

Résidence « Les Douze Bonniers »

*Rues de la Marlière et des Droits de l'Homme
7190 Ecaussinnes*

Cahier des Charges – Client – 2 chambres

Maître d'œuvre :

Imoges Srl

41 Avenue de la Déportation
7190 Ecaussinnes
Site : www.imoges.be
E-mail : info@images.be
Gsm : 0487/75 03 06

Architecte :

Atelier d'architecture Van Den Brande & associés Srl

11 Chaussée de Namur
1400 Nivelles
tél: 067/84 30 72
fax: 067/21 46 29
Mail: atelier.vdb@skynet.be
Site : <http://www.aava.be>

Bureau d'études stabilité :

BDS Srl

9 Rue Burlet
6210 Rêves
Tél : 071/84 60 46
Site : www.bureaubds.be

Bureau d'études P.E.B :

D2Solutions.

Ir.Bertrand Wart

Rue de Saint Martin 8 (bte 1/1)
7100 La Louvière
Tél : 0477/30 62 58
www.d2solutions.be

Architecte paysagiste :

Reliefs**Christophe Spéhar**

Charly des Bois 8 bis

7090 Ronquières

www.reliefs.eu

christophe.spehar@reliefs.eu

TEL. : 081 72 26 40

GSM : 0489 00 27 22

Description :

La résidence « Les Douze Bonniers », c'est avant tout une situation unique et exceptionnelle.

Nichée dans le cœur historique d'Ecaussinnes, à deux pas de son château-fort, elle offre un point de vue remarquable sur le centre du village.

Le pont des Douces Arcades, les ruelles et sentiers avoisinants ouvrent de belles perspectives de promenades et d'escapades, à pied ou à vélo.

A proximité immédiate de la Grand-Place, des commerces et restaurants, « Les Douze Bonniers » favorise la mobilité douce grâce à sa situation centrale, à quelques encablures de son parc récréatif adjacent.

La résidence « Les Douze Bonniers » propose une variété d'appartements exceptionnels dans une ambiance et un cadre de vie surprenants.

La réalisation d'un îlot au cœur du projet offre un espace sécurisé dédié aux citoyens et confère à l'ensemble un environnement verdoyant alliant le calme et la convivialité,



Eco-construction :

La résidence « Les Douze Bonniers » c'est une construction en « BASSE ENERGIE », grâce à l'utilisation d'une isolation renforcée (murs, toitures, vitrages, châssis...), de chaudières individuelles au gaz à haut rendement avec une régulation électronique couplée à une sonde extérieure, ainsi que l'utilisation de panneaux photovoltaïques.

Toutes ces techniques spéciales assureront à nos acquéreurs un bel investissement sur l'avenir.



Composition :

- 6 appartements 1 chambre avec terrasse/balcon
- 18 appartements 2 chambres avec terrasse/balcon
- 4 appartements 3 chambres avec terrasse/balcon
- 46 emplacements de parking intérieur
- 2 surfaces pour professions libérales
- au sous-sol : cave privative pour chaque appartement et locaux techniques

Introduction :

La Sprl Imoges mettra tout en œuvre pour répondre au mieux à la demande des acquéreurs.

Les spécificités des matériaux utilisés répondent à des normes de qualité stricte. Nous travaillons en collaboration avec des partenaires renommés qui mettent leur expérience et leur savoir-faire à votre service, vous garantissant une construction de qualité.

L'architecture unique de nos réalisations rend nos projets d'autant plus attrayants et authentiques.

Des conseillers vous accueilleront dans les différents show-rooms mis à votre disposition, afin d'aménager l'intérieur de votre appartement comme vous le souhaitez.

Tous les matériaux utilisés dans la réalisation de l'immeuble sont conformes aux prescriptions édictées par l'Institut Belge de Normalisation (N.B.N.) et le Centre Scientifique et Technique de la Construction (N.I.T.). Ils portent tous le label BENOR.

Il appartient à l'Architecte et au Maître de l'ouvrage l'approbation des fiches techniques, le contrôle de la qualité et des performances des matériaux mis en œuvre.

Le Cahier des Charges qui suit reprend essentiellement des détails quant aux matériaux de construction et de finition utilisés.

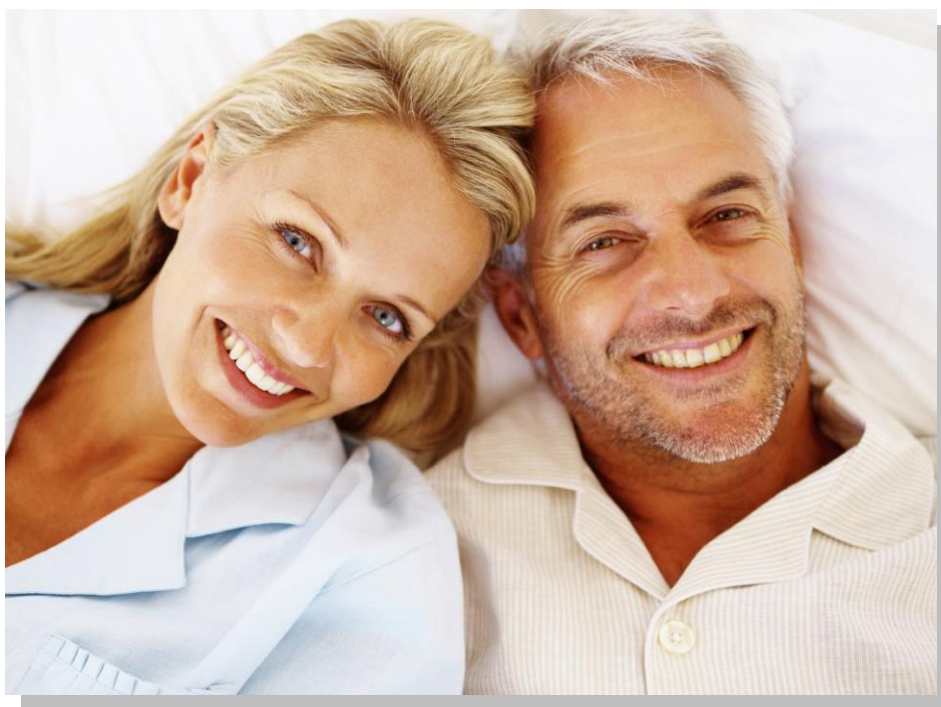
Un dossier technique, concernant toute la partie gros œuvre, charpente, fondation, reprenant les fiches techniques de la plupart des matériaux utilisés ainsi que toutes les attestations de conformité délivrées par les institutions agréées, sera disponible auprès du gestionnaire de l'immeuble.

Le présent document vous permettra d'apprécier la qualité générale de la construction.

Le cahier des charges est l'engagement de la part de la société IMOGES vis-à-vis des acquéreurs.

Sommaire :

1. Etudes préliminaires.
2. Gros œuvre.
3. Menuiseries extérieures.
4. Plafonnages.
5. Revêtements de sol & carrelages muraux.
6. Appareils sanitaires.
7. Menuiseries intérieures.
8. Cuisine & équipements.
9. Installation électrique.
10. Chauffage central.
11. Ventilation par système double flux.
12. Ascenseurs.
13. Panneaux photovoltaïque.
14. Halls & communs.
15. Finitions, peintures & abords.
16. Rapport « incendie ».
17. Raccordements extérieurs.
18. Remarques.



1. Etudes préliminaires :

1.1 Essais de sols :

Les essais de sols ont été réalisés par le laboratoire de recherche et d'essai :

INISMA
Avenue Gouverneur Cornez, 4
7000 Mons

Numéro du rapport : 5.464

1.2 Etudes de stabilité :

Le bureau d'ingénierie est chargé d'assurer l'étude de stabilité de l'ouvrage ; il assurera également le contrôle des travaux sur chantier.

Ce poste comprend les calculs des armatures en béton et de toutes les poutrelles métalliques nécessaires ; ces études répondent aux normes de l'Institut Belge de Normalisation.

2. Gros œuvre :

2.1. Matériaux extérieurs :

Les façades donnant sur la rue de la Marlière sont en briques de parement de teinte grise, le soubassement de la partie avant est en briques de ton rouge/brun.

Les façades de la rue des Droits de l'Homme, ainsi qu'à l'intérieur de l'ilot, sont en crépis sur isolant de teinte claire.

Les façades des parties communes (cage d'escalier et ascenseurs) seront réalisées en plaque d'acier Corten.

Le bois de ton naturel sera également utilisé sur certaines parties de la résidence.

Les menuiseries sont en aluminium de ton gris.

Ferronneries de ton gris.

2.2. Terrassement :

Le terrassement comprend les travaux de déblais et de remblais nécessaires aux fondations de l'immeuble ; les terres excédentaires sont évacuées hors du chantier.

Le terrain sera re-profilé en fin de chantier, une couche de +/-30 cm de terre arable sera mise en place sur l'entièreté du terrain.

2.3. Maçonnerie :



Les niveaux sous-sol seront réalisés suivant le Cahier des Charges fourni par le bureau d'études Bds Srl.

La périphérie de ces niveaux et les murs porteurs de refends qui assurent la stabilité du bâtiment sont constitués de pré-murs en béton armé hydrofugé ainsi que de mur en pieux sécants.

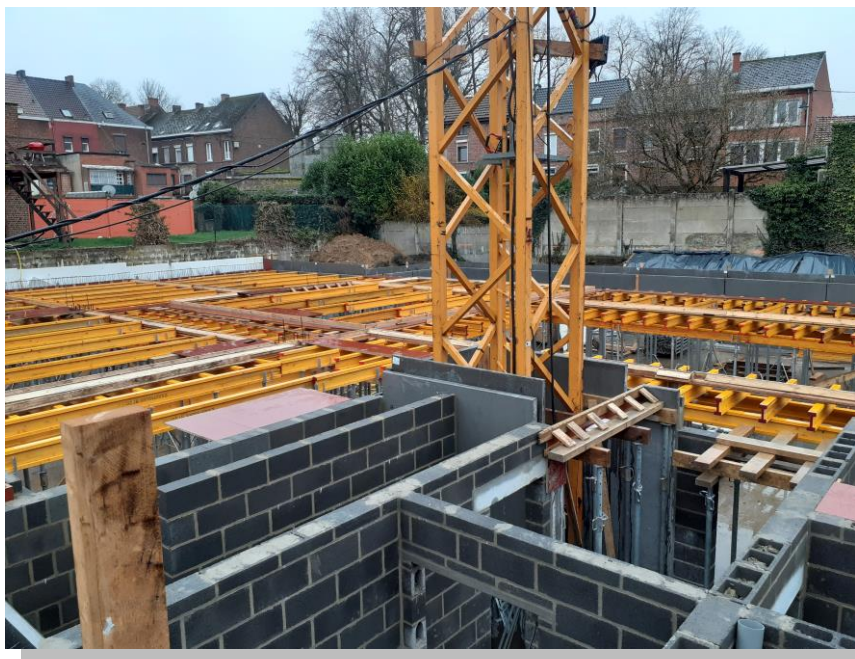
La dalle de fondation est en béton armé lissé à l'hélicoptère, lui donnant un aspect lisse et une résistance à l'usure considérable ; des micros fissures apparaîtront dans le temps.

Les murs intérieurs porteurs sont en blocs de béton rejointoyés des deux faces, de 19 à 30 cm suivant l'étude de l'ingénieur.

Les murs intérieurs des caves non porteurs sont en blocs de béton de 9 cm apparents.



La ventilation est assurée par des « T » en PVC et des courettes de type Meha. Un drain périphérique enrobé d'un empierrement drainant permet d'évacuer les eaux stagnantes aux pieds des maçonneries, évitant ainsi tout risque d'infiltration.



Les maçonneries des murs porteurs des différents niveaux sont réalisés en blocs de béton lourd ou silico-calcaire, suivant étude de l'ingénieur.

Produits Silka



La pierre silico-calcaire Silka se décline en un assortiment varié de matériaux de construction flexibles, vous permettant d'obtenir rapidement un résultat correct.

Agréables à travailler et rapides à mettre en œuvre, les blocs et éléments Silka présentent en outre d'excellentes propriétés d'isolation acoustique et d'inertie thermique. Il existe une solution à chaque défi de construction !

Principales caractéristiques de Silka :

- **excellente isolation acoustique**
- **propriétés respirantes**
- **accumulation de chaleur**
- **insensible à l'humidité et aux moisissures**
- **respectueux de l'environnement**
- **durable**

Les éléments en acier telles que colonnes et poutrelles répondent aux normes de qualité : AE235C, traitées antirouille d'usine.

L'étanchéité du bas des murs, ainsi que le haut des baies, est assurée par un rejet d'eau de type Biba ; dans certains cas, une membrane en Derbigum est placée afin d'éviter tout risque d'infiltration.

Tous les murs intérieurs non portants sont en carreaux de plâtre de 10 cm d'épaisseur massif (www.Promonta.be) , tranches pourvues de tenons et mortaises qui assurent un emboîtement parfait, resserrés à +/- 2 cm du plafond au moyen de mousse de polyuréthane pour éviter un contact avec les prédalles ou hourdis ; une cornière galvanisée sera placée à chaque angle saillant, afin de garantir un renfort.

Les cloisons légères servant à réaliser les caissons sont en plaques de plâtre (Gyproc, Knauf ou similaire) ou en panneaux de bois de type MDF.

Le réseau d'égouttage est exécuté suivant les normes en vigueur. Plusieurs chambres de visite sont placées à l'extérieur du bâtiment, réalisées en béton avec un fond cimenté de manière à éviter toute stagnation. Les couvercles utilisés sont en fonte à double fond et l'égouttage est raccordé au réseau communal existant avec un diamètre entre 200-250 mm suivant l'étude de l'architecte.

Les chambres de disconnexion sont également en béton avec couvercles double - fond en fonte, équipées d'un siphon.

Drainage : un tuyau de drainage en PVC est placé au pied de la maçonnerie en sous-sol et relié au réseau d'égouttage. Dans le cas où des voiles de béton doivent être placés pour des retenues de terre, un drain sera placé systématiquement avec un empierrement et un géotextile.

2.4. Couvertures :

Les toitures plates seront réalisées en béton armé à pente intégrée, sur lequel une isolation de 200 mm en PIR sera placée.

Un complexe d'étanchéité de type Derbigum sera mis en œuvre : ce dernier comprendra, un vernis d'adhérence et deux couches croisées de Derbigum soudées avec, au périmètre, un chanfrein de 5*5 cm.

Les couvres-murs, les gouttières, ainsi que les descentes d'eaux pluviales sont en zinc pré- patiné anthracite de 0.8 à 1 mm d'épaisseur.

Le dépassant de toiture est réalisé en Opéral.

Les lucarnes peuvent être en menuiserie ou en maçonnerie ; les joues sont habillées de zinc à joints debout ou en panneaux de type Trespa, selon les prescriptions de l'auteur de projet.

2.5. Cages d'escalier :

L'escalier entre les niveaux sera en béton coulé sur site ou préfabriqué en fonction des possibilités techniques. Il disposera d'un nez de marche antidérapant. Une main courante est placée dans la cage, conformément aux normes en vigueur (rapport pompier, N.I.T du C.S.T.C).

2.6. Isolation thermique :

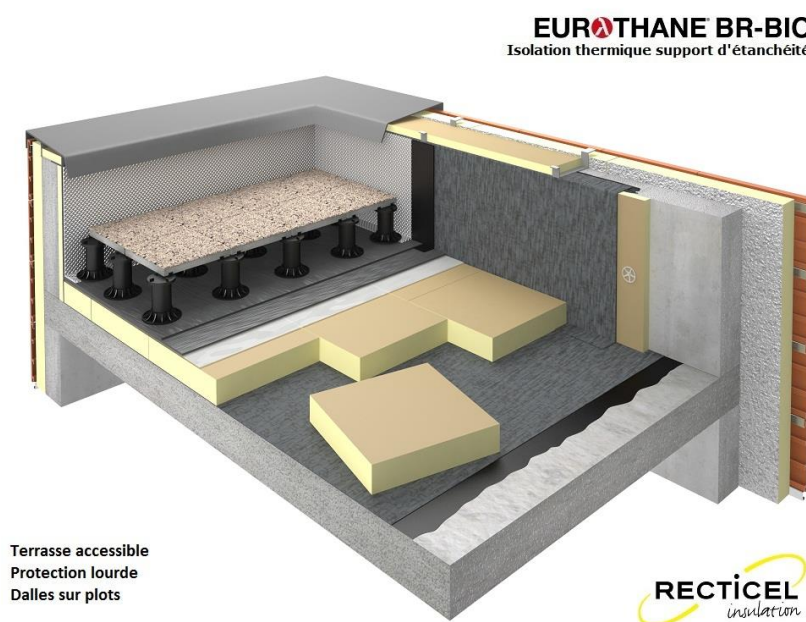
L'isolation de l'immeuble a été étudiée par un bureau d'étude spécialisé en P.E.B. « Performance Energétique des Bâtiments », afin de répondre aux normes les plus strictes de la Région Wallonne.

Imoges est consciente que les coûts liés à l'énergie de chauffage ont un impact financier au quotidien non négligeable : c'est pour cela que nous réalisons des projets immobiliers durables, avec des normes d'isolation les plus sévères.

L'isolation globale du bâtiment est assurée de la manière suivante :

- Menuiseries extérieures en aluminium à trois chambres d'isolation à coupure thermique. (Voir chapitre suivant)
- Double vitrage avec un coefficient : $k = 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Une couche de mousse en polyuréthane de minimum 10-12 cm sera projetée sur l'ensemble des sols du rez-de-chaussée.

- Les façades en enduit sont isolées avec des panneaux en EPS, d'une épaisseur de 160 min $\lambda \leq 0,032\text{W/mKmm}$.
- Les façades en brique sont isolées avec des panneaux en polyisocyanurate PIR, d'une épaisseur de 100 min $\lambda \leq 0,023\text{W/mKmm}$ est déterminée après étude de l'entreprise et approuvée par l'Architecte et le Maître d'œuvre, afin de répondre au **PEB A**.
- Toiture plate, utilisation d'un isolant en polyisocyanurate (PIR), $\lambda \leq 0,026\text{W/mK}$ d'une épaisseur de 20 cm.



Objectif PEB

- L'objectif est de consommer le moins d'énergie primaire pour garantir le confort intérieur du logement.
- L'énergie primaire est l'énergie directement prélevée à la planète qui, après transformation, permet d'obtenir une énergie utilisable dans un bâtiment.

Méthode PEB - Objectif PEB

- Le principe est de calculer les consommations d'énergie pour le chauffage, l'eau chaude, les auxiliaires et le refroidissement éventuel, pour un usage standardisé du logement.
- Ce calcul est effectué sur base des caractéristiques techniques du bâtiment et de ses équipements, grâce au logiciel PEB.



Chauffage

Eau chaude
sanitaire

Auxiliaires

Refroidissement
éventuel

Indicateurs et exigences PEB

Le résultat du calcul PEB, pour un logement, est exprimé par deux indicateurs : son niveau **E_w** et sa consommation spécifique **E_{spec}**.

D'autres indicateurs permettent d'évaluer certaines caractéristiques énergétiques du bâtiment : le niveau **K** et les valeurs **U** pour le degré d'isolation, ainsi que le risque de surchauffe **S**.

La réglementation impose une valeur maximale pour chacun de ces indicateurs. De plus, elle fixe des exigences de ventilation **V** des locaux.

Les valeurs **Es** et **Es** peuvent varier d'un appartement à l'autre, suivant la superficie, la situation, ...

L'objectif fixé est un **Es** compris entre 45 < Es ≤ 85 afin d'offrir une classe



2.7. Isolation acoustique :

a. Isolation acoustique verticale :

Les murs de séparation entre chaque appartement sont doublés, entre lesquels un isolant acoustique est placé.

Solutions à parois multiples :

- De quoi s'agit-il ?

De 2 parois, entre lesquelles se trouve une couche d'air remplie de matériau souple

- Principe de fonctionnement :

La première paroi se met à vibrer ; la couche d'air et d'isolation arrête ces vibrations, de sorte qu'une part infime des vibrations sonores parvient à la deuxième paroi.

- Avantage :

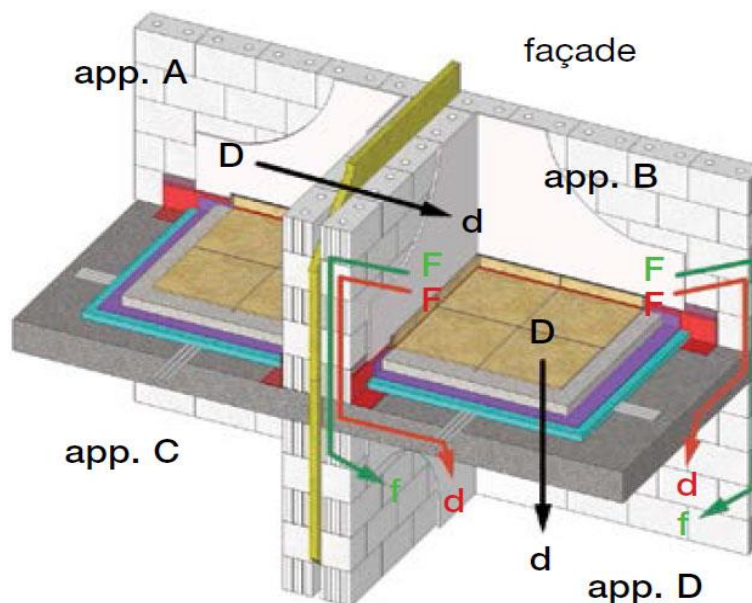
Bons résultats acoustiques avec des matériaux légers (tels des panneaux de laine minérale).

- Efficacité :

Dépend de la largeur du creux, de l'épaisseur de la couche isolante et du type de structure portante

- Possibilités d'application :

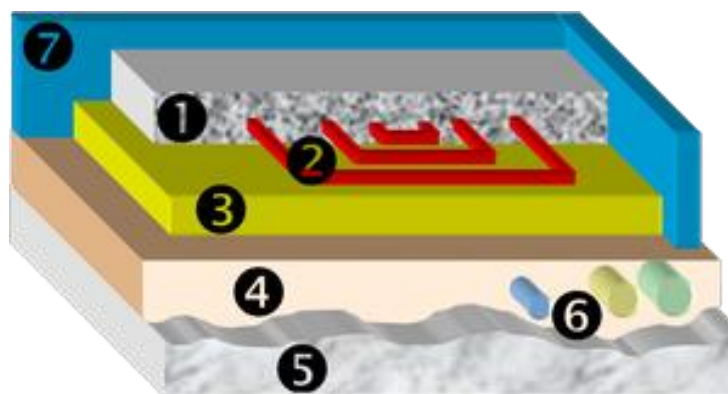
Parois de séparation dans des immeubles à appartements.



b. Isolation acoustique horizontale :

Soucieux de répondre aux attentes de nos futurs acquéreurs, notre société a étudié (en collaboration avec nos architectes et entreprises) ce complexe thermo-acoustique des plus performants, qui limite fortement les nuisances sonores dans nos constructions.

L'isolation acoustique du sol entre les étages est constituée d'une chape polyuréthane 270 thermo-acoustique de 4 cm d'épaisseur de marque Isotrie.



ISOTRIE 270 : Isolation acoustique pour sols haute densité.

Caractéristiques techniques

- Epaisseur 4 cm - ΔL_w : 32dB - $L_{n,w}$: 41dB - cat Ia
- Coefficient de conductibilité thermique: 0,035 W/mK

- Masse volumique : 45 kg/m³
- Couleur : vert
- Résistance à la compression : 35 kPa selon EN 826.

Descriptif pour cahier de charges

L'isolation acoustique des sols, contre les bruits d'impacts et de transmission, est obtenue par la projection d'une couche monobloc et sans joint de mousse polytherme.

Vous isolez, par la même occasion et indirectement, thermiquement votre sol. Les produits arrivent sous forme liquide jusqu'au pistolet, formant une mousse isolante au sol, en rentrant en contact. La mousse durcit directement en une couche monobloc, élastique et sans joint. Le temps de séchage ne dépasse pas dix minutes, ce qui permet de réaliser la chape de finition directement.

La norme NBN S 01-400-1 prévoit pour un immeuble à appartements que la $D_{nT,w}$ soit inférieure ou égale à 54 Db pour un confort acoustique « normal ».

Nous garantissons une atténuation du bruit entre nos appartements qui dépasse la norme minimale obligatoire.

Les exigences à respecter pour bénéficier d'un confort acoustique « normal » dans un appartement ($D_{nT,w} \geq 54$ dB) correspondent grosso modo à la catégorie IIa de l'ancienne norme. La principale difficulté avec la nouvelle norme réside dans la satisfaction des exigences requises pour obtenir le confort « supérieur », soit un $D_{nT,w}$ de 58 dB ou plus. L'isolation aux bruits transmis par les voies latérales est en effet d'autant plus problématique que les exigences sont sévères.

$D_{nT,w}$ exprime les conditions acoustiques qualitatives, normes Européennes.

2.7. Balcons :

Les balcons sont préfabriqués d'usine en béton architectonique ancré dans la maçonnerie ou en béton coulé sur place avec une finition de dalle en grés cérame placée sur des plots. Un isolant de type Isotec sera placé entre la maçonnerie et le balcon, ce dernier éliminant tout risque de ponts thermiques.

Les terrasses répondront à toutes les spécificités techniques demandées par l'auteur de projet et le bureau BDS.

La fabrication des balcons fera l'objet au préalable d'une approbation suivant le cahier des charges déterminé par l'architecte & le bureau en stabilité.

Certains appartements ont de petits balcons : ces derniers seront en acier métallisé, peinture cuite au four, thermo-laqué - teinte RAL identique aux menuiseries extérieures. L'assise est assurée par un plancher en bois exotique de type IPE.

2.8. Garde-corps :

Les garde-corps sont fabriqués sur mesure, en acier étiré, fixés aux terrasses. L'ensemble est sablé, métallisé, peinture cuite au four, thermo-laqué - teinte RAL identique aux menuiseries extérieures (une très légère nuance de teinte est tolérée).

Les hauteurs des garde-corps sont déterminées par les normes en vigueur et rapport du CSTC - note technique n° 196.

2.9. Terrasses & rampe d'accès au sous-sol :

Les terrasses du rez-de-chaussée sont réalisées en pavés béton de type Klinkers. Les superficies de celles-ci peuvent être augmentées en accord avec le Maître de l'ouvrage, le budget étant alors adapté.

3. Menuiseries extérieures :



3.1. Généralités :

Les menuiseries extérieures seront en aluminium à coupure thermique.

Le système utilisé « à rupture de pont thermique amélioré à trois chambres pour les portes et fenêtres » constitue la combinaison idéale de hautes valeurs d'isolation thermique et acoustique ainsi que de sécurité.

La quincaillerie utilisée est de marque Sobinco ou Roto.

Toutes les menuiseries extérieures sont parachevées par une mousse polyuréthane intérieure et d'un joint extérieur en mastic souple (type silicone) qui permettra de garantir une étanchéité parfaite, résistant aux solvants ou tout autre produit acide.

Une membrane sera appliquée sur le châssis et repris dans le plafonnage afin de garantir une parfaite étanchéité à l'air.

3.2. Porte d'entrée principale :

La porte d'entrée du Hall Commun sera munie d'une gâche électrique, permettant l'ouverture depuis chaque appartement, avec renfort.

3.3. Châssis de fenêtre – coulissant :

Description technique des menuiseries extérieures en aluminium :

Max Light

Élégant ultra fin et plus de lumière

Les fenêtres aluminium Max Light a été conçu pour des projets architecturaux qui bénéficient de l'esthétique minimaliste, combinant isolation thermique haute performance, confort et design.

Le système et ses quatre variantes : Modern - Steel - Design - Invisible (ouvrant caché) combinés avec double , permettent, en raison de sa flexibilité, de l'adapter aux bâtiments modernes ou aux projets de rénovations, y compris les solutions nécessitant l'esthétique des cadres en acier.

ultra fin et minimaliste

isolation thermique haute performance

Descriptif technique du profiler :

Système 3 chambres

Certificat ATG

Classe d'effraction RC2

Valeur d'isolation $U_f 1.8 \text{ W/M}^2\text{K}$ (NBN EN ISO 10077-2)

Valeur d'isolation $U_w 0.97 \text{ W/M}^2\text{K}$ (1230mm x 1480mm; $U_g: 0.6 \text{ W/M}^2\text{K}$ & $PSI: 0.036 \text{ W/MK}$ - profile ML010-ML020)

Étanchéité à l'eau $E1650$ (EN 12208)

Étanchéité à l'air 4 (EN12207)

Résistance au vent $C5$ (EN12210)

Test d'impact 5 (EN 13049)

Résistance au feu $EW30 - EW60 - EI30$

Acoustique Jusqu'à 47.2dB (-2;-6;3)

Force de manoeuvre 1 (EN 13115)

3.4. Vitrage

Vitrage double super isolant clair, coefficient d'isolation K : 1.0 W/m²K

Le vitrage est composé de deux feuilles de verre (l'épaisseur est fonction de la dimension du châssis) unies par un intercalaire en polyamide creux rigide.

Son herméticité est assurée par un double joint élastique. Un dessicatif, contenu dans l'intercalaire métallique, empêche la formation de condensation – gaz inerte type Argon.

Ce vitrage réduit les déperditions calorifiques, il récupère l'énergie solaire et offre des heures de chauffage naturel et gratuit.

Tous les vitrages qui descendent plus bas que 90 cm seront feuilletés, afin d'assurer une sécurité des personnes à l'intérieur de l'appartement.

Un vitrage anti-effraction peut être proposé. Il est toutefois demandé aux futurs acquéreurs de déterminer leur choix relativement tôt au vu des délais de fabrication.

3.5. Finition intérieure :

Le retour des baies de fenêtres et de portes ainsi que les coulissants sont plafonnés.

3.6. Porte de garage :



Une porte sectionnelle de marque Hörmann motorisée sera placée à l'entrée principale du sous-sol, télécommandée par fréquence radio au départ d'un boîtier fourni à chaque propriétaire d'un garage.

Un kit acoustique (montage de l'ensemble de la structure de la porte sur cylindre bloc en caoutchouc) ainsi qu'un réducteur de vitesse installé sur le moteur permettront d'éliminer les bruits et vibrations pendant le fonctionnement.

4. Plafonnages :

4.1. Enduits sur murs & plafonds des locaux habitables :

Avant de commencer tout plafonnage, les murs porteurs sont préparés par l'application d'un primer de type Stuc-primer de Knauf. Ce dernier permet un séchage uniforme, une meilleure qualité de travail et une bonne durabilité dans le temps.

Un enduit pelliculaire préparé en usine et prêt à l'emploi est projeté sur la maçonnerie de toutes les pièces intérieures. La finition est lisse à grains fins et non effritables.

Les carreaux de plâtre sont revêtus d'un enduit mince lissé.

Un produit d'accrochage de type béton contact est appliqué sur les matériaux lisses tels que le béton.

Tous les angles saillants sont terminés par une cornière en acier galvanisé. La finition avant peinture (ponçage, joints souples entre le mur et le plafond, etc.) n'est pas à charge du Maître de l'ouvrage.

N.B : De petits impacts dans le plafonnage sont tolérés, suivant les normes en vigueur et ne pourront être pris en compte lors de la réception provisoire de l'appartement.

4.2. Plafonnage plafond :

Un enduit pelliculaire préparé en usine et prêt à l'emploi est projeté et lissé sur les plafonds en béton de toutes les pièces habitables.

Les plafonds des appartements du dernier étage sont réalisés en plaques de plâtre fixées sur une ossature en profilé en acier galvanisé; un enduit pelliculaire placé sur les plaques sert de finition afin d'obtenir une surface parfaitement plane et sans raccord visible.

Les gaines techniques peuvent être en plaques de plâtre RF-1H00 ou en carreaux de plâtre.

5. Revêtements de sol & carrelages muraux :

5.1. Revêtement du sous-sol parking et des caves :

Le sous-sol sera réalisé en béton lissé mécaniquement, technique qui permet une finition donnant un résultat lisse; des retraits peuvent se produire dans le temps. Ce phénomène bien connu ne met pas en cause la qualité du travail ainsi que les matériaux utilisés.

Le béton lissé a l'avantage de faciliter l'entretien au quotidien.

5.2. Revêtement de sol des parties communes :

Le revêtement de sol dans les parties communes sera en carreaux de grès cérame pleine masse, de qualité supérieure pour un passage intensif ou en pierre naturelle. Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de choisir le type de finition ainsi que la teinte.

5.3. Revêtement de sol des appartements :

Toutes les pièces suivantes sont pourvues d'un carrelage de sol :
Séjour, Cuisine, Hall de nuit, WC, Salle de bains, Buanderie, Salle de douche.

Partenaires:

BERTRAND
Rue Robesse 2
6041 Gosselies
Tél : 071/85 03 05

Personne de contact : Agnès PETRY
 Service Showroom
 Tél: +32(0)71 85 03 05
agnes.petry@granitinter.com

Caro Confort
Chemin de la longue borne 4
7060 Soignies

Personne de contact : Podevyn Sophie
 Service Showroom
 Ligne directe : 067/88 80 72 .
sophie.podevyn@caroconfort.be

Ouvert du mardi au vendredi de 9h00 à 12h00 – 13h00 à 18h00 & le samedi de 9h00 à 17h00

Le budget carrelage-sol va comme suit :

35 € TVAC par m² hors plinthes : Séjour, Cuisine, Hall de nuit, WC, Salle de bains, Salle de douche.

En fonction du mode de pose (diagonale, damier croisé, opus 3 formats, utilisation de cabochons etc...) et du type de carrelage (pierre naturelle, terre cuite, rectifié, mosaïque, galet etc...), ainsi que certains formats (- de 20 cm de largeur, + de 50*50cm, etc...) , une révision du prix sera adaptée.

Les chambres sont pourvues d'un parquet stratifié de la marque Berry Alloc r-Rivière Hydro Plus, coefficient de passage classe KI.32 (ce qui représente un trafic intensif pour les habitations privées).

Garantie d'abrasion de 20 ans ; un joint de dilatation de +/- 10 mm sera prévu contre chaque mur ; une sous-couche en polyéthylène ainsi qu'une feuille de plastique seront placées sur la chape ; des plinthes finiront l'ensemble.

L'acquéreur sera libre de faire placer un parquet massif ou tout autre type de revêtement, en collaboration avec les entreprises du Maître de l'Ouvrage ; le budget sera réajusté après un appel d'offre.

5.4. Faïences murales :

Les pièces d'eau (salle de bains ou de douche) sont carrelées jusqu'au plafond. Un ciment colle haute résistance qualité « FLEX » sera utilisé pour le placement des carreaux ; les joints hydrofugés seront de ton blanc ou gris (en fonction du carrelage) ; un profil de finition de type SCHLUTER terminera les angles saillants.

Le budget faïence-murs va comme suit :

30 € TVAC par m² hors frise : salle de bains, salle de douche, Wc

Toute mise en œuvre complexe demandant la réalisation d'un plan de pose sera à charge de l'acquéreur.

Un document-type reprenant le choix des carrelages, signé pour accord par l'acquéreur, sera envoyé par le fournisseur au Maître d'œuvre confirmant la commande.

6. Appareils sanitaires :



Salle de bains :

Composition du matériel sanitaire :

Gamme Coste finition chêne foncé 1000* 500
disponible en 7 coloris .

-Miroir Eco 900*695*4 mm

-1 Robinet mitigeur HANSGROHE LOGIS.

- Baignoire Van Marcke -INTRO COMBI I 180*80.

-Mitigeur bain/douche chromé, HANSGROHE LOGIS
(Disques céramiques) avec douchette chroma Select S.

-Receveur de douche 9ESQU 900*900.

-Aquaconcept –FlexXower Light porte pivotante.

-Aquaconcept - FlexXower Light - panneau fixe.

-Robinet de douche Cormetta thermostatique avec douchette
Complémentaire.

-WC Geberit.

-Cuvette : SUN PACK.

-Lave-mains intro STAR lave-mains porcelaine

-Robinet Lave-mains : LANA avec bec fixe.

Budget : 5344.42 euros tva

La fourniture, la pose et l'emplacement définitif des appareils seront fixés en accord avec les acquéreurs et le Maître de l'ouvrage.

Le show-room **VAN MARCKE** permettra de visualiser au mieux le matériel de votre choix : pour plus de facilité, un rendez-vous sera pris au préalable.

Le personnel **VAN MARCKE** vous donnera des conseils judicieux sur les produits présents dans le show-room.

VAN MARCKE

Route Nationale 5

6041 Gosselies

Tél. : 071/25.79.05

SITE INTERNET : www.vanmarcke.be

Personne de contact :

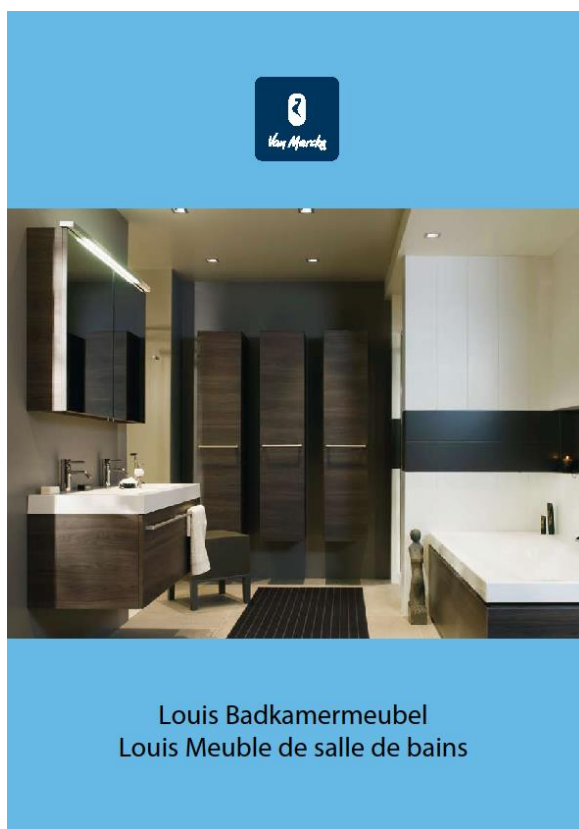
Madame Limbourg :

climbou@vanmarcke.be

Tél : 071/25.79.05

Absente le mercredi.

Le dossier technique reprend le type de matériel utilisé tel que les tuyauteries d'arrivée en eau chaude et froide en polyéthylène raccordées à un collecteur en laiton, les robinets d'arrêt (Schell) et les décharges des eaux usées.



Louis Badkamermeubel
Louis Meuble de salle de bains



Possibilité de faire placer un adoucisseur d'eau : une étude peut être réalisée par l'entreprise responsable de l'installation sanitaire.

Toutes nos décharges sont réalisées en polyéthylène haute densité :

résistant aux hautes températures et aux fluides agressifs, les conduites d'évacuation PE-HD fabriquées à partir de matériaux tubulaires robustes en polyéthylène et de haute densité (PE-HD) sont idéales pour un grand nombre de champs d'application liés à l'évacuation des toitures, l'industrie, les entreprises ou les laboratoires, mais également pour la mise sous terre, dans le béton ou les ponts. L'eau chaude jusqu'à 80 °C (voire à 100 °C si brièvement) et sans charge mécanique n'attaque pas le matériau.

Il résiste à environ 95 % des produits chimiques, des acides et des solutions alcalines. Les tuyaux et les pièces moulées résistent aux secousses, aux affaissements, chocs et pressions à court terme jusqu'à 1,5 bar sans se briser, ni présenter des déformations permanentes.

7. Menuiseries intérieures :

7.1. Portes d'entrée :

Les portes d'entrée des appartements sont résistantes au feu 30 minutes - RF30', munie de trois points d'ancrages - conformément aux normes en matière de lutte contre l'incendie.

Chaque porte d'entrée sera placée par un installateur agréé qui fournira un certificat de pose.

Le Maître de l'ouvrage prend à sa charge la peinture de finition de la porte d'entrée des appartements côté Hall Commun. La teinte des portes fera partie d'un ensemble harmonieux entre les murs et les revêtements de sol.

7.2. Portes intérieures :

Descriptif des portes intérieures :



- Porte plane à âme pleine prête à peindre avec inserts décoratifs comme présenté ci-dessus
 - Dimensions : largeur de 73 à 78 cm selon la pièce ; hauteur 201,5 cm
 - Epaisseur +/- 39 mm
 - Les chambranles sont en Mdf Hydro
 - Les ébrasements sont en Multiplexe
- La quincaillerie est constituée de trois paumelles en Inox
Poignée de porte en Inox coudé à 90 ° (3 modèles) ou en aluminium

brossé

- Une serrure de type LITTO laquée entre-axe de 110 mm
- Pour chaque chambre, un joint acoustique sera placé au périmètre de l'ébrasement
- Un jour entre le sol et le dessous de la porte de +/- 7 mm peut être toléré

L'acquéreur peut modifier les finitions (une offre sera établie avant toute commande) ainsi que le sens d'ouverture de chaque porte ; seules les dimensions reprises sur les plans de l'Architecte ne peuvent être modifiées.

Possibilité de placer une porte vitrée : sur devis

Types de poignées :



INOX



INOX



ALUMINIUM

8. Cuisine et équipements :

Une cuisine équipée est proposée dans chaque appartement.

Electroménagers de base : four, frigo, taque vitrocéramique, lave-vaisselle, hotte, évier simple bac avec égouttoir, robinet mitigeur.

L'acquéreur est libre de créer la cuisine qu'il souhaite : teinte, type de poignée de porte, plan de travail (stratifié, pierre naturelle, etc...), meubles spécifiques (armoire casseroles, coulissant, porte-bouteilles, étagère, porte en verre, etc...).

Une fois la cuisine dessinée, un plan d'exécution reprenant les techniques spéciales, telles que les arrivées en eau chaude et froide, l'électricité, les décharges des eaux usées, sera établi par le cuisiniste.

En cas de retard critique dans le choix de l'implantation de la cuisine de la part de l'acquéreur, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de définir l'emplacement des techniques spéciales telles que décrites ci-dessus.

L'acquéreur prendra rendez-vous dans le show-room de l'établissement :

ART-CUISINE.

Mr Botquin Pascal

Rue Combattants 2

7180 Seneffe

Tél : 0495/22 46 36

Mail : art-cuisine@skynet.be www.bienvenuechezartcuisine.com

Le budget :

- 7.500 € TVAC

Le budget pourra être adapté en fonction des différents changements apportés par l'acquéreur.

9. Installation électrique :

L'installation sera conforme à la réglementation technique en vigueur.
La réception de l'installation est effectuée par un organisme agréé indépendant (Van Hemelen, Aib-Vinçotte,.....).

L'installation est encastrée.

Elle sera apparente dans les pièces suivantes : caves et hall du sous-sol.

Chaque appartement possède son propre compteur électrique spécifique et calculé en fonction de la puissance de l'installation (nombres de prises électriques, points lumineux, etc...).

Le compteur bi-horaire et le coffret de la société distributrice ORES, ainsi que le raccordement au câble d'alimentation générale sont repris dans la partie raccordement extérieur (voir paragraphe 16 ci-dessous).

La finition du matériel électrique, tels que les interrupteurs, les prises diverses (électrique, téléphone, télédistribution) sera de marque Legrand Niko, de teinte claire ; les appareils d'éclairage dans les appartements ne sont pas fournis.

Un coffret divisionnaire est placé dans la buanderie de chaque appartement. Il pourra être déplacé dans une autre pièce pour des raisons techniques (Wc, cuisine - où il sera alors encastré pour éviter les désagréments d'un coffret traditionnel) à charge de la société **Imoges**.

La mise à la terre est réalisée par un câble en cuivre-plombé placé sous les fondations (boucle de terre) ; ce poste incombe à l'entrepreneur qui réalisera le gros œuvre.

Le coffret divisionnaire est pourvu d'un disjoncteur différentiel, ainsi qu'une série de disjoncteurs automatiques ; leur nombre et leur puissance dépendront de l'installation électrique de chaque appartement.

Celui-ci peut également varier en fonction des modifications apportées par l'acquéreur, mais aussi par la superficie privée ou l'utilisation de techniques spéciales tel l'air conditionné.

Un coffret comprenant un différentiel de 300 mA, ainsi qu'un disjoncteur de 20 ampères seront placés dans le local technique.

9.1. Description d'une installation-standard :

Cuisine :

- 1 point lumineux, 1 interrupteur (dans certains cas, il peut y avoir un deuxième interrupteur en fonction de la disposition de la pièce - plusieurs accès).

- 2 prises doubles
- 1 prise pour la hotte
- 1 prise pour le lave-vaisselle
- 1 prise pour le frigo
- 1 prise pour le four
- 1 prise pour la taque

Séjour :

- 1 point lumineux, 1 interrupteur (dans certains cas il peut y avoir un deuxième interrupteur en fonction de l'agencement de l'appartement).
- 4 prises de courant simples
- 1 prise double
- 1 prise téléphonique
- 1 prise télédistribution
- 1 vidéophonie
- 1 câble thermostat

Hall d'entrée + hall de nuit :

- 2 points lumineux 2 interrupteurs (modulable en fonction des halls)
- 1 prise de courant.

WC : 1 point lumineux en applique, 1 interrupteur

Salle de bains :

- 1 point lumineux, 1 interrupteur bipolaire
- 1 Interrupteur alimentation meuble
- 1 double prise de courant

Chambre 1 :

- 1 point lumineux, 2 interrupteurs
- 2 doubles prises
- 2 prises simples
- 1 tube vide (possibilité de placer un câble tv- téléphone, ...)

Chambre 2 : (dans le cas d'une deuxième chambre)

- 1 point lumineux, 2 interrupteurs
- 2 doubles prises
- 2 prises simples
- 1 tube vide (possibilité de placer un câble tv- téléphone, ...)

Chambre 3: (dans le cas d'une troisième chambre)

- 1 point lumineux, 2 interrupteurs
- 2 doubles prises
- 2 prises simples
- 1 tube vide (possibilité de placer un câble tv- téléphone, ...)

Buanderie:

- 1 point lumineux, 1 interrupteur
- 1 prise machine à laver
- 1 prise sèche-linge à condensation (pas de sortie pour séchoir traditionnel)
- 1 prise alimentation chaudière
- 1 tableau général

Cave :

- 1 point lumineux, 1 interrupteur
- 1 prise

Extérieur: 1 point lumineux, 1 interrupteur bipolaire9.2. Installation électrique des communs :Extérieur :

- Points lumineux encastrés dans le sol et implantés le long de l'allée principale et de l'entrée du sous-sol
- Plusieurs points lumineux en applique (suivant étude de l'installateur)
- Crépuscule

Sous-sol :

- Suivant étude de l'installateur
- Eclairage assuré par des armatures TL (tube néon)
- Boutons poussoirs, détecteur de mouvement
- Minuteries
- Bloc d'éclairage de secours (suivant rapport des pompiers)
- Prises étanches
- Prise triphasée pour la porte de garage
- Alimentation pompe de rehausse (si nécessaire)

Rez-de-chaussée :

- Détecteur de mouvement
- Boutons poussoirs (nombre en fonction de l'étude installateur)

- 1 bouton d'ouverture de la coupole de désenfumage avec câble
- Ignifugé (fourni par le couvreur en charge de la pose de l'exutoire de fumée)
- Points lumineux en applique
- Points lumineux palier ascenseur
- Bouton d'alarme incendie non encastré
- Blocs d'éclairage de secours
- Vidéophone avec caméra avec boutons poussoirs d'appel

1^{er} étage :

- Détecteur de mouvement
- Boutons poussoirs
- Points lumineux cage d'escalier
- Points lumineux palier ascenseur
- Blocs d'éclairage de secours

2^{ème} étage :

- Détecteur de mouvement
- Bouton poussoir
- Points lumineux cage d'escalier
- Points lumineux palier ascenseur
- Blocs d'éclairage de secours

L'éclairage est réglé par une minuterie mécanique.

Plusieurs prises sont prévues, reliées sur le compteur commun et ne sont utilisées que par le service d'entretien.

Chaque acquéreur peut apporter des modifications et des ajouts à sa propre installation électrique ; ce travail sera confié à l'installateur en charge de l'exécution des travaux d'électricité.

9.3 Alimentation de l'ascenseur :

Les ascenseurs sont pourvus d'une alimentation en 3 x 380 V (un transformateur peut être installé si le réseau ne permet pas d'avoir du 400 V) et d'une ligne téléphonique .

9.4 Alimentations diverses :

Alimentations pour les moteurs des V.M.C. (en toiture)
 Une alimentation pour la coupole en tête de cage d'escalier
 Un câble d'alimentation pour la régulation de la température de chaque appartement
 Alimentation de la gâche porte principale

9.5 Vidéo- parlophonie mains libres :



Augmentez votre sécurité avec un vidéophone mains libres

A part la facilité d'un vidéophone mains libres, votre sécurité est également importante. La vidéophonie mains libres vous garantit un **contrôle d'accès optimal et fiable**, tout autant que le système avec combiné. Les vidéophones Aiphone disposent d'une **caméra grand angle** qui balaie **toute la zone d'entrée**.

Un vidéophone Aiphone mains libres à la portée de tout le monde.

En installant un vidéophone mains libres dans votre appartement, vous jouerez d'un système très **convivial**.

Les **larges pictogrammes**, les **grandes touches** ainsi que l'**écran couleurs éclairé** sont super pratiques. Un **vidéophone mains libres Aiphone** est un bon moyen de sécurisation et de communication.



Aiphone : qualité et sécurité

Projet « Les Douze Bonniers »

Vous êtes à la bonne adresse si vous cherchez un fabricant de parlophones et vidéophones expérimenté et fiable. La grande expérience d'Aiphone dans ce secteur garantit la qualité et la sécurité de ses systèmes de vidéophonie et parlophonie. Nous vous proposerons des solutions adaptées à vos critères. Venez nous voir dans notre showroom à Anvers où vous découvrirez tout l'assortiment Aiphone.



Grâce à plus de 65 ans d'expérience, Aiphone, leader mondial en systèmes d'interphonie, est réputé pour sa qualité haut de gamme et sa durabilité. Ici en Belgique, nous tenons à le souligner en prolongeant la période de garantie d'un an, ce qui donne une garantie totale de 3 ans.

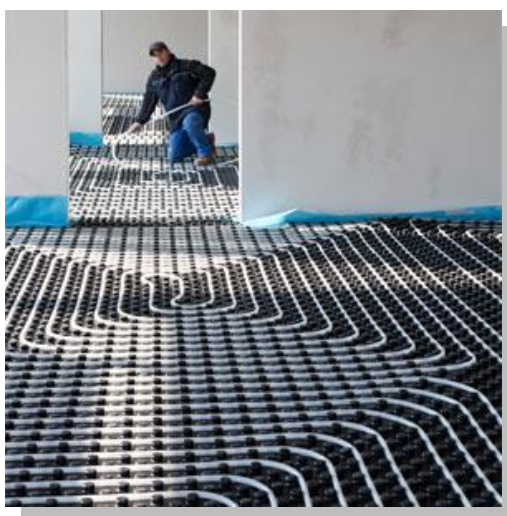
10. Chauffage central :



Selon les normes en vigueur, l'installation doit fournir les températures suivantes : (par une t° extérieure de – 10 ° C)

Séjour	22°C
Cuisine	22°C
Chambres	18°C
Bains et douche	24°C
Hall & Buanderie	16°C

Chaque pièce est dotée d'un système de diffusion par le sol (sauf la buanderie et le WC)



Le Cahier des Charges techniques peut être fourni sur demande explicite de l'acquéreur ; les fiches techniques des matériaux mis en œuvre se trouveront dans le dossier technique.

L'énergie utilisée pour l'immeuble est le gaz.

Le chauffage central et l'eau chaude sanitaire sont produits par une chaudière murale de marque **De Dietrich** à haut rendement (à condensation), avec sonde électronique extérieure qui permet d'optimiser le rendement de la chaudière et de diminuer le coût de la consommation énergétique.

Chaque logement possède une régulation de température électronique dans le séjour.

SITE de DE DIETRICH : www.dedietrich.be.

DE DIETRICH Evodens AMC 24/28 Mi **Chaudière gaz à condensation**



La technologie de la condensation

Consommez moins d'énergie grâce à la récupération de la chaleur émise par les vapeurs d'eau. Combinée avec une régulation Diematic Evolution et un brûleur à gaz modulant, vous pourrez régler la chaudière Evodens en fonction de vos besoins tout en rejetant une très faible quantité de polluants.

Haut rendement énergétique

Dotée d'un brûleur modulant de 22 à 100%, Evodens offre une parfaite adaptation de la puissance par rapport à vos besoins ainsi qu'une faible consommation électrique grâce au circulateur modulant à haute efficacité énergétique.

Un concentré d'innovation

La gamme de chaudières EVODENS bénéficie également d'une triple innovation et d'une garantie de 10 ans sur le corps de chauffe :

- un corps hydraulique en laiton pour une plus longue durée de vie et une très bonne résistance à la corrosion

- la régulation Diematic Evolution, compatible avec le thermostat d'ambiance connecté Smart TC° disponible sur l'[App Store](#) et [Google Play](#)
- équipée de l'Active Refill Technology, le système automatique de remplissage en eau

Intégration parfaite

Design haut de gamme et sobre, raccordement simplifié et éclairage intérieur pour une meilleure visibilité, la chaudière EVODENS est facile à installer et s'adapte à tout type d'intérieur.

C'est aussi l'assurance d'un confort optimal ! En effet, un échangeur à plaque haute performance vous permettra de bénéficier d'eau chaude abondante et toujours à la bonne température. Ses dimensions ultra compactes et son poids tout mini faciliteront son installation et son intégration dans tous les intérieurs (placard de cuisine, recoin de salle de bains, ...).

Les chaudières sont équipées d'un tableau de commande très simple et très facile à utiliser.

La condensation : des économies garanties

La technique de la condensation répond aux préoccupations actuelles d'économies d'énergie, d'écologie et de confort.

Dans une chaudière à condensation, les fumées - qui ont une forte teneur en vapeur d'eau - sont refroidies au travers d'un échangeur, par le retour de l'eau de chauffage. La vapeur d'eau se condense et sa chaleur latente de condensation est cédée à l'eau des retours, s'ajoutant à la chaleur de combustion. On atteint ainsi des rendements supérieurs à 100 % et on réalise des économies d'énergie appréciables.

Pour atteindre l'objectif déterminé par les accords de Kyoto en matière de protection de l'environnement, De Dietrich s'engage dans le Confort Durable® avec une offre complète de chaudières à condensation gaz **Evodens**.

11 Ventilation par système type C+ simple flux :

Chaque appartements bénéficiera d'un système individuel afin d'assurer un renouvellement de son air dans les pièces dites humides (salle de bain , buanderie, cuisine, wc).

Le ventilateur d'extraction utilisé sera silencieux, compact, durable et extrêmement économe en énergie évacue l'air humide et/ou vicié quand et où cela s'avère nécessaire, et en quantité adéquate. La structure simple et le moteur à courant continu efficace sont le gage d'une longue durée de vie.

Des sondes d'humidités ainsi que le contrôle du CO2 apporteront une efficacité Optimale pour le bien être des occupants .

L'apport d'air dans les pièces de vie tels que les chambres, séjour seront assurés par des grilles incorporées aux châssis.

Une étude est réalisée par une société spécialisée dans le domaine de l'extraction, qui permettra un fonctionnement adapté pour chaque appartement.

Une étude est réalisée par une société spécialisée dans le domaine de l'extraction, qui permettra un fonctionnement adapté pour chaque appartement.

12. Panneaux photovoltaïques.

La plus part des appartements bénéficieront d'une installation en Panneaux photovoltaïques avec un onduleur.

L'onduleur, placé près du tableau électrique, transforme ensuite ce courant continu en courant alternatif, le courant utilisé dans le circuit électrique des appartements.



Les logements qui disposent d'un système photovoltaïque voient augmenter la valeur de leurs biens, c'est également un atout pour les propriétaires investisseurs vis-à-vis de leurs locataires.

Produire sa propre électricité, c'est vous garantir des économies sur vos futures factures énergétiques.

L'installation de panneaux photovoltaïques, est une source d'énergie inépuisable. Elle est donc tout particulièrement adaptée à nos besoins énergétiques.

Cette électricité est dite "verte" car sa production n'émet pas de gaz à effet de serre.

13. Ascenseurs :

L'ascenseur est de marque **Thyssen-Krupp**.

Une documentation technique complète sera mise à disposition des acquéreurs avec tous les renseignements concernant la finition de la cabine (tableau de commande avec voix incorporée, etc...).

Thyssen-Krupp est un des leaders sur le marché des ascenseurs, fort d'une expérience de plusieurs décennies dans le domaine. Il a développé au fil des années une technologie avec des moteurs qui consomment peu d'énergie et une gestion électronique très fiable et particulièrement silencieux.

Grâce au téléservice intégré, les échanges entre la cabine et la centrale de veille excelle dans l'information.

La mise en service intervient après la réception par un organisme agréé.

Site : www.thyssenkrupp.be



14. Halls & Communs :

Les Halls & Communs seront complètement parachevés par le Maître de l'ouvrage (luminaires, meuble-boîtes aux lettres, vidéo-parlophonie,...). Une attention toute particulière sera apportée à la finition des halls d'entrée.

15. Finitions, peintures & abords :

Les parties communes sont entièrement peintes, excepté le sous-sol et les parties privatives.

Lorsque l'acquéreur prend possession de son appartement, la plupart des matériaux n'auront pas encore subi leurs retraits définitifs : cela peut engendrer quelques fissures dans le plafonnage ; les réparations ne sont pas de la responsabilité du constructeur.

Le temps de séchage préconisé est d'une année.

Le maître d'ouvrage ne peut être tenu responsable en cas de dommage causé par un manque de ventilation des pièces par les occupants, ainsi que l'utilisation d'éléments pouvant augmenter le taux d'humidité dans l'appartement (plantes, nonutilisation de la hotte lors de cuisson dégageant de la vapeur, ...)

Un plan d'aménagement des abords extérieurs sera réalisé en collaboration avec l'architecte-paysagiste Sphéare Christophe. Cette étude comprendra l'aménagement de l'entrée principale de la résidence ainsi que de l'ensemble de la parcelle.

Les emplacements de parking extérieurs sont réalisés à partir de dolomie stabilisée.

16. Rapport « incendie » :

Le rapport de lutte en matière d'incendie émis par le service incendie sera rigoureusement appliqué.

17. Raccordements extérieurs :

L'ouverture des compteurs (électrique, tv, eau, gaz, rack de comptage 25s60, transformateur, etc...) se fera directement au nom des propriétaires.

Les consommations (de minime importance) liées aux tests avant la réception provisoire sera à charge des acquéreurs.

Les frais de raccordement sont individuellement à charge des acquéreurs.

18. Remarques :

Plans :

Les plans de l'immeuble qui ont été remis aux acheteurs ont été dessinés de bonne foi par l'architecte. Au cas où des écarts minimes se présenteraient en plus ou en moins, ceux-ci devront être tolérés et aucune des parties ne pourra exiger une quelconque forme de dédommagement ou intérêt.

Travaux supplémentaires :

Les travaux complémentaires et les modifications qui seraient demandés par l'Acquéreur en cours du chantier ne pourront être exécutés qu'après accord écrit, envoyé à la société Imoges, endéans les 15 jours.

En cas de dépassement de ce délai, le Maître de l'ouvrage se réservera le droit de revoir l'une ou l'autre des conditions du marché y relatif.

Toute modification faisant appel à des prestations de l'Architecte et/ou de l'Ingénieur seront facturées suivant les honoraires tvac de :

Architecte : 75 euros /h.

Ingénieur : 100 euros/h.

Prérogatives du Promoteur, de l'Architecte, de l'Ingénieur et divers Conseils

Le Maître de l'ouvrage, l'Architecte, l'Ingénieur et divers Conseils se réservent le droit de remplacer les matériaux et fournitures décrits ci-dessus par des matériaux de qualité similaire pour des raisons d'ordre technique, esthétique ou des difficultés d'approvisionnement.

Ils ont le droit d'apporter toutes modifications aux plans et matériaux de construction qu'ils jugeraient utiles ou nécessaires, soit pour les adapter à l'usage de nouveaux matériaux, soit pour des motifs d'ordre artistique, technique, légal ou esthétique.

Les gaines techniques peuvent être adaptées en fonction des besoins des techniques spéciales (chauffage, Vmc, conduits divers ...) ; il en est de même sur l'ensemble du sous-sol.

Ces modifications peuvent également provenir de nécessités économiques (absence des matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, etc...) ou suite à la faillite ou à la carence majeure de fournisseurs ou entrepreneurs.

Travaux exécutés par des Tiers

Il n'est pas permis à l'Acquéreur d'exécuter lui-même, ou de faire exécuter par des Tiers, des travaux de quelque nature qu'ils soient dans son appartement avant la prise de possession des lieux, sauf autorisation écrite et préalable du Maître de l'ouvrage.

Visites de chantier

Les Acquéreurs seront autorisés à accéder au chantier **uniquement** pendant les heures d'ouverture de celui-ci et **accompagnés soit par le Maître de l'ouvrage, l'Architecte, l'Entrepreneur ou un de leurs délégués.**

La visite ne pourra entraver le bon déroulement du chantier.
Les consignes de sécurité devront être scrupuleusement respectées.
Toute visite de l'Acquéreur sans autorisation se fera aux risques et périls de celui-ci. Le Maître de l'ouvrage décline toute responsabilité en cas d'accident.

Garantie « Loi Breyne »

Il s'agit de la seule protection pour nos acquéreurs en droit belge

La Loi BREYNE protège le candidat-bâtitseur ainsi que le candidat-acheteur d'une habitation à construire ou en voie de construction contre les clauses abusives prévues dans les contrats et contre le risque d'insolvabilité du cocontractant.

Afin d'assurer cette protection, la plupart des dispositions de la loi sont impératives de telle sorte que l'on ne peut pas y déroger.

La protection offerte par la Loi Breyne se situe principalement au niveau de la conclusion d'un contrat clair et complet. Elle garantit notamment au futur propriétaire :

- *une information complète et correcte*
- *une garantie financière obligatoire par le professionnel de la construction*
- *un prix total fixé au préalable, des modalités de paiement strictes et la limitation des acomptes*
- *des délais d'exécution transparents*
- *une réception obligatoire*
- *des règles strictes de responsabilité.*

