs mitoyens. Les gaines techniques intégrées sont incluses dans le mesurage de l'habitation.

Les dimensions données aux plans sont des dimensions "gros œuvre".

Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre ; toute différence (en plus ou en moins, jusqu'à 5% de la superficie de l'habitation) fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les mobiliers, armoires, placards et aménagement extérieurs qui figurent éventuellement sur les plans ne sont qu'une illustration d'un aménagement possible des lieux et ne sont pas compris dans le prix de vente. Ils ne sont donnés qu'à titre indicatif. Cet aménagement pourra être étudié avec le Gestionnaire Clients.

Pour les sanitaires, les informations reprises au présent descriptif commercial priment sur les équipements représentés sur le plan commercial.

Q. COMMENTAIRE ET RÉSERVES

Notre Gestionnaire Client se tient à votre disposition, vous conseillera et étudiera avec vous les solutions d'aménagement de votre habitation dans le respect de vos desiderata.

Pour l'aménagement intérieur du logement, l'Acquéreur devra porter son attention sur certains points cruciaux tels que les implantations sanitaires, électriques, etc.

Il lui sera dès lors demandé d'apporter toute diligence dans l'exercice de ses choix afin de ne pas retarder le bon déroulement du chantier. En principe, de commun accord avec le délégué commercial, un délai de 1 mois est fixé pour ces choix à dater de la signature du compromis de vente, sauf si l'avancement du chantier nécessite un délai plus court. Un courrier sera remis à l'Acquéreur. Il mentionnera les intervenants et contacts auxquels il devra s'adresser. Les devis mentionneront une date ultime à laquelle l'Acquéreur devra se conformer pour donner son accord ou non.

Il est bien entendu que toute modification peut être envisagée pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette et qu'elle soit techniquement possible.

Si des changements dans les appareils sanitaires sont désirés, l'Acquéreur sera mis en contact direct avec le sous-traitant. Si ces changements sont possibles, le Promoteur transmettra au client un devis complémentaire selon les nouveaux desiderata. Il en sera de même pour certains autres postes de l'entreprise, le client restant maître de son choix pour autant que le stade d'avancement des travaux et la technique le permettent.

Il est conseillé aux Acquéreurs, pour les carrelages et faïences murales, de porter leur choix sur des articles de fabrication continue afin de permettre un réapprovisionnement aisé ultérieurement, si nécessaire.

Le bureau d'architecture est mandaté par le Promoteur pour effectuer le suivi des travaux.

Par-delà la mission évoquée ci-avant, sont à charge de l'Acquéreur les prestations suivantes :

- les travaux complémentaires nécessitant la mise au point de plans spécifiques ;
- les travaux nécessitant la modification du plan de permis reçu, si des demandes particulières le nécessitent.

Ces modifications donneront lieu à des décomptes justifiant les prestations supplémentaires de l'Architecte et du gestionnaire client lorsque ceux-ci sortent de leur mission normale vis-à-vis du Promoteur.

Les frais divers (copies de plans modificatifs, nouvelle demande de permis d'urbanisme, correspondances et autres fournitures) seront facturés à l'Acquéreur au prix coûtant.

Le Promoteur, Maître de l'Ouvrage, se réserve le droit d'apporter certaines modifications aux plans et cahier des charges.

Il est conseillé aux acheteurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration endéans la première année à dater de la livraison du bien car il est normal qu'apparaissent des petites crevasses et fissures, au cours des deux premières années après la fin des travaux de construction. Elles sont causées soit par de légers fléchissements et rétrécissements naturels des matériaux, soit par les comportements différents de deux matériaux qui sont en contact l'un avec l'autre. Vous pouvez ragréer ces fissures lors des premiers (ou suivants) travaux de peinture.

IV.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

La facturation des travaux par tranches sera soumise aux conditions particulières de l'acte de vente.

Les travaux complémentaires éventuels devront faire l'objet d'un accord préalable écrit.

La Réception Provisoire des travaux sera effectuée en présence de l'Acquéreur et du Promoteur, préalablement à la remise des clés.

L'autorisation d'occupation sera accordée et les clés remises pour autant que toutes les conditions suivantes soient remplies :

- Toutes les factures sont honorées ;
- Tous les comptes sont régularisés ;
- La réception provisoire est accordée ;
- Et s'il s'agit d'une vente en loi Breynne, la mainlevée du cautionnement munie d'une signature légalisée est remise au Promoteur.

L'ensemble des travaux à réaliser par l'Acquéreur ne pourront être exécutés qu'après la signature de la Réception Provisoire.

La Réception Provisoire constitue le départ de la garantie décennale. Elle matérialise l'agrément de l'Acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours pour vices apparents.

La Réception Définitive a pour objet de constater que toutes les remarques de la Réception Provisoire ont bien été levées. Au minimum 1 an après la Réception Provisoire, le Promoteur adressera un courrier à l'Acquéreur lui demandant d'acter la Réception Définitive ou de programmer une visite du bien dans le cas où, soit des remarques de la Réception Provisoire feraient encore l'objet de réserves, soit des vices cachés seraient constatés dans le délai entre la Réception Provisoire et la Définitive, soit d'importantes malfaçons mettraient en péril la stabilité de l'immeuble.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page.



www.horizongroupe.com