

DESCRIPTIF DE VENTE

PLACE REINE ASTRID



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE

1 - TRAVAUX DE GROS ŒUVRE

- 1.1 MATERIAUX
- 1.2 STRUCTURE ET MACONNERIES PORTANTES
- 1.3 RESEAU D'EGOUTTAGE & RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE
- 1.4 CLOISONS MITOYENNES
- 1.5 FACADES : MURS EXTERIEURS DE PAREMENT ET AUTRES
- 1.6 FACADE ARRIERE PARE SOLEIL
- 1.7 CHARPENTE ET COUVERTURE
- 1.8 ISOLATION THERMIQUE
- 1.9 ISOLATION ACOUSTIQUE
- 1.10 MENUISERIES EXTERIEURES
- 1.11 ELEMENTS METALLIQUES
- 1.12 ELECTRICITE DES COMMUNS
- 1.13 REVETEMENT DE SOL DES COMMUNS
- 1.14 PREVENTION INCENDIE
- 1.15 SECURISATION ET PROTECTION
- 1.16 ASCENSEUR

2 - TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

- 2.1 INSTALLATION DE CHAUFFAGE
- 2.2 INSTALLATION ELECTRIQUE
- 2.3 REVETEMENTS DE SOL
- 2.4 REVETEMENTS MURAUX
- 2.5 CLOISONS-ENDUITS-PLAFONNAGE-TABLETTES DE FENETRE
- 2.6 MENUISERIES INTERIEURES
- 2.7 INSTALLATION SANITAIRE

3 – INFORMATIONS PRATIQUES

- 3.1 LIVRAISON DES LOTS
- 3.2 RACCORDEMENTS
- 3.3 RECEPTION DES TRAVAUX
- 3.4 ACCES SUR LE CHANTIER
- 3.5 ACHAT EN FINI & PAIEMENT
- 3.6 REMARQUES GENERALES
- 3.7 RACCORDEMENTS, IMPOTS & TAXES

TRAVAUX DE GROS ŒUVRE

1.1 MATERIAUX

Tous les matériaux mis en œuvre sont sains, neufs et de première qualité. Dans un souci de respect de l'architecture et de l'environnement, des matériaux de qualité récupérés sur place pourront également être mis en œuvre.

1.2 STRUCTURE & MACONNERIES PORTANTES

L'étude de stabilité a été réalisée par la SPRL FRANCOIS CARBONNELLE INGENIEUR, rue J.GORIN, 16 à KAIN.

Les fondations nouvelles sont déterminées par l'ingénieur stabilité sur base des essais de sol.

Les structures portantes sont réalisées en béton armé brut de décoffrage dans les parkings et enduit dans les appartements ou recouvert d'un habillage en plaque de plâtre.

Les maçonneries portantes sont réalisées en blocs de terre cuite et en bloc béton.

Une face des cloisons non portantes (voir paragraphe 2.5) reprises sur les plans sont montées. La disposition de ces cloisons non portantes peut donc être sujette à modification de la part de l'acquéreur avec une attention particulière au chauffage sol. Les modifications doivent faire l'objet d'une demande auprès du promoteur et des bureaux d'étude.

Les plans des aménagements sont repris dans le dossier As-Built transmis à l'acquéreur. Toute modification dans les cloisons déjà réalisées pour un aménagement différent ainsi que les conséquences techniques devront être chiffrées par le promoteur en supplément sur le prix de vente et en fonction des possibilités techniques.

Les nouveaux planchers sont réalisés en hourdis précontraints apparents pour la cave et en système de hourdis léger de type « RECTOLIGHT® » recouvert d'un faux plafond dans les appartements excepté pour la toiture du penthouse qui est, quant à elle, réalisée en structure bois légère mais toujours recouverte d'un faux plafond.

Le dimensionnement des poutres, colonnes, voiles, planchers, maçonneries et plus généralement tous les éléments concourant à la stabilité des bâtiments est déterminé par l'Ingénieur en stabilité.

1.3 RESEAU D'EGOUTTAGE & RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Le réseau d'égouttage est réalisé en matière synthétique spécialement conçue pour ce type de destination.

Les pentes et diamètres nécessaires ont été calculés pour éviter tout problème d'évacuation.

Les chambres de visite sont cimentées ou préfabriquées en béton.

Les eaux pluviales en provenance des toitures sont acheminées vers des citernes de stockage enterrées dans la cour arrière.

Les eaux pluviales récupérées alimentent l'arrosage du jardin extérieur

Les eaux pluviales excédentaires et leur tamponnement sont évacués à l'égout suivant les normes imposées par les autorités compétentes.

1.4 CLOISONS MITOYENNES

Les cloisons mitoyennes sont réalisées en double mur de terre cuite et de béton de 14 centimètres d'épaisseur et une isolation phonique de 70 mm d'épaisseur en son milieu (De type Acoustiwall ou équivalent). Certaines cloisons mitoyennes sont réalisées avec un système de deux contre-cloisons de qualité équivalente au système plus traditionnel. L'acoustique de cette composition de est conforme aux normes en vigueur.

1.5 FACADES : MURS EXTERIEURS

Le mur d'élévation ancien maintenu à rue sera mis en peinture (peinture haute performance résistante à l'encrassement) de couleur blanche ou gris clair. La nouvelle façade avant est réalisée en béton architectonique de ton blanc.

Les murs mitoyens seront pourvus d'un contre-cloisonnement et d'une isolation thermique suivant les recommandations de l'étude PEB du bâtiment.

Les murs existants déterminant le périmètre de la cour arrière seront sablés.

1.6 FACADE ARRIERE

La façade arrière, exposée plein sud, a fait l'objet d'une attention particulière en matière de contrôle solaire.

En effet, des stores motorisés sont prévus sur l'ensemble de la menuiserie extérieure. Ces stores pourront être reliés à la domotique de l'appartement. A titre informatif, nous joignons une perspective du rendu de la façade, image non contractuelle en validation des impositions stabilité et technique.



1.7 CHARPENTE ET COUVERTURE

Les toitures plates sont réalisées en hourdis béton, en plancher type « RECTOLIGHT® » ou en bois (de type OSB ou équivalent) suivant l'étude de stabilité.

La composition des toitures plates diffère suivant la localisation reprise au plan architecture :

- Toiture plate non accessible :
 - Pare vapeur
 - Isolation, d'une épaisseur moyenne de **160 mm**, réalisée en polyuréthane ou équivalent.
 - Etanchéité assurée par une membrane monocouche **de qualité supérieure** de type EPDM RESITRIX® ou similaire.

- Toiture plate accessible recouverte d'un complexe végétal intensif :
 - Pare vapeur
 - Isolation, d'une épaisseur moyenne de **160 mm**, réalisée en polyuréthane ou équivalent.
 - Etanchéité assurée par une membrane monocouche **de qualité supérieure** de type EPDM RESITRIX® anti-racine ou similaire.
 - Complexe végétal intensif

- Toiture plate accessible recouverte d'une terrasse carrelée suivant la localisation, ces terrasses sont suivant nécessité, pourvue d'un complexe d'étanchéité ou non, si c'est le cas :
 - Pare vapeur
 - Isolation, d'une épaisseur moyenne de **160 mm**, réalisée en polyuréthane ou équivalent.
 - Etanchéité assurée par une membrane monocouche **de qualité supérieure** de type EPDM RESITRIX® ou similaire.
 - **Terrasse en carrelage**, format 90x90cm.

1.8 ISOLATION THERMIQUE

Une attention toute particulière a été apportée à l'étude et à la réalisation de l'isolation thermique.

La suppression des ponts thermiques a été systématiquement recherchée. Tous les logements sont prévus en catégorie PEB A+. Un blower door test (test d'étanchéité à l'air du bâtiment) sera réalisé dans chaque appartement pour confirmer l'efficacité de la mise en œuvre.

Une chape isolante projeté d'une épaisseur de 18 cm pour le rez et 16 cm pour le rez+3 est placée sur l'ensemble des sols.

Une chape isolante projeté d'une épaisseur de 6 cm pour le rez+1 et rez+2 est placée sur l'ensemble des sols.

1.9 ISOLATION ACOUSTIQUE

Une attention particulière a été apportée à l'étude et à la réalisation de l'isolation acoustique, notamment par la recherche systématique de la suppression des ponts acoustiques.

Les murs mitoyens entre appartements sont doublés avec remplissage du vide intermédiaire par un isolant en laine minérale.

Une membrane isolante acoustique de qualité supérieure de type Insulit® (ou équivalent) est intercalée entre la chape isolante de polyuréthane et la chape de pose du revêtement de sol. La structure des faux-plafonds est réalisée sur silent bloc (permettant d'absorber les vibrations sonores et limiter ainsi les nuisances entre appartements).

1.10 MENUISERIES EXTERIEURES

Pour des raisons de tenue dans le temps et de réduction des dépenses d'entretien, les menuiseries extérieures sont exécutées en **aluminium à coupure thermique « H.I. » (haute isolation)**.

Les menuiseries aluminium sont munies d'un vitrage isolant de haute qualité afin d'atteindre la performance énergétique A+.

Pour la façade arrière et l'entiereté du dernier niveau, des profils Hi-Finity de chez Reynaers sont prévus.

Ce type de profils vous offre une vue sans entraves

Le châssis Hi-Finity ultra-mince permet en effet de vitrer des grandes surfaces de manière épurée et élégante.

La frontière entre l'intérieur et l'extérieur s'estompe.

Le couissant Hi-Finity offre une vue illimitée grâce à ses grands volumes vitrés. L'intégration des profilés en aluminium dans le mur et le sol confère au système couissant Hi Finity un design mince et élégant combiné à des surfaces tout en transparence. La poignée épurée de la fenêtre coulissante contribue elle aussi au design et au caractère fin et simplifié à l'extrême du châssis.



L'accès au parking sous-sol se fait via un portail, de teinte identique aux menuiseries extérieure, et motorisée avec télécommande individuelle. L'accès à chaque parking privé se fera via une porte sectionnelle motorisée avec télécommande individuelle. La teinte de cette dernière sera déterminée par l'architecte dans un souci d'harmonie et d'esthétique du projet.

1.11 ELEMENTS METALLIQUES

Les gardes corps des terrasses et balcons sont prévus suivant plans d'architecture avec des éléments contemporains en phase avec l'esthétique générale du projet. Toutes les normes de sécurité d'usage seront bien entendu respectées.

1.12 ELECTRICITE DES COMMUNS

Les luminaires des parties communes seront choisis par la direction de chantier et seront du type Deltalight, Modular ou équivalent. Il s'agira, pour les zones communes, de mettre en œuvre des éclairages novateurs et de créer une harmonie subtile d'ambiance, d'élégance, de fonctionnalité et de design.

Des luminaires sont également prévus dans les espaces vert arrières ainsi qu'en façade avant afin de sublimer la façade côté Place Reine Astrid.

1.13 FINITION MURS ET SOLS DES COMMUNS

Parties communes Couloirs	Sol en pierre naturelle rectifiée (*1) avec pose à double encollage (*2). Finition au choix de l'architecte. Les murs seront enduits et peints (teinte choisie par l'architecte dans un souci d'harmonie et d'esthétique du projet).
Parties communes Parkings Locaux techniques	Dalle de sol en béton poli avec incorporation de quartz et application d'un «CURING COMPOUND» (*3). Les bétons apparents seront peints (teinte choisie par l'architecte dans un souci d'harmonie et d'esthétique du projet)
Parties communes Cour	Toiture végétale intensive, et dalles engravillonnées suivant localisation sur plans architecture.

Une attention toute particulière sera donnée aux finitions murales des parties communes par l'intervention d'un décorateur d'intérieur qui permettra de donner au bâtiment une plus-value dans un choix de revêtement et de teintes qui vont privilégier l'intemporel et la qualité.

(*1) La rectification est une étape supplémentaire apportée au carrelage en fin de fabrication. C'est ce qui explique qu'un carrelage rectifié soit plus cher que le même carrelage en version non rectifiée.

La rectification a pour but d'obtenir des carreaux avec des caractéristiques dimensionnelles identiques (les tolérances sont très réduites) d'un carreau à l'autre.

L'intérêt est d'une grande valeur esthétique car cela permet de poser les carreaux avec des joints presque invisibles (minimum 2 mm), ce qui donne un aspect plus luxueux et un effet d'agrandissement des pièces. En outre, l'entretien du sol est plus facile.

(*2) La pose en double encollage permet de mieux coller les carrelages et d'éviter ainsi qu'ils « sonnent creux » à la marche ou qu'ils soient mal fixés.

(*3) Produit de cure pour sols industriels et parkings. Le béton traité obtient une résistance élevée à la flexion, à la traction et à la compression tout en évitant les fissures de retrait.

1.14 PREVENTION INCENDIE

L'ensemble des bâtiments respecte les normes d'incendie spécifiées au permis d'urbanisme (avis de prévention incendie 1798-27-06-2016)

Le plancher béton de la cave présente une résistance au feu de 120'. Les planchers des étages présentent une résistance au feu de 60'.

Les murs entre appartements ont un coefficient minimum de résistance au feu « 1 heure », ainsi que les murs entre appartements et communs. Les parois des gaines techniques ont une résistance au feu « 1 heure ».

Les portes d'entrée des appartements ont une résistance au feu « ½ heure » au minimum.

Les escaliers et les communs sont protégés par une détection incendie généralisée et pourvus de détecteurs d'incendie et d'éclairage de secours.

Des détecteurs d'incendie individuels seront placés par l'acheteur dans chaque appartement et selon les normes en vigueur (à raison d'un détecteur au minimum par 80 m² habitable et par niveau).

1.15 SECURISATION ET PROTECTION

Le site est entièrement clos.

- L'accès à la cour intérieure se fait par la servitude de passage qui est sécurisée par un portail motorisé avec contrôle d'accès.
- L'accès aux parkings se fait par un portail motorisé avec contrôle d'accès. Une télécommande fournie à chaque propriétaire en permettra l'ouverture. La fermeture sera automatique après le passage.
- L'accès aux locaux professionnels par les visiteurs se fait directement par la place reine Astrid. La porte donnant accès aux étages est sécurisée pour donner l'accès aux propriétaires de la résidence uniquement.
- L'éclairage des parkings est automatique. Il s'allume grâce à des détecteurs de mouvement et s'éteint automatiquement.
- Les zones de circulation sont éclairées de manière automatique.
- Les blocs portes d'entrée des appartements répondent à des critères très élevés en matière de résistance à l'effraction et à l'arrachage et disposent d'au moins 5 points de fermeture.
Les portes seront de type FICHET SPHERIS S

1.16 ASCENSEUR

Une attention particulière a été consacrée à l'ascenseur, élément central de la zone commune. Les choix des matériaux de finitions (par la direction de chantier) auront pour objectif de créer un lieu harmonieux entre le hall et les parties communes. Les façades palières seront peintes (teinte choisie par l'architecte dans un souci d'harmonie et d'esthétique du projet).



Image non contractuelle

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Nota 1 : les valeurs de fourniture des matériaux font référence au prix public en euro et hors t.v.a.

Nota 2 : Toutes modifications des plans de vente en annexes devront être soumises à l'approbation de l'atelier d'architecture MEUNIER & WESTRADE SCPRL et du promoteur pour étude technique et financière.

Nota 3 : Les premières faces des cloisons, les installations permettant la mise en chauffe et la ventilation sont déjà réalisés dans tous les appartements. Toute modification dans les cloisons pour un aménagement différent ainsi que les conséquences techniques devront être chiffrées par le promoteur en supplément sur le prix de vente et en fonction des possibilités techniques.

2.1 INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Les températures ambiantes suivantes sont garanties pour une température extérieure de -8°C

Hall	18°C
Séjour & cuisine	22°C
Chambre	20°C
Salle de bain & salle de douche	24°C

L'installation est réalisée suivant les prescriptions du règlement en vigueur et des normes Belges. Les compteurs d'eau et d'électricité sont placés dans des locaux techniques communs.

Le système de chauffage, ventilation et production d'eau chaude sanitaire est réalisé comme suit :

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur AIR/EAU répond aux critères d'Eco-design ERP 2018. La pompe à chaleur présentera un coefficient de performance COP supérieur à 3.5 dans les conditions de la norme EN 14511. Les pompes à chaleur seront réversibles de manière à permettre un « rafraîchissement » en période estivale.

La pompe à chaleur AIR/EAU alimente un plancher chauffant / rafraîchissant garantissant une fonction à basse température (et donc un rendement élevé) et un confort élevé.

Le plancher chauffant / rafraîchissant sera commandé par un thermostat d'ambiance permettant de programmer la température dans la pièce concernée. Chaque thermostat commandera une zone. Les zones prévues sont :

- Zone 1 : séjour
- Zone 2 : chambre 1
- Zone 3 : Chambre 2
- Zone 4 : Chambre 3
- Zone 5 : bureau

Dans les salles de bains, un sèche serviette électrique est prévu afin d'assurer l'appoint de chaleur.

La ventilation est de type double-flux avec récupération de chaleur disposant d'un rendement supérieur à 82 % suivant les conditions de la norme NBN 50-001. Le groupe de ventilation sera certifié « PEB conforme » et disposera d'un by-pass d'été.

Les débits seront équilibrés et conformes aux exigences PEB.

2.2 INSTALLATION ELECTRIQUE

L'installation électrique est exécutée conformément aux prescriptions du Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.)

L'installation électrique sera de type « domotique » assurant une flexibilité et une grande facilité d'utilisation.

Il sera en effet possible de commander prises, éclairages, ventilation, etc. au départ d'un écran tactile, d'un PC, d'une tablette ou de votre smartphone.

L'installation permettra : commande centrale, commande via une appli n'importe où dans le monde, suivi de la consommation d'énergie, une habitation plus sûre via le contrôle d'accès et la commande automatique de l'éclairage, plus de confort grâce au chauffage et à la ventilation automatiques, allumer et éteindre toutes les lumières et prises de courant avec 1 touche...

Les différentiels sont de 30mA et de 300mA, les disjoncteurs bipolaires sont de 10 et 16 ampères.

Les interrupteurs, prises et petits appareillages éventuels sont de type **NIKO® INTENSE** « encastré » ou similaire sauf dans les pièces techniques.

En cas de demande, il sera possible de prévoir une borne de recharge des véhicules électrique dans les garages(à charge du client)

Pour l'éclairage, un budget de 15000 € en fourniture (prix public) et pose sera prévu dans le budget de l'appartement.

2.3 REVETEMENTS DE SOL

Le choix du revêtement de sol est laissé à l'acquéreur. Suivant l'avancement du chantier, le revêtement choisi devra être soumis à l'approbation du promoteur et de l'architecte afin de valider les contraintes techniques. Un budget de 120 €/m² en fourniture et pose avec plinthes comprises est prévu dans les prix d'achat de l'appartement.

2.4 REVETEMENTS MURAUX

Le choix du revêtement mural des salles d'eau est laissé à l'acquéreur. Suivant l'avancement du chantier, le revêtement choisi devra être soumis à l'approbation du promoteur et de l'architecte afin de valider les contraintes techniques. Un budget de 3500 € en fourniture (prix public) et pose est prévu dans les prix d'achat de l'appartement pour une salle de bain principale. Un budget de 1500 € en fourniture (prix public) et pose est prévu dans les prix d'achat de l'appartement pour une salle de bain secondaire. Les murs de l'appartement sont enduits et non peints.

2.5 CLOISONS – FAUX PLAFONDS - ENDUITS – PLAFONNAGE – TABLETTES DE FENETRE

Les cloisons intérieures sont réalisées en ossature métallique de type « MS » incluant un isolant en laine minérale et recouverte de part et d'autre de deux plaques de plâtre (de type GYPROC® et/ou GYPLAT®).

Les cloisons des pièces humides (salle de bain ou salle de douche) sont réalisées en plaque de plâtre hydrofuge.

Les maçonneries portantes sont enduites de plâtre d'une épaisseur moyenne d'un centimètre.

Les faux-plafonds sont réalisées en ossature métallique incluant un isolant en laine minérale et recouverte d'une plaque de plâtre (de type GYPROC®).

Les tablettes intérieures sont en MDF non peint. Elles peuvent être réalisées en pierre bleue adoucie ou en marbre de 2 centimètres d'épaisseur minimum.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

Un budget de 10000 € en fourniture (prix public) et pose est prévu pour les portes intérieures vers les différents locaux de l'appartement.

Les blocs portes d'entrée des appartements répondent à des critères très élevés en matière de résistance à l'effraction et à l'arrachage et disposent d'au moins 5 points de fermeture.

Les portes d'entrée aux appartements seront de la marque FICHET série HIS ou équivalent.

2.7 EQUIPEMENTS SANITAIRES

- **LA CUISINE**

L'acquéreur choisit librement le Cuisiniste installateur, le mobilier et l'équipement électro-ménager avec un budget en fourniture et pose non prévu dans le prix de vente de l'appartement. Le système de la hotte doit être du type « charbon actif ». Les éventuelles modifications à apporter aux techniques de la zone cuisines seront chiffrées en supplément sur le prix de vente et en fonction des possibilités techniques.

- **LA SALLE DE BAIN PRINCIPALE**

Un budget de 10000 € en fourniture (prix public) et pose est prévu dans le prix de l'appartement pour la salle de bain principale. Les changements dans la disposition de la salle de bain principale sont possibles en fonction de l'avancement du chantier et devront être soumis à l'approbation du promoteur et des bureaux d'étude afin d'évaluer la faisabilité technique et l'impact financier.

- **LA SALLE DE DOUCHE OU SALLE DE BAIN SECONDAIRE :**

Un budget de 5000 € en fourniture (prix public) et pose est prévu dans le prix de l'appartement pour la salle de bain secondaire. Les changements dans la disposition de la salle de bain secondaire sont possibles en fonction de l'avancement du chantier et devront être soumis à l'approbation du promoteur et des bureaux d'étude afin d'évaluer la faisabilité technique et l'impact financier.

- **LE LOCAL W.C.** est équipé :

D'une cuvette suspendue de marque GEBERIT® ou autre avec abattant et commande frontale.

D'un lave-main lorsque celui-ci est représenté sur le plan annexé au permis d'urbanisme

Un budget de 1500 €/ local WC en fourniture (prix public) et pose est prévu dans le prix de l'appartement suivant le choix du matériel par l'acquéreur.

- **LA BUANDERIE** est équipée :

D'une alimentation et vidange pour machine à laver.

D'un vidoir pourvu d'une grille

Le W.C. et l'alimentation pour machine à laver de la buanderie sont reliés au système d'alimentation en eau pluviale de la copropriété.

Ils sont également reliés au réseau d'eau de ville afin de permettre la continuité de fonctionnement lorsque les réserves d'eau pluviales ne sont plus suffisantes.

La terrasse est équipée d'un antigel.

En conclusion, pour le matériel sanitaire, le budget de l'appartement prévoit :

Une salle de bain principale :

10000 € en fourniture (prix public) et pose

Une salle de bain secondaire :

5000 € en fourniture (prix public) et pose

2 ou 3 locaux WC suivant plan de vente :

min 3000 € en fourniture (prix public) et pose (pour 2 wc)

Soit, un budget total en fourniture (prix public) et pose pour l'appartement de 18000 €.

INFORMATIONS PRATIQUES

3.1 LIVRAISON DES LOTS

Le délai de livraison est déterminé d'un commun accord entre l'Acquéreur et DECOMO SPRL et est confirmé à la signature du compromis.

3.2 RACCORDEMENTS

Les raccordements par appartement en électricité, en gaz et en eau sont prévus moyennant le montant défini dans le tableau de prix (voir paragraphe « raccordements, impôts et taxes »)

L'Acquéreur choisira son fournisseur et effectuera les démarches d'ouverture des compteurs une fois l'installation réceptionnée par les organismes de contrôle.

3.3 RECEPTION DES TRAVAUX

Une réception provisoire des travaux est réalisée avant la prise de possession de l'acquéreur.

Les constructions en cours sont assurées contre l'incendie et la foudre. Cette assurance doit être reprise par l'Acquéreur au moment de la réception provisoire.

3.4 ACCES SUR LE CHANTIER

L'accès sur le chantier est interdit au public. DECOMO SPRL, l'Architecte, le Coordinateur de sécurité et les Entrepreneurs déclinent toute responsabilité en cas d'accident quelconque survenu sur le chantier. Toutes les mesures de sécurité sont prises par les Entrepreneurs. Un Coordinateur (sécurité & santé) est désigné de la même manière afin d'assurer un bon déroulement du chantier et ce, en toute sécurité. Des rapports de chantier sont établis au fur et à mesure de son avancement.

L'Acquéreur qui souhaite visiter les lieux, le fait à ses risques et périls et doit être accompagné d'un représentant de DECOMO SPRL, ou de l'Architecte.

3.5 ACHAT D'UN LOT EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

- **L'ACHAT SOUS REGIME DE LA LOI BREYNE**

A la réservation : paiement de 5 % du prix total.

La réservation est confirmée par la signature d'un compromis « LOI BREYNE ».

A la signature de l'acte définitif : paiement

1. du prix du terrain, y compris la TVA correspondante;
2. de la valeur TTC des travaux déjà réalisés (conformément aux tranches de paiement ci-dessous) ;
3. le coût TTC des raccordements, des frais d'étude techniques, honoraires d'architectes et assurance tous risques chantiers, la quote-part dans les frais de l'acte de base;
4. les frais d'acte de vente (y compris les droits d'enregistrement). Pendant la durée des travaux : le prix TTC des constructions qui restent à réaliser devra être payé, au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon les tranches suivantes :

Tranches	Descriptif tranche/étage	
1.	Réalisation des fondations et de la dalle du rez de chaussée	15%
2.	Élévation des murs et cloisonnement entre appartements	15%
3.	Réalisation de la toiture (hors isolation)	15%
4.	Pose des menuiseries extérieures	10%
5.	Pose des évacuations et des alimentations d'eau	10%
6.	Réalisation du réseau électrique (hors pose du petit équipement)	10%
7.	Réalisation de l'installation de chauffage	10%
8.	Pose du revêtement de sol	10%
9.	Réception provisoire	5%

IMPORTANT ! Le choix de l'une ou l'autre des modalités d'achat ci-dessus est toujours soumis à l'accord de DECOMO SPRL.

L'Acquéreur reçoit, à la réservation ou à la signature du compromis :

- Les plans relatifs à son acquisition
- Le cahier des charges
- L'acte de base de copropriété

L'Acquéreur reçoit, à la signature de l'acte définitif :

- L'étude de performance énergétique des bâtiments (PEB)
Le certificat PEB indique le degré de performance énergétique du logement. Il est établi, après vérification, par l'administration sur base de la déclaration PEB finale.
- Le dossier de coordination sécurité & santé (DIU ou dossier d'intervention ultérieure)
Le dossier d'intervention ultérieure contient les éléments utiles en matière de sécurité dont il faudra tenir compte lors des travaux ultérieurs. Il devra être conservé par les propriétaires qui devront le remettre à leur futur acquéreur lors de chaque vente.

Ces documents seront datés et signés par chacune des parties.

3.6 REMARQUES GENERALES

Seuls les travaux explicitement repris dans le présent cahier des charges sont prévus dans le prix de chaque appartement.

Des modifications à la présente description et aux plans du permis de bâtir peuvent être apportées par l'Architecte ou le Promoteur en cours d'exécution afin de résoudre tous problèmes techniques ou autres qui viendraient à se poser.

Ces modifications sont faites dans l'intérêt bien compris de toutes les parties et leur sont communiquées, dans la mesure du possible.

Pour autant que les matériaux proposés soient équivalents à ceux prévus initialement, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de proposer des changements, notamment dans le cas de matériaux non disponibles sur le marché ou dans le cas de délais de livraison entravant la bonne marche du chantier.

IMPORTANT : Les fissures structurelles sont garanties.

S'agissant d'une réhabilitation importante comportant un certain nombre d'éléments de construction neufs, des fendilles de retrait peuvent se présenter dans les premières années d'occupation des bâtiments et notamment à l'emplacement des joints entre les éléments préfabriqués ainsi qu'à la jonction des matériaux de construction différents (murs, voiles béton, cloisons, menuiseries, faux plafonds, carrelages...etc...).

Ces fendilles ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité et sont propres à la mise en œuvre, le séchage et la mise en charge des bâtiments. Celles-ci sont normales et sont réputées acceptées sans réserve par l'acquéreur.

3.7 RACCORDEMENTS, IMPOTS & TAXES

Un forfait par appartement de ----- € (à définir) pour les frais de raccordement en électricité, gaz, eau, téléphone, télédistribution, égouts...etc.... est à la charge des acquéreurs en plus du montant de la vente. A noter qu'il est offert aux acquéreurs le choix de son fournisseur entre Belgacom et Voo dans le cadre de la vente.

La taxe sur la valeur ajoutée, les frais des différents actes et les frais d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Les renforcements de compteurs pour des équipements spécifiques non prévus en base pourront faire l'objet d'une revalorisation suivant les cas.

Fait à TOURNAI, le

POUR DECOMO SPRL,

Son Administrateur,

M.

L'(les) Acquéreur(s),