LEUZEA

Rue de Leuze, 432

5300 Vezin

CAHIER DE CHARGES*

Immeubles neufs de 16 appartements

**non-définitif et sujet à modifications jusqu'au cahier de charges définitif lors de l'acte authentique.*

DOCUMENT PROTÉGÉ

MAITRE DE L'OUVRAGE :

Accès Habitat SRL

5, rue Constant Dozo

5380, Fernelmont

ARCHITECTE :

scrl Qbrik Architectes

BERTRAND – RABIA

27, rue Jean Sonet

5032, Les Isnes

INGÉNIEUR :

Route de la Navinne, 94

5020 Malonne (Namur)

DOCUMENT PROTÉGÉ

Table des matières

1. AMENAGEMENTS EXTÉRIEURS

2. SECURITE

3. STRUCTURE

- 3.1 Éléments de structure
- 3.2 Terrassements et Fondations
- 3.3 Égouts
- 3.4 Rampe, parkings, jardins

4. SUPERSTRUCTURE & GROS ŒUVRE

- 4.1 Éléments de structure
- 4.2 Escaliers
- 4.3 Cloisons intérieures
- 4.4 Gaines
- 4.5 Isolation acoustique
- 4.6 Isolations thermiques
- 4.7 Façades
- 4.8 Menuiseries extérieures
- 4.9 Terrasses et balcons
- 4.10 Balustrades
- 4.11 Toitures

5. MENUISERIES INTERIEURES

- 5.1 Portes d'entrée des appartements
- 5.2 Portes intérieures

6. PARACHEVEMENTS

- 6.1 Remarque générale
- 6.2 Chapes
- 6.3 Appartements : revêtements de sols
- 6.4 Appartements revêtements des murs et des plafonds
- 6.5 Les communs

7. CHAUFFAGE ET PRODUCTION EAU CHAUDE

- 7.1 Généralités
- 7.2 Production de chaleur
- 7.3 Production et distribution de la chaleur
- 7.4 Alimentation d'eau froide
- 7.5 Comptage des consommables et énergies

DOCUMENT PROTÉGÉ

8. **EQUIPEMENT SANITAIRE**

8.1 Installation sanitaire

8.2 Appareils sanitaires WC

9. **ELECTRICITE**

9.1 Réseau de terre et de protection

9.2 Équipements électrique des appartements

9.3 Description de l'installation électrique

9.4 Équipements électrique des parties communes

9.5 Raccordements téléphonie et télédistribution

10. CUISINE

11. SUPPLÉMENTS

12. LIVRAISON

13. CLAUSES GENERALES

DOCUMENT PROTÉGÉ

1. AMENAGEMENT EXTÉRIEURS

L'aménagement des extérieurs est exécuté selon les plans de l'architecte sauf si une modification est décidée par le maître de l'ouvrage.

2. SECURITE

2.1 Protection contre l'effraction

L'entrée de l'immeuble est équipée d'une porte, configurée pour empêcher le libre accès à l'immeuble. Tous les systèmes d'accès et de signalisation privilégient la sécurité de l'ensemble.

Un vidéophone est relié individuellement à chaque appartement. Celui-ci permet de débloquer la porte d'entrée à distance et de visionner le ou les visiteurs.

Les portes d'entrée des appartements sont munies d'une serrure à penne avec cylindre de sécurité, verrouillant la porte en 3 points sur sa hauteur.

Les portes d'entrées sont équipées d'un espion, permettant d'identifier un visiteur et d'un barilet de sécurité de chez EVVA.

2.2 Protection contre l'incendie

Le bâtiment est érigé conformément aux lois en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme. Il répond aux exigences des services de prévention d'incendie de la ville d'Andenne.

DOCUMENT PROTÉGÉ

3. STRUCTURE

3.1 Éléments de structure

La structure est réalisée en partie en béton armé. Les parois portantes sont réalisées en maçonnerie de béton.

3.2 Terrassements et Fondations

Les déblais mécaniques pour l'assiette du bâtiment et les rigoles fondations.

Les fondations sont réalisées suivant les plans de l'ingénieur. La fondation de type « radier » est réalisée afin d'assurer la stabilité du batîment.

Pose de câble en cuivre (mise à la terre) sous les fondations.

3.3 Égouts

Le réseau d'égouttage est relié aux canalisations publiques conformément aux prescriptions et règlements en vigueur. Le réseau enterré est sous le bâtiment.

Des citernes de rétention d'eau de pluie sonts prévues afin de diminuer le flux des eaux en cas de fortes pluies (à déterminer).

Des gaines de tirage pour le passage des alimentations en eau, électricité, téléphone, télédistribution sont prévues jusqu'à la limite de propriété.

3.4 Parkings, Accès

Les accès communs vers le bâtiment ainsi qu'une partie des places de parkings individuelles sont en dalle béton gazon et/ou en dalle béton gravier et/ou en klinkers (à valider par le MO tout en sachant qu'il peut y avoir des modifications en cours de chantier).

Toutes les parties au niveau du parking peuvent subir le passage d'équipements ou de conduits communs ou privatifs suivant les impératifs techniques du projet et la configuration des lieux.

4. GROS OEUVRE

4.1 Maçonnerie

a) Maçonnerie en élévations :

Maçonnerie de fondation en bloc de béton lourd normalisés, du type à alvéoles en 390x340x190 ou 390x290x190 ou 390x190x190 mm selon l'étude de l'ingénieur et à appareiller au mortier de ciment PN 300kgs/M3 de sable rude.

Maçonnerie d'élévation en bloc de béton léger normalisés, isolant, fabriqué à base d'argile cuite expansée (« ARGEX »), de dimensions modulaires 390x190x190 ou 390x140x190 mm, à appareiller au mortier de ciment PN 350kgs/M3 de sable rude.

b) Les éléments de structures :

Les linteaux et colonnes sont réalisés en béton armé ou en poutrelles métalliques, calculée par le bureau d'études.

Tous les planchers sont en hourdis béton et/ou prédalles. Ceux-ci seront plafonner. Ils sont calculés pour une surcharge de 350kg/m^2, conformément aux normes belges.

4.2 Les escaliers

Ils seront préfabriqués en béton et/ou à couleur sur place (à valider par MO).

4.3 Les murs ou cloisons intérieures

Les murs intérieurs porteurs et non porteurs sont en bloc de béton de 14cm ou 19cm d'épaisseur ou en blocs de type « ARGEX » de 9cm.

Nous n'utilisons pas de blocs de plâtres pour les murs intérieurs sauf à l'intérieur des trémies.

4.4 Gaines

Les gaines techniques comprennent notamment les conduites d'alimentation et d'évacuation en eau et électricité. Elles sont cloisonnées et elles pourront accueillir également toutes canalisations desservant les surfaces sus ou sous-jacentes.

4.5 Isolation acoustique

Les revêtements de sol sont isolés avec un remplissage de chape isolante (type bluebead), de panneaux acoustiques de 35mm et d'une chape flottante.

Une bande périphérique acoustique est installée dans les appartements.

Entre les appartements et les communs, les murs de séparation sont doublés (Double bloc de 14cm de type « ARGEX »). De plus, se trouve une isolation en laine de 4cm entre les doubles murs.

DOCUMENT PROTÉGÉ

Nous isolons également acoustiquement les gaines techniques entre les étages verticalement et/ou horizontalement.

4.6 Isolation thermique

Épaisseurs d'isolation et leurs détails de mise en œuvre seront déterminés de façon à répondre aux normes sur base de l'étude finale du responsable PEB.

Le PEB sera équivalent à un PEB A minimum.

Murs extérieurs (uniquement pour les murs en crépi): Panneaux d'isolation thermique EPS (18cm) sur la maconnerie porteuse et celui-ci sera enduit d'un cimentage ainsi qu'un crépi.

4.7 Façades

Suivant le projet de l'architecte, une partie des murs en façades sont revêtus d'un crépi ou de briquettes.

- D'enduit blanc sur isolant (type STO ou équivalent)
- De briquettes de teinte brun/gris sur isolant (type STQ ou équibvalent)

Le choix du type et couleur (RAL) de ces revêtements restent à définir tout en satisfaisant les prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisme.

Nos facades en crépi sont enduis avec un lothusan (protection permettant une durabilité optimale).

4.8 Menuiseries extérieures

Châssis de portes et de fenêtres sont en PVC (excepté portes d'entrées et coulissants dans certains appartements qui sont en ALU) de teinte gris antracite et/ou noire en double vitrage à haut pouvoir isolant. Coefficient thermique pour les châssis et portes global maximum de 1,30W/ m^2K.

Les vitrages des appartements ont une valeur Ug de 1,0 W/m^2K. Les faces intérieures des châssis

sont de teinte blanc.

Les vitrages des chambres uniquement des appartements donnant directement sur le rue de Leuze sont des doubles vitrages acoustiques, avec un affaiblissement acoustique avoisinant les 44dB.

La porte extérieure du sas d'entrée commune est vitrée et est équipée d'une gâche électrique raccordée au système de parlophone.

4.9 Terrasses et balcons

Les balcons seront réalisés avec des carrelages sur plots de 2cm au format 80x80cm, couleur gris clair.

Pour les appartements ayant des terrasses au rez-de-chaussée, celles-ci seront réalisées en klinkers.

4.10 Balustrades

Suivant les plans détaillés de l'architecte, les balustrades des balcons sont exécutées avec des gardes-corps en verre tout en respectant les réglementations applicables.

Les gardes corps des escaliers de secours communs seront en acier thermolaqué ou en aluminium ou équivalent (à déterminer par le MO).

DOCUMENT PROTÉGÉ

4.11 Toitures

Les toitures plates sont de type menbanes PVC avec un revêtement en gravier sauf aux endroits ou il y a des panneaux solaires et/ou éventuellement des pompes à chaleurs.

Les tuyaux de descentes seront en zinc noir.

5. MENUISERIES INTERIEURES

5.1 Sens d'ouverture des portes intérieures

Les sens d'ouverture des portes intérieures figurant sur les plans d'architecte et/ou les plans commerciaux sont renseignés à titre indicatif et peuvent être adaptés par le maître d'ouvrage lorsque des contraintes techniques, notamment en raison de la configuration des lieux, de la coordination des équipements techniques ou des exigences de sécurité.

5.2 Portes d'entrée des appartements

Les bloc portes sont en mélaminé à définir par le MO (porte à peindre), verouillant la porte en 3 points, d'une largeur de passage libre d'au moins 90 cm, équipées de quincaillerie adéquates en métal, de résistance au feu RF 30.

5.3 Portes intérieures

Les blocs portes sont en mélaminé et en finitions laquées blanches (tubulaires). Elles sont posées avec les chambranles et encadrements à peindre. Les feuilles de portes intérieures ont une largeur minimum de 73 cm pour la plupart des locaux. Elles sont munies de quincaillerie en métal.

5.4 Portes rangements et communs

Les bloc portes sont en mélaminé à peindre (tubulaires), d'une largeur de passage libre d'au moins 73 cm, équipées de quincaillerie adéquates en métal.

Les portes des rangements sont munies d'une serrure à penne avec cylindre de sécurité, verrouillant la porte en 1 point sur sa hauteur et d'un ferme-porte pour les portes des communs.

6. PARACHEVEMENTS

6.1 Remarque générale

Le présent chapitre décrit le choix des finitions « de base » ; c'est-à-dire celles qui sont comprises dans le prix de vente des appartements et de la gamme confort. La fourniture et la pose normale de toutes les finitions décrites sont comprises.En fonction de l'état d'avancement du chantier et avant la signature de l'acte de vente, tout acquéreur peut modifier ce choix à son gré, faisant de la sorte un choix « hors base » en choisissant une autre gamme (supérieure ou premium avec accès à un panel d'options possibles). Toute modification du choix de base entraîne un surcoût à charge de l'acquéreur et une modification du présent cahier de charges. Tous les choix « hors base » ne figure pas dans ce cahier de charges « général », cela comprend également tous les choix de la gamme supérieure et de la gamme premium. Tout choix « hors base » qui devrait être effectué au-delà de la date de réception provisoire par manque de temps dans notre planning ne pourra nous être imputable pour la date de livraison

DOCUMENT PROTÉGÉ

initialement prévue car ces choix ne sont pas prévu dans ce cahier de charges et ne sont pas pris en compte par Accès Habitat SRL.

Tous les surcoûts éventuels seront soumis pour accord préalable à l'acquéreur. Aucun travail « hors base » ne sera engagé sans l'accord écrit du demandeur sur les surcoûts qui en découlent.Le promoteur se réserve le droit de refuser toute demande de travaux « hors base » et ce, à tout stade d'avancement du chantier.

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

6.2 Chapes

Les chapes des appartements, des halls des étages et des locaux techniques en toiture sont flottantes. Elles sont posées sur des matériaux assurant une isolation thermique et/ou acoustique.

6.3 Appartements : Revêtements de sols

Les revêtements de sol ainsi que les plinthes sont en carrelage imitation bois haut de gamme au format 120cmx20cm dans tout l'appartement. Les plinthes sont au format 120cmx5cm.

Dans la salle de bain, les faïences au mur sont en Calacata Statuario mat (effet marbre), format 120cm x 40cm. Les faiences au mur sont déterminés par le MO.

6.4 Appartements : revêtements des murs et des plafonds

6.4.1 : Les murs et plafonds

Les plafonds sont « plafonnés » avec un produit de type « KNAUF MP75 » ou équivalent, d'une épaisseur d'environ 1cm.

Les murs sont « plafonnés » avec un produit de type « KNAUF MP75 » ou équivalent, d'une épaisseur d'environ 1cm.

Toutefois, en raison des interventions successives des différents corps de métier durant le chantier, des marques, griffes, traces ou salissures peuvent apparaître.

Ces altérations sont inhérentes au processus de construction et ne pourront, en aucun cas, faire l'objet de remarques, réserves ou demandes de remise en état lors de la réception provisoire de l'appartement.

6.4.2 : Les faux plafonds

Les faux plafonds sont « enduits » d'un enduit mince ou équivalent.

6.4.3 : Peinture

Les travaux de peintures ne sont pas prévus dans les appartements y compris le caisson du WC.

Nous mettons une réserve sur le temps de sèchage des murs, à savoir, qu'il faut attendre 12 mois après la livraison avant de peindre son appartement pour un résultat optimal et éviter les fissures apparentes, tâches de rouilles et/ou légères tâches d'humidités sur les murs et/ou plafonds.

DOCUMENT PROTÉGÉ

6.5 Les communs – parachèvements

Halls communs et paliers

Le parachèvement du hall commun donnant accès à une cursive distribuant les appartements est réalisé selon les plans de détails de l'architecte. Les murs, plafonds et portes sont parachevés et entièrement finis. Le sol est revêtu de carrelage, à choisir par le Maître d'ouvrage.

Les cages d'escaliers de secours seront enduit d'un primer uniquement.

Les entrées sont équipées d'un poste central de vidéophonie, de sonnettes et de boîtes aux lettres.

Les communs sont équipés d'un ascenseur KONE avec des finitions de haut standing.

Dans les cages d'escalier et parties communes, certaines finitions peuvent présenter un aspect brut ou des irrégularités légères (telles que traces de coffrage, légères coulées de béton, nuances de teinte ou défauts d'aspect mineurs). Ces caractéristiques sont inhérentes aux techniques de mise en œuvre du béton et au choix de finitions structurelles, et ne pourront être considérées comme des défauts ni faire l'objet de remarques ou réserves lors des réceptions.

Les garde-corps sont réalisés suivant le détail de l'architecte. Les cages d'escaliers sont équipées d'éclairages ainsi que de panneaux signalétiques, conformément à la règlementation en vigueur.

Les halls communs et paliers seront peints suivant un RAL à définir par le maître de l'Ouvrage.

7. CHAUFFAGE ET PRODUCTION EAU CHAUDE

7.1 Généralités

Toutes les installations sont conformes aux normes et aux codes de bonnes pratiques pour ce type d'ensemble.

7.2 Production de chaleur

7.2.1 L'installation est prévue avec une chaudière gaz **VIESSMANN** et du chauffage par le sol de la marque **RADSON**. Le réglage de la température est réguler par un thermostat d'ambiance mono zone.

L'emplacement des appareils aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur est à définir lors de l'exécution des plans techniques et est sujet à toute modification de la part du MO.

7.3 Ventilation

Le renouvellement d'air hygiénique des locaux (wc, chambres, sdb, buanderie, cuisine et salon) se fera par le biais d'une ventilation double flux (à déterminer par le bureau TS).

7.4 Alimentation d'eau froide

L'alimentation d'eau froide depuis les compteurs de la régie jusqu'aux appartements, se fait via des tuyauteries conforme aux règlements en vigueur ainsi que d'autres équipements dans les locaux communs. Chaque appartement possède son propre circuit en alimentation d'eau.

DOCUMENT PROTÉGÉ

7.5 Comptage des consommables et énergies

À chaque appartement correspond un compteur individuel pour l'électricité (régie) et l'eau (régie) ainsi que pour le gaz. Les compteurs gaz, d'eau et d'électricité appartenant aux sociétés distributrices se situent dans les parties communes.

8. EQUIPEMENT SANITAIRE

8.1 Installation sanitaire

Toutes les arrivées aux appareils sanitaires sont équipées de robinet d'arrêt local permettant de les isoler individuellement (Exception faite des receveurs de douche). Les tuyauteries d'évacuations des appareils ainsi que les colonnes de décharge et de chute sont réalisées conformément aux plans d'éxécutions des TS.

8.2 Appareils sanitaires WC

La localisation et le nombre d'appareils sont indiqués sur le plan de l'appartement à titre indicatif et non définitif. C'est le plan d'exécution des TS qui vaut pour validation.

Tous nos sanitaires proviennent de chez VAN MARCKE.

Le wc séparé contient :

- Un wc suspendu
- Un lave main blanc avec robinet

La salle de bain contient :

- Meuble double vasque noir ensemble complet avec deux tiroirs ou équivalent (121(L)x60(H)x46(P)cm) ou équivalent.
- Miroir avec éclairage de 120cm x 65cm (hauteur) ou équivalent
- Mitigeurs (2) avec une teinte chrome ou équivalent
- Receveur de douche blanc acrylique (1800x900mm) ou 1600 x 900 (selon le type d'appartement) ou équivalent
- Mitigeur de douche
- Paroi douche en verre transparent coulissante (dimension variable selon les appartements)

Plus précisément, pour chaque appartement, voir les plans signés ou les bons de commande émis par notre sous-traitant EXP-AIR et/ou notre partenaire VAN-MARCKE.

DOCUMENT PROTÉGÉ

9. ELECTRICITE

9.1 Réseau de terre et de protection

La prise de terre est constituée d'une boucle de terre située à fond de fouille. À l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles suivantes : Liaisons primaires entre la borne principale de terre et les canalisations principales d'eau et de chauffage, ainsi que des coffrets et équipements électriques + éléments métalliques fixes faisant partie de la structure.

9.1.2 Panneaux photovoltaïques

Les appartements sont équipés de panneaux photovoltaïques privatifs de 400W, nombre à définir par le responsable PEB (entre 2 panneau à 4 panneaux en fonction des appartements).

9.2 Équipements électrique des appartements

Les compteurs individuels bi-horaires sont placés dans le local technique des communs. Chaque appartement dispose de son compteur de distribution avec protections. Le câblage s'effectue en chape sous tube ou par encastrement dans les parois ou par les gaines techniques. Les interrupteurs et prises de contact sont de teinte blanche ou blanc cassé. Le tableau divisionnaire de chaque appartement comprend :

- Des disjoncteurs automatiques et interrupteurs différentiels.
- Un réseau d'électricité protégé par un différentiel général.
- Des prises équipées d'une terre avant la mise en service.

L'installation électrique de chaque appartement est réceptionnée par un organisme agréé.

9.3 Description de l'installation électrique

Les installations électriques sont encastrées dans les appartements et les halls communs, à l'exception des buanderies. Toutes les autres installations sont réalisées « en apparent ». Le descriptif suivant des installations est donné à titre indicatif et est sujet à modifications par le Maître d'ouvrage;

DOCUMENT PROTÉGÉ

9.3.1 Cuisine

Un point lumineux

Deux doubles prises à hauteur du plan de travail

Deux alimentations pour prises hotte et frigo

Une alimentation pour la prise lave-vaisselle

Une alimentation pour la plaque de cuisson.

Une alimentation pour le four.

9.3.2 Salle de séjour

Deux points lumineux avec deux commandes

Une prise RJ45 simple

Un thermostat installé « en apparent » ou portatif

Deux simples prises

Une double prise

Un détecteur de fumée sur pile

9.3.3 Hall d'entrée/Hall de nuit

Deux points lumineux avec deux commandes

Une simple prise

Un détecteur de fumée sur pile

9.3.4 Wc

Un point lumineux avec une commande

9.3.5. Chambres et dressings

Chambre 1 :

Un point lumineux avec une commande

Trois doubles prises

Une prise TV

Chambre 2 :

Un point lumineux avec une commande

Trois doubles prises

Chambre 3 :

Un point lumineux avec une commande

Trois doubles prises

9.3.6 Salle de bain

Un point lumineux avec une commande

Une alimentation pour point lumineux au-dessus du miroir

Une double prise

Une prise simple

9.3.7 Buanderie

Un point lumineux avec une commande

Une double prise pour PROXIMUS

Une prise simple pour l'appareil de la ventilation

Deux prises simples pour séchoir + machine à laver

Un tableau divisionnaire installé « en apparent »

Alimentation pour les panneaux photovoltaïques

DOCUMENT PROTÉGÉ

9.3.8. Balcons ou Terrasse

Deux points lumineux avec une commande

Une prise extérieure par balcon/terrasse

9.3.9 Box de rangements et/ou caves

Un point lumineux avec une commande

Une prise simple

Plus précisément, pour chaque appartement, voir le plan électrique validé par le client dans le DIU définitif.

9.4 Équipements électrique des parties communes

9.4.1 Hall d'entrée et des coursives

Luminaires commandés par détecteur ou minuterie ou autre système (au choix du MO).

Le mobilier fixe pour boîtes aux lettres ainsi que les équipements de vidéophone sont réalisés selon les indications du Maitre de l'ouvrage.

Un éclairage de sécurité est prévu selon la règlementation en vigueur.

Des prises simples (nombre à définir par le Maître de l'Ouvrage)

9.4.2 Vidéophone

Les vidéophones sont installés à l'intérieur dans le hall des communs de chaque entrée commune. Dans chaque appartement, le poste individuel permet de répondre à la personne ayant appelé depuis l'extérieur. La simple pression d'un bouton permet l'ouverture à distance de la porte d'entrée.

9.4.3 Autres locaux communs

L'éclairage des locaux techniques sont prévus.

Les éclairages extérieurs de l'immeuble s'activent par détection de mouvements ou de minuteries ou d'un autre système utilisé, à définir par le MO.

La consommation électrique des parties communes pour les 17 appartements est mesurée par un compteur commun bi- horaire placé dans le local technique des communs au rez-de-chaussée. Attention que chaque bloc aura un compteur électrique et eau indépendant. De plus, seront reliés au compteur commun de chaque bloc des panneaux photovoltaiques (nombre à définir par MO).

9.5 Raccordements téléphonie et télédistribution

Nous avons un partenariat avec Proximus qui offre le roll-out gratuitement (sous-réserve de disponibilité de la fibre dans la rue et que Proximus continue ce partenariat après la réception provisoire des appartements). Ce partenariat offre :

DOCUMENT PROTÉGÉ

L'aménagement du réseau Proximus sur le domaine public
Le prépavage sur le domaine privé
Le câblage extérieur jusqu'au local technique des immeubles.
La pose d'un rack de 19 pouces dans le local technique uniquement si leur étude indique que nous aurons la fibre optique ; pas nécessaire pour le réseau cuivre.
La pose du point de raccordement dans chaque logement

Pour les nouveaux propriétaires, Proximus offre au Premier Occupant Résidentiel :
L'activation gratuite
L'installation gratuite (Valeur de 59 EUR)
Les 6 premiers mois d'abonnement gratuits du Pack Familus M (Valeur de 402 EUR) tel que décrit sur
https://admit.belgacom.be/webshop/fr/personal/zwp/webshop/soppingcart.html#/sc.cart

10. ÉQUIPEMENTS

10.1 Cuisine hyper-équipée :

Le prix de vente de l'appartement comprend un budget destiné à la fourniture et au placement d'une cuisine équipée, sous la forme d'un bon d'achat d'une valeur maximale de **7.000,00 EUR** TVAC (à confirmer car chaque budget de cuisine est différent).

Ce bon d'achat sera remis à l'acquéreur par le promoteur et sera exclusivement utilisable auprès de la société EGGO [magasin d'Erpent, province de Namur], conformément aux conditions d'utilisation qui seront communiquées à l'acquéreur.

Le montant prévu comprend, dans les limites du devis établi par EGGO, le mobilier de cuisine, les équipements, la livraison et le placement. Les éventuels travaux préparatoires, raccordements ou adaptations techniques ne sont compris que s'ils sont expressément mentionnés dans le bon de commande d'EGGO.

L'acquéreur prendra directement rendez-vous avec EGGO afin :

- de définir l'implantation de la cuisine ;
- de sélectionner les meubles, appareils, accessoires et finitions ;
- d'obtenir un devis détaillé ;
- et de signer le bon de commande correspondant.

Le contrat relatif à la conception, à la fourniture, à la livraison et au placement de la cuisine sera conclu directement entre l'acquéreur et EGGO. EGGO assumera, à l'égard de l'acquéreur, les obligations découlant de ce contrat, notamment en matière de commande, de facturation, de livraison, de placement, de garantie et de service après-vente.

Le promoteur demeure toutefois responsable de la remise à l'acquéreur d'un bon d'achat valable d'une valeur de 5.800,00 EUR TVAC, conformément au présent cahier des charges.

Si le prix total de la cuisine choisie dépasse la valeur du bon d'achat, le supplément sera intégralement supporté et payé par l'acquéreur directement à EGGO.

Si le prix total de la cuisine choisie est inférieur à 5.800,00 EUR TVAC, le solde du bon d'achat ne donnera lieu à aucun remboursement, paiement en espèces, réduction du prix de vente ou autre compensation de la part du promoteur, sous réserve des conditions d'utilisation du bon d'achat.

DOCUMENT PROTÉGÉ

Toute modification de l'implantation technique prévue aux plans, notamment des arrivées ou évacuations d'eau, prises électriques, alimentations, conduites, gaines ou points de raccordement, devra :

- être communiquée au promoteur dans les délais qu'il aura fixés ;
- être préalablement approuvée par écrit par le promoteur et, le cas échéant, par les auteurs de projet ;
- respecter les contraintes techniques, réglementaires et d'exécution du chantier.

Les modifications acceptées pourront donner lieu à un supplément à charge de l'acquéreur. Aucune modification ne pourra être garantie après l'expiration du délai communiqué par le promoteur.

La commande, la livraison et le placement de la cuisine relevant de la relation contractuelle directe entre l'acquéreur et EGGO, tout retard exclusivement imputable à EGGO ne pourra engager la responsabilité du promoteur ni justifier le report ou le refus de la réception provisoire de l'appartement.

Pour chaque appartement, les plans de cuisine signés et le bon de commande définitif établi par EGGO prévalent pour la détermination de l'implantation, des finitions et des équipements choisis, sans pouvoir réduire les engagements expressément pris par le promoteur dans le présent cahier des charges.

10.2 Buanderie

Les buanderies sont équipées d'un système de ventilation simple flux, de la chaudière gaz, du tableau électrique, des installations proximus, des collecteurs d'arrivée d'eau chaude et d'eau froide, des collecteurs du chauffage sol, d'une arrivée d'électricité et d'eau ainsi qu'une évacuation des eaux usées pour une machine à laver.

DOCUMENT PROTÉGÉ

11. SUPPLÉMENTS

Des frais de 25% de coordination chantier s'appliqueront au montant de chaque supplément. Ces frais de coordination chantier seront payables à l'acte authentique.

Toute modification est automatiquement calculée via notre configurateur personnalisable et/ou vous recevrez le détail de votre configuration avec l'intégralité des suppléments à prévoir, en fonction de la gamme choisie et des options sélectionnées.

Toute modification de plan électrique sera facturée pour un montant de 500€/HTVA.

Toute modification de plan sanitaire sera facturée pour un montant de 500€/HTVA.

Toute modification de plan cuisine sera facturée pour un montant de 250€/HTVA.

Toute demande de supplément, d'option ou de commande personnalisée en dehors des prestations prévues dans le cahier des charges « général » doit faire l'objet d'une validation écrite préalable par le promoteur, tant sur le plan technique qu'organisationnel.
Une fois la demande validée, le supplément sera directement facturé au client par le sous-traitant ou fournisseur concerné, après confirmation formelle de la commande par le client et accord définitif du promoteur.

12. LIVRAISON DE L'APPARTEMENT

L'appartement est livré propre et libre de tous déchets ou restes de matériaux. Par propre, le promoteur entend qu'il s'agit d'un nettoyage industriel de fin de chantier et non d'un nettoyage ménager.

Nous fournissons dans le DIU ; les documents de garanties, les modes d'emploi, les fiches techniques et les clés.

Le maître de l'Ouvrage s'engage à livrer l'appartement habitable aux environs du 25 décembre 2027. Ce délai est fourni à titre indicatif, étant entendu qu'il pourrait être prolongé pour des circonstances météorologiques, de pandémies ou d'autres cas de forces majeures. Le maître de l'Ouvrage s'engage à tenir informé le candidat-acquéreur de l'avancement des travaux.

13. CLAUSES GENERALES

Le présent cahier de charges complète les indications des plans de l'architecte. Les surfaces sont données à titre indicatif.

Sont à charge de l'acquéreur :

Les impôts et taxes émis/es ou à émettre par la Commune, la Région, la Province, l'État ou tout autre organisme public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique ainsi que tous les frais consécutifs aux éventuelles modifications des documents tels que plans, cahier des charges, acte de base .... (sans que cette énumération soit limitative) rendus nécessaires par les impositions de l'acquéreur.

Tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions, non encore en vigueur au moment de la signature du compromis

Les primes d'assurances sont payables à l'acte authentique de vente.

Tous les prix mentionnés ci-avant sont en euro et hors TVA

Ne sont pas inclus dans le prix : les appareils d'éclairages (lustres, appliques, spots ...), les frais d'ouverture des compteurs définitifs d'eau, d'électricité, de gaz et des prises de téléphone et de TV distribution ainsi que les abonnements y afférents, le mobilier fixe ou mobile et les placards même s'ils figurent sur les plans.

Si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre avant la réception provisoire, à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménage des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du promoteur, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarques. En aucun cas il sera fait droit aux dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires, revêtements de sol….suite à l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

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

Au niveau des emplacements de parkings supplémentaires, des emplacements seront disponibles à la vente suivant la formule du « premier arrivé, premier servi ».

Les visuels 3D et le configurateur personnalisable du projet sont indicatifs et non contractuels.La responsabilité décennale des entrepreneurs et de l'architecte, prévue aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, prendra cours le lendemain de la réception provisoire pour chaque corps d'état.

Sont inclus dans le prix :

Les honoraires de l'architecte, de l'ingénieur, responsable PEB et coordinateur de sécurité.

Les frais de consommation d'eau, et d'électricité jusqu'à la réception provisoire.

Les taxes afférentes au chantier (personnel employé, palissades, etc…).

Le nettoyage de chantier en vue de la réception provisoire.

L'acquéreur paiera et supportera les frais complémentaires suivants :

Les frais, droits, honoraires à l'acte authentique de vente et les frais d'acte de base.

La taxe sur la valeur ajoutée due sur la construction et la quote-part du terrain.

Quote-part dans les frais d'acte de base et de géomètre. Montant forfaitaire pour les frais d'acte de base et de géomètre sont de 1.200€/ TVAC.

Les frais de raccordement et d'installation à l'égout public, l'eau et l'électricité. Les frais de raccordements, de pose, de location ou d'achat des différents compteurs d'eau, gaz et électricité. Montant forfaitaire pour les frais de raccordements sont de 9.000€/HTVA.

DOCUMENT PROTÉGÉ

L'achat d'une cave est obligatoire et n'est pas inclus dans le prix de vente. Le montant de chaque cave est déterminé selon le listing prix des caves. Ce document est disponible auprès du responsable des ventes.

L'achat d'un emplacement de parking est obligatoire et ceux-ci sont vendus 12.000€/HTVA sauf l'emplacement PMR qui est vendu à 15.000€/HTVA..

Les emplacements sont déterminés selon le plan des parkings. Ce document est disponible à la demande au responsable des ventes.

Droits et honoraires d'un éventuel crédit hypothécaire ; calculable à la première demande.

DOCUMENT PROTÉGÉ

SIGNATURES

Cahier de charges — Projet BORÉA · Andenne

Fait à _____ le ____ / ____ / _____

LE PROMOTEUR Accès Habitat SRL	L'ACQUÉREUR Nom et prénom
Mention « Lu et approuvé » :	*Mention « Lu et approuvé » :*
Signature	**Signature**

Chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent cahier de charges.

DOCUMENT PROTÉGÉ