



LA DRÈVE
RÉSIDENCE



FONTAINE
RÉSIDENCE

CAHIER DES CHARGES



PROMOTEUR

SOTRABA S.A.
Chaussée de Nivelles 121
7181 Arquennes
067/87.85.01
www.sotraba.be

ARCHITECTURE

SIA Architects
Avenue des dessus de Lives 6
5101 Loyers

PEB

PEB-conseil
Avenue Fontaine à l'Hermite 13
7090 Hennuyères

STABILITÉ

Fally & Associés
Rue de Marchienne 168
6534 Gozée

Proche de vous !



SOTRABA
THOMAS & PIRON, LA FORCE D'UN TEAM

LA QUALITÉ SANS CONCESSION

DEPUIS 1981

WWW.SOTRABA.BE



Chez Sotraba, nous sommes fiers de notre travail.

La vision que nous avons de l'excellence nous pousse à nous dépasser chaque jour. Notre credo : associer notre image familiale à celle d'une entreprise qui offre, pour ses maisons et appartements, une qualité bien au-dessus de celle de la concurrence.

Au regard de la conjoncture économique, l'immobilier est considéré comme l'un des investissements les plus profitables et les moins risqués en Belgique. A ce titre, certains de nos clients ont déjà effectué plus de 5 à 8 achats chez nous. Leur rendement a été immédiat. Le résultat sans concession.

Opter pour une habitation Sotraba, c'est choisir un confort de vie indéniable et une quiétude sur mesure. Tous nos bâtiments se distinguent par une architecture contemporaine à taille humaine. Ils bénéficient en outre des matériaux les plus qualitatifs et de performances énergétiques idéales.

Depuis 2011, nous avons acheté trois appartements chez Sotraba et nous avons rapidement trouvé des locataires fiables. La qualité de la construction et des finitions de ces biens neufs nous ont permis d'éviter tous les désagréments techniques. En cas de revente, nous sommes convaincus qu'une belle plus-value sera réalisable.

P.L. et A.L.
achat de trois
appartements au sein de
la Résidence « René Magritte »
à Trazegnies en 2013 et 2014.



TABLE DES MATIÈRES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES	4
A. Description de l'immeuble	4
B. Préliminaires	4
i. Modifications demandées par l'acquéreur	4
ii. Suppression des travaux	4
iii. Occupation de l'appartement	5
iv. Raccordements extérieurs	5
v. Visite de chantier	5
vi. Frais de pré-chauffage	5
vii. Décorations privatives	5
viii. Choix de certains matériaux	5
2. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES	5
3. GROS-ŒUVRE COUVERT FERMÉ	6
A. Gros-œuvre	6
i. Terrassements	6
ii. Fondations	6
iii. Béton armé, prédalles et hourdis	6
iv. Structures	6
v. Egoûts	6
vi. Isolation	6
vii. Seuils et pierre bleue	6
B. Couverture des toitures	6
i. Charpente	6
ii. Couverture et isolation	6
iii. Toitures plates	7
iv. Fenêtres de toitures	7
C. Menuiserie extérieure	7
i. Performance thermique	7
ii. Châssis et quincaillerie	7
iii. Vitrerie	7
iv. Balcons et garde-corps	7
v. Portes de garage	7
4. PARACHÈVEMENT	7
A. Enduits	7
B. Revêtement de sol et de murs	7
i. Revêtement des sols	7
ii. Murs	10
iii. Marbrerie	10
C. Menuiseries intérieures	10
i. Parties privatives	10
ii. Parties communes	10
D. Peintures	10
i. Parties privatives	10
ii. Parties communes	10
E. Cuisine	11
5. TECHNIQUES SPÉCIALES	11
A. Electricité	11
B. Chauffage individuel au gaz	12
C. Ventilation à simple flux C+	12
D. Installation sanitaire	12
E. Ascenseurs	13
F. Généralités	13
6. ABORDS	13

1 CONDITIONS GÉNÉRALES

A. Description de l'immeuble

Le présent Cahier des Charges porte sur le développement et la construction d'un complexe immobilier composé de 24 appartements. Le nom générique du développement immobilier fait référence au très beau moulin Frison situé à un jet de pierre de la résidence. Il s'agit d'un moulin à eau dont la construction date de 1728 et dont l'activité a cessé en 1965.

Ce moulin à eau doit son nom à la famille qui y a travaillé depuis 1728. Son activité a cessé en 1965. Sa construction est de type maison-bloc avec comme matériaux la pierre bleue, les moellons, la pierre de sable, la brique, le bois et le schiste. Il est de trois niveaux et son mécanisme se compose de 5 parties : la roue motrice, les pignons et engrenages, les meules, la bluterie et le tarare. Une nouvelle roue de 3,70m de diamètre et de 1,40m de largeur y a été installée en 2006.

À l'époque, pour alimenter le moulin en eau, il a fallu installer des vannes sur les étangs de la Drève royale et sur le ruisseau des Fontaines.

Les résidences seront dénommées :

- Résidence La Drève pour l'immeuble situé à gauche (en regardant la résidence de la rue). Cette résidence compte 8 appartements ;
- Résidence Fontaine pour l'immeuble situé à droite (en regardant la résidence de la rue). Cette résidence compte 16 appartements.

Ce développement immobilier est situé dans un environnement vert et neuf, à proximité immédiate de toutes les commodités que peut offrir la ville de Saint-Ghislain (commerces, transports publics, écoles, restaurants, etc.). Notons également la présence du plus grand Shopping Center de Belgique à moins de 10 minutes en voiture.

Cette résidence sera placée sous le régime de l'indivision forcée.

Les appartements du rez-de-chaussée disposeront d'un jardin à jouissance privative, délimité par des haies de charmes et d'une terrasse en dalles sur plots ou pavés béton de type klinkers.

B. Préliminaires

Seul le présent cahier des charges et les plans établis par l'architecte engagent la responsabilité du promoteur quant aux travaux à réaliser dans les appartements vendus.

L'architecte pourra apporter en cours de construction les changements qu'il jugera nécessaires, tant au point de vue constructif qu'esthétique ou qui seraient exigés par l'Administration. La taille d'une gaine technique ou l'ajout d'un tuyau pourra être décidé par le promoteur pour des raisons techniques. Le cas échéant, le futur acquéreur en sera tenu informé.

Pour les buanderies, les techniques resteront apparentes.

Les marques ou types de matériaux indiqués dans ce descriptif le sont à titre indicatif et n'engagent pas définitivement la société promotrice à condition pour celle-ci, en cas de remplacement, de prévoir des matériaux d'une qualité équivalente à celle annoncée.

i. Modifications demandées par l'acquéreur

Dans sa partie privative, l'acquéreur a la possibilité de solliciter toute modification qu'il jugerait intéressant pour lui-même d'apporter aux ouvrages prévus afin de personnaliser le plus possible son achat ou d'y ajouter un élément de confort supplémentaire.

Les modifications ne peuvent évidemment être de nature à nuire à la stabilité ou à l'organisation technique de l'immeuble, ni à son aspect esthétique et pourront être refusées par le promoteur si elles mettent en cause la bonne marche des travaux, le délai d'achèvement de ceux-ci ou si elles sont demandées en retard.

Pour être acceptées par la société promotrice, ces modifications devront nécessairement être signalées, soit à l'architecte dirigeant les travaux, soit directement à la société promotrice.

Les demandes de modification feront toujours l'objet d'un décompte « en plus » ou « en moins » qui sera fourni à l'acquéreur le plus rapidement possible. La facture sera établie dès l'exécution terminée.

Le promoteur pourra exiger une commande écrite avant toute réalisation.

Les acquéreurs s'interdisent de commander directement quelque travail que ce soit aux sous-traitants ou ouvriers employés sur le chantier.

ii. Suppression des travaux

Sauf convention contraire entre le promoteur et l'acquéreur, aucun travail ne pourra être retiré de l'entreprise générale et confié à des corps de métier autres que ceux choisis par le promoteur.

iii. Occupation de l'appartement

La réception provisoire de l'appartement se fera avant l'occupation.

L'aménagement par l'acquéreur de meubles ou d'appareils, la réalisation de travaux par celui-ci avant cette date (tels que peintures ou autres ...) sera considérée comme réception provisoire.

Dans ce cas, l'acquéreur déclare prendre possession d'un appartement en parfait état et aucune réclamation ne pourra être émise par lui.

Il ne sera en aucun cas fait droit aux dommages causés aux pavements, menuiseries, plafonnages,

appareils sanitaires, ... après aménagement par l'acquéreur ou par un tiers le représentant.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès que celui-ci aura réglé à la société promotrice l'entière du prix de l'appartement.

Cette remise de clés pourra donc se faire soit à la réception provisoire, soit après celle-ci.

iv. Raccordements extérieurs

Les frais de raccordement de l'immeuble aux divers réseaux d'égout, de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, de télédistribution et de téléphonie, de placement et d'ouverture des différents compteurs particuliers sont à charge de l'acquéreur comme il est dit à l'acte de base.

Les frais seront avancés par la société promotrice qui les facturera aux acquéreurs à la signature de l'acte d'achat. Ces frais s'élèvent forfaitairement à 4.500 € HTVA par appartement quelle que soit la superficie de celui-ci.

v. Visite de chantier

Toute visite de chantier opérée sans l'accord du promoteur ou d'un de ses délégués de vente est interdite. L'acquéreur ou ses délégués qui seraient victimes d'un accident lors d'une visite de chantier, visite accompagnée d'un représentant du promoteur ou pas, seront sans recours contre le promoteur quelles que soient les causes de l'accident.

vi. Frais de pré-chauffage

Avant la fin complète des travaux de finition dans les parties privatives, pour des nécessités d'essais et de travail ou pour des impératifs climatiques, le promoteur mettra en route l'installation de chauffage.

Les frais relatifs à ce pré-chauffage seront à charge des différents propriétaires.

vii. Décorations privatives

Au moment de la prise de possession par l'acquéreur de son appartement, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment.

En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré par courant d'air ou par surchauffe.

En conséquence, des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie peuvent donc se produire après un laps de temps plus ou moins long, ce qui ne nuit en aucun cas à la stabilité des ouvrages.

L'aspect inesthétique disparaîtra lors de l'application des finitions (peintures, papier peint, ...). Les travaux préparatifs (ponçage, colmatage) ne font pas partie de la présente entreprise.

Il est donc conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration coûteux la

première année de l'occupation de l'appartement.

En ce qui concerne le garnissage des fenêtres, il est également conseillé aux acquéreurs de ne rien entreprendre avant la première assemblée générale des copropriétaires, celle-ci décidant généralement d'imposer une teinte uniforme aux rideaux ou autres garnitures à placer aux fenêtres de la façade principale de manière à soigner l'aspect esthétique du bâtiment.

Bien entendu, les fenêtres peuvent rester sans garniture.

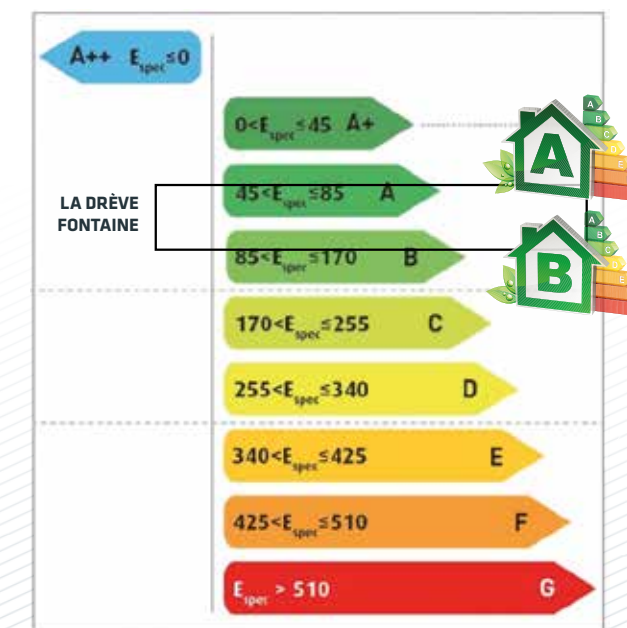
viii. Choix de certains matériaux

La société promotrice préviendra en temps utile les acquéreurs des différents choix à effectuer et de la façon d'y procéder, et ce, exclusivement auprès des fournisseurs désignés par elle.

2 PERFORMANCES ÉNERGETIQUES

L'indice de NIVEAU GLOBAL de consommation énergétique « $E_{spécifique}$ » (ou E_s) de la résidence est en moyenne égal à E_s 94,5 (Fourchette de E_s 74 à E_s 115). Le niveau $E_{spécifique}$ peut varier à chaque appartement en fonction de sa taille, de ses ouvertures de baie et de son orientation. A titre d'information, le niveau global de consommation énergétique représente la consommation de l'appartement rapporté à la surface de l'appartement en question.

Le niveau d'isolation du bâtiment sera de K24.



3 GROS-ŒUVRE COUVERT FERMÉ

A. Gros-oeuvre

i. Terrassements

Les terrassements et démolitions comprennent tous les travaux de déblais et de remblais éventuels. Les terres en excédent sont évacuées.

ii. Fondations

Les fondations seront exécutées suivant les directives exclusives du bureau d'ingénieur-conseil FALLY & ASSOCIES S.A. chargé de l'étude des travaux de béton et sous sa responsabilité.

iii. Béton armé, prédalles et hourdis

L'étude des bétons armés a été confiée au bureau technique susdit.

Les planchers entre les différents niveaux sont prévus en prédalles ou autres techniques à déterminer par le bureau de stabilité.

Des poutrelles métalliques non apparentes dans les locaux habités peuvent à certains endroits remplacer les poutres en béton armé.

iv. Structures

Le bâtiment est exécuté en maçonnerie portante :

- La partie intérieure portante de la maçonnerie mixte extérieure est réalisée en blocs silico-calcaire (épaisseur 15 cm) avec coupure thermique sous le premier tas de blocs du rez-de-chaussée. Le revêtement des façades est principalement constitué de briques de parement (ton à déterminer par l'Architecte).
- Le choix des blocs porteurs peut être influencé par des directives du bureau en conseils PEB ;
- Les murs intérieurs portants sont réalisés en blocs identiques à ceux employés pour la partie intérieure des murs extérieurs ;
- Pour le sous-sol, les murs périphériques sont réalisés soit en blocs béton, soit en voiles béton, soit en prémurs et les murs intérieurs en maçonnerie de blocs béton rejointoyés ;
- Les cloisons intérieures non portantes sont réalisées en blocs de plâtre massifs d'épaisseur 10 cm, présentant deux faces finies prêtes à être peintes ou tapissées. La première rangée ainsi que les cloisons des locaux humides sont réalisées en blocs hydrofugés.

v. Egoûts

Le réseau d'égouttage est réalisé en PVC.

Les pentes nécessaires ont été indiquées par l'architecte en cours de travaux de manière à permettre une évacuation parfaite.

Le raccordement à l'égout public a été effectué selon les directives de l'Administration Communale.

vi. Isolation

Elle est réalisée de la manière suivante :

- Emploi de double vitrage super isolant à toutes les fenêtres ($U_g = 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$) ;
- Les isolants en façade sont :
Briques : panneaux rigides en polyuréthane ou similaire d'une épaisseur de 12 cm clipsé sur le bloc intérieur.
- L'isolation thermique et acoustique des sols entre appartements sera réalisée au moyen d'une couche monolithique d'épaisseur 6 cm composée d'un mortier mousse isolant suivi d'une feuille de 6.5 mm (type thermofloor ou similaire). L'isolation acoustique ainsi obtenue doit répondre aux normes belges NBNS01-400 ;
- L'isolation thermique du plancher couvrant le sous-sol est assurée au moyen d'une chape en polyuréthane d'une épaisseur de 10 cm disposée selon les plans ;
- Les plafonds de sous-toiture à versants seront isolés par l'emploi d'une laine minérale (épaisseur 22 cm) placée selon les règles de l'art dans le plan de la toiture et sur le plafond des appartements en toiture ;
- Les toitures plates (lucarnes) surplombant un espace habité et chauffé reçoivent un isolant en polyuréthane d'une épaisseur de 12 cm ;
- Les murs intérieurs séparatifs d'appartements sont doublés et séparés par un isolant phonique de 4 cm de laine de roche.

Le vendeur-promoteur se réserve le droit de remplacer les isolants décrits ci-après par d'autres types d'isolant permettant d'atteindre la même performance thermique.

vii. Seuils et pierre bleue

Les portes et portes fenêtres seront pourvues d'un seuil en pierre bleue équipe d'un rejet d'eau.

B. Couverture des toitures

i. Charpente

Les charpentes sont réalisées en bois 1er choix charpente, complètement traité et protégé contre toute dégradation.

ii. Couverture et isolation

Le revêtement de la toiture à versants de l'immeuble est réalisé en tuile terre cuite de type Volnay ou similaire et de ton gris.

Les toitures à versants sont isolées au moyen de laine minérale d'une épaisseur de 22 cm. L'isolant sera posé dans le plan de la toiture.

iii. Toitures plates

Le revêtement des toitures plates est prévu en une membrane de type « Derbigum » et/ou de type EPDM (au choix de l'Architecte) avec, pour les

dalles surplombant un volume chauffé et habité, un isolant polyuréthane d'une épaisseur de 12 cm.

iv. Fenêtres de toitures

Les châssis de toiture seront soit à ouverture par rotation soit par rotation - projection avec profilés extérieurs en aluminium laqué de ton gris et double vitrage isolant normal et de dimensions reprises au plan d'exécution.

Il est également prévu un velux de désenfumage pour la cage d'escalier conformément aux prescriptions des services incendies.

C. Menuiserie extérieure

i. Performance thermique

Les ensembles châssis-vitrage assureront un U_w max moyen (généralement $\leq 1,8 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$) permettant de rencontrer la réglementation en vigueur.

ii. Châssis et quincaillerie

Les menuiseries extérieures sont réalisées en PVC à coupure thermique de ton blanc lisse pour la partie intérieure, de ton extérieur aspect structuré à préciser par l'Architecte. Les panneaux de jonction entre certaines fenêtres seront de même ton que les châssis.

Le choix des portes extérieures et le ton des menuiseries extérieures (portes et fenêtres) sont choisis par l'Architecte conformément au permis d'urbanisme. Les types de châssis sont définis sur les plans (ouvrant simple, double ouvrant, tombant intérieur, porte-fenêtre ou porte coulissante, ...).

Les châssis seront munis d'une pièce d'appui spéciale avec rigole de condensation et évacuation extérieure. Ils recevront un resserrage extérieur contre les maçonneries, bétons, ... à l'aide d'un produit souple injecté (genre silicone, thiocol, ...) d'une étanchéité parfaite, résistant à l'eau, aux solvants, aux acides, aux alcalins,

Les portes d'entrée principales de l'immeuble seront munies d'une serrure de sécurité à cylindre et d'une gâche électrique.

iii. Vitrierie

Tous les vitrages des locaux privatifs et communs en communication avec l'extérieur seront des vitrages doubles super isolants ($U_g = 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$).

Les appartements du rez-de-chaussée des deux résidences et du premier étage de la résidence Fontaine (donnant sur terrasse ou jardin) seront équipés de vitrages anti-effraction de type 44.2 ($U_g = 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$).

iv. Balcons et garde-corps

En fonction de la localisation sur plans, les terrasses ou balcons sont prévus :

- En béton préfabriqué (ton gris béton nature au choix de l'Architecte) ;
- En terrasse sur volume chauffé. Dans ce cas de figure, la terrasse est revêtue de dalles sur plots.

Les ferronneries extérieures (garde-corps balcons et fenêtres) sont en acier laqué (ton à préciser par l'Architecte) et le modèle des garde-corps sera choisi par l'Architecte.

v. Portes de garage

Les portes d'accès aux garages sont de type sectionnelles motorisées qui coulisent dans un rail de glissement fixé au plafond sans débordement du plan de façade lors de tout mouvement.

Une télécommande est prévue pour chaque garage.

4 PARACHÈVEMENT

A. Enduits

Tous les murs des locaux habitables sont soit plafonnés, soit recouverts d'un enduit pelliculaire, sauf les cloisons en blocs de plâtre, lesquelles sont lissées lors de leur finition et prêtes à être peintes ou tapissées.

Les locaux techniques ou compteurs ne seront pas plafonnés. Il en va de même pour le plafond des buanderies où les techniques resteront apparentes. En cas de placard technique, il n'y aura pas de plafonnage mur et plafond.

Les travaux comprennent également tous les travaux de réfection et de ragréage après le passage des différents corps de métier. Tous les angles saillants verticaux sont garnis d'arêtes métalliques sur toute la hauteur. Les retours des fenêtres sont également prévus plafonnés de la même manière.

Les plafonds des appartements présentent le même aspect et sont enduits en couche mince (soit plafonnage, soit enduit dit « pelliculaire »).

Sur les plafonds à ossature en bois, des plaques de type gyproc Rf ou similaire sont posées avec traitement des joints.

En fonction des conduits de ventilation, des faux-plafond ou cache-tuyaux pourront être posés à divers endroits des appartements.

Les cages d'escalier seront également plafonnées sur la partie hors sol. La partie vers le sous-sol reste en maçonnerie apparente rejointoyée.

B. Revêtement de sol et de murs

i. Revêtement des sols

Pour la partie privée, les revêtements de sol sont :
• Living, cuisine, salle de bain, WC, hall, hall de nuit, buanderie :

TOITURE PLATE (sur volume chauffé)

Dalles sur plots
 Étanchéité (membrane de type "Derbigum" et/ou de type EPDM (au choix de l'Architecte)
 Isolation PU (12 cm)
 Pare vapeur
 Béton de pente
 Dalle en béton armé, prédalles
 (marche entre l'appartement et la terrasse)

MENUISERIES EXTÉRIEURES

PVC de ton gris moyen à déterminer par l'Architecte
 Vitrages doubles super isolants
 ($U_g = 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$)

TOITURE EN PENTE

Couverture en tuiles terre cuite (modèle Volnay ou similaire)
 Sous-toiture de type Eterroof (ou similaire)
 Lattage + contre lattage
 Charpente préfabriquée
 Isolation en laine minérale (22 cm)
 Plaques de plâtre de type Gyproc

GARDE-CORPS

Métalliques
 Métallisés laqués, teinte grise
 (assorti aux châssis)

BALCON

Béton architectonique

DALLE ENTRE ÉTAGES

Revêtement (+/- 1 cm)
 Chape ciment (6 cm)
 Isolation acoustique type Thermofloor (+/- 6.5 mm)
 Chape isolante et acoustique type Isobet (+/- 6 cm)
 Dalle béton arme, prédalles

TOITURE PLATE (sur sous-sol)

Dalles sur plots
 Étanchéité (membrane de type "Derbigum" et/ou de type EPDM (au choix de l'Architecte)
 Isolation PU (4 cm)
 Pare vapeur
 Béton de pente
 Dalle en béton armé, prédalles
 (marche entre l'appartement et la terrasse)

MURS

Briques poses a plein bain de mortier
 Vide (3 cm)
 Isolant polyuréthane de type Recticel (12 cm)
 Blocs en silico-calcaire (15 cm)

SEUILS

Pierre bleue au niveau des parements en briques

TERRASSES SUR SOL ET PARKINGS

Pavés béton posés sur un lit de sable stabilisé

DALLE SUR SOUS-SOL

Revêtement (1 cm)
 Chape ciment (6 cm)
 Isolation acoustique type Thermofloor (+/- 6.5 mm)
 Chape isolante PU (+/- 10 cm)
 Dalle béton armé, prédalles

DALLE DE SOL

Finition industrielle (lissage à l'hélicoptère)
 Dalle béton arme
 Enrochement



- Carrelage en grès cérame de premier choix d'une valeur d'achat prévue de 25 € le m² hors TVA hors pose avec plinthes assorties (valeur d'achat de 5 €/m² HTVA). La pose est prévue pour un format maximum 50 X 50, collage sur chape, parallèle aux murs et à joints coulés. Pour format supérieur ou toute autre pose, un supplément sera demandé.

- Chambres (et bureaux pour les appartements en toiture) :
- Revêtement mélaminé de type « Quickstep » : 37 €/m² HTVA placement compris ;
- Plinthes en mdf blanc.

Le raccord entre le carrelage et le revêtement mélaminé sera réalisé au moyen d'un profilé argenté anodisé.

Ces revêtements de sol sont placés sur une chape dure ordinaire.

En cas de pose de revêtement de type lino, une couche d'égaleine doit être placée sur la chape ; ce travail est à charge de l'acquéreur.

Pour la partie commune, les revêtements de sol sont :

- Locaux techniques et caves : béton lissé sans apport de matières ou carrelage au choix de l'entreprise ;
- Garages, parkings et allée de circulation : béton lissé sans apport de matières ou carrelage au choix de l'entreprise ;
- Escalier : revêtement en béton avec nez de marche anti-dérapant ;
- Hall commun des étages : carrelage en grès cérame de premier choix. Le choix du carrelage est déterminé par l'Architecte. Les halls communs du sous-sol seront en béton lissé ou carrelage au choix de l'entreprise.

Pour les terrasses (sur volume construit), elles seront revêtues de dalles sur plots, ton à déterminer par l'Architecte. Les balcons architectoniques, quant à eux, resteront sur leur surfaçage béton.

ii. Murs

Le pourtour des baignoires et douches sont revêtus sur une hauteur totale par un carrelage en faïences murales dont le format et la couleur sont laissés à l'appréciation de l'acheteur.

Valeur prévue : 25 €/m² hors TVA et hors pose.

iii. Marbrerie

Les tablettes de fenêtre sont prévues en marbre clair.

C. Menuiseries intérieures

i. Parties privatives

La porte d'entrée est anti-effraction de classe 3 et coupe-feu 1/2 heure avec 13 points de fermeture

et cylindre de sécurité. Le revêtement de la face externe est réalisé en placage bois et la face intérieure est à peindre. Ces portes seront équipées d'un rappel à la fermeture.

Les portes intérieures sont de type « à peindre » ou revêtues d'un film décoratif thermoplastique intégral avec un choix exclusif de plusieurs finitions « façon bois » au rendu particulièrement réaliste. Elles se présentent sous la forme de blocs-portes prêts à poser (huisserie + feuille de porte + accessoires). Leurs caractéristiques principales sont les suivantes :

- Feuille de porte à chant plat (portes à peindre) ou à batée (porte avec finition façon bois) ;
- Profil de chambranle plat (sans moulures) ;
- Poignées et rosaces de finition type inox ;
- Paumelles aluminium ;
- Serrure encastrée à « bec de cane » à profil triangulaire actionné par poignée et avec pêne dormant à clé (fourniture de 1 clé par serrure).

Les portes seront du type coupe-feu (1/2 heure) à peindre, là où elles seront imposées par le corps de pompiers responsable ou l'administration communale. Elles seront sollicitées à la fermeture.

Le sens d'ouverture des portes sera déterminé sur les plans.

ii. Parties communes

A l'entrée de l'immeuble, il sera installé un ensemble boîte aux lettres – vidéophone.

Un plan particulier sera réalisé par l'architecte de manière à y créer un cadre de qualité conforme au standing des appartements.

D. Peintures

i. Parties privatives

Toutes les peintures intérieures des appartements restent à charge de l'acquéreur.

Tous les travaux préparatoires aux peintures définitives des appartements (enduisage, ponçage, ...) ne font pas partie des travaux et restent à charge de l'acquéreur.

ii. Parties communes

Tous les choix des coloris sont définis par l'Architecte.

Les murs et les plafonds des espaces communs plafonnés (y compris les cages d'escalier) sont peints au latex (primer + 2 couches).

Les locaux techniques ou locaux assimilés non plafonnés sont simplement jointoyés et ne sont pas peints.

Toutes les menuiseries, les huisseries et les ferronneries communes sont peintes (« primer » adapté ou d'usine + 2 couches).

E. Cuisine

Pour chaque appartement, il est prévu l'installation d'une cuisine équipée avec meubles et appareils électroménagers et raccordement à l'installation de plomberie.

La valeur de cette cuisine est fixée à 5.000 € HTVA.

Ce prix comprenant le mobilier, les appareils et la pose.

L'acquéreur pourra choisir le plan de cuisine souhaité, mais il devra nécessairement s'adresser au fournisseur désigné par SOTRABA, en l'occurrence la SA Les Cuisines à Vivre (Avenue de Jemappes 165 à 7000 Mons - +32(0)65 33 55 59 - <http://www.lescuisinesavivre.be>), à l'exclusion de tout autre fournisseur. Les cuisines seront facturées en direct à l'acquéreur, SOTRABA remboursera le mobilier ci-dessus sur présentation de la facture dûment acquittée.

A noter que, pour ne pas déstabiliser le système de ventilation, les hottes de cuisine doivent obligatoirement être de type « à recyclage ».

5 TECHNIQUES SPÉCIALES

A. Electricité

L'installation électrique est exécutée conformément aux lois, arrêtés, règlements en vigueur et aux conditions particulières tant techniques qu'administratives des sociétés productrices d'électricité.

La réception de l'installation est prévue par un organisme compétent (Vinçotte, AIB, ...).

Cette installation sera encastrée dans tous les locaux plafonnés et apparente dans les pièces non habitables. Elle est réalisée en tubes thermoplastiques souples.

Les interrupteurs sont du type à bascule ou poussoir.

Un compteur individuel par appartement sera placé suivant les directives de la société distributrice.

Dans les parties communes et aux terrasses, l'installation comprend aussi la fourniture et le placement de lampes appropriées à l'usage.

Il est prévu :

a) Parties communes :

Un nombre suffisant de points lumineux (raccordés sur boutons-poussoirs avec minuterie) est réalisé de manière à procurer à l'immeuble le confort souhaitable. L'installation a été déterminée par l'architecte dirigeant les travaux.

b) Parties privatives :

Séjour	2 points lumineux deux directions 4 prises de courant 1 prise triple 1 prise combinée RJ45 et télédistribution (coaxial)
Hall entrée	1 point lumineux double direction 1 poste ouvre-porte et vidéophonie 1 sonnerie palière
Hall de nuit (si d'application)	1 point lumineux deux directions
Cuisine	1 point lumineux simple direction 1 prise hotte 1 prise lave-vaisselle 1 prise frigo 1 prise four 1 prise micro-onde 1 circuit cuisinière électrique 3 prises de courant pour plan de travail 1 point lumineux simple direction (sous-meuble)
Chambre parents	1 point lumineux double direction 3 prises de courant 1 prise combinée RJ45 et télédistribution (coaxial)
Chambre enfants	1 point lumineux simple 3 prises de courant 1 prise combinée RJ45 et télédistribution (coaxial)
Salle de bains	2 points lumineux simples bipolaires (1 mural et 1 plafonnier) 1 prise de courant
WC	1 point lumineux simple direction
Buanderie	1 point lumineux simple direction 1 prise de courant machine à laver 1 prise séchoir 1 prise pour le groupe de ventilation 1 prise pour la chaudière 1 prise
Balcon (ou terrasse)	1 point lumineux simple (avec appareil d'éclairage)
Cave et/ou garage	1 point lumineux simple direction 1 prise double

Si l'avancement du chantier le permet, les acquéreurs seront invités sur place pour déterminer les emplacements des éléments électriques. Il sera loisible de modifier le nombre de points moyennant adaptation du prix.

Il est à noter que le raccordement à la terre de toutes les prises de courant est inclus dans cette installation.

Un interrupteur de sectionnement général de la partie privative ainsi que les fusibles desservant les appareils par la ligne spéciale et les divers circuits de prise et d'allumage sont placés dans un coffret approprié situé en principe dans la buanderie.

Pour la détection des parties privatives, l'équipement est à charge des acquéreurs principalement pour tenir compte de l'emplacement souhaité par l'acquéreur.

B. Chauffage individuel au gaz

Le chauffage de chaque appartement est prévu à partir d'une chaudière gaz individuelle à condensation. La chaudière est placée dans la buanderie ou dans le WC en fonction de la disposition de l'appartement.

L'alimentation en eau chaude se fait au départ de cette chaufferie.

Les températures ci-dessous sont garanties par – 8° extérieurs à condition que l'immeuble soit occupé :

- Cuisine / living: + 22° ;
- Chambres: + 18° ;
- Salle d'eau: + 22° ;
- Le hall, le WC et la buanderie ne sont pas chauffés.

Les radiateurs sont de marque Henrad type « Premium Eco Line » ou similaire ; ils sont tous équipés de vannes thermostatiques de marque Honeywell ou similaire.

Le thermostat d'ambiance est du type digital avec programmation journalière.

L'installation est de type bitubes et est réalisée en polyéthylène réticulé avec barrière anti-oxygène 16/12 au départ d'un collecteur aller et d'un collecteur retour.

L'emplacement des radiateurs a été déterminé en accord avec l'architecte et l'installateur.

C. Ventilation à simple flux C+

La ventilation des locaux est assurée par un système de ventilation mécanique (système type C+ selon la NBN D50001).

Ce système comprend :

- Les ouvertures d'alimentation d'air pour les locaux « secs » sont réalisées par des grilles réglables types « Renson » intégrées dans les châssis et dimensionnées en fonction du débit à réaliser.
- Les ouvertures d'évacuation mécanique d'air pour les locaux « humides » qui sont réalisées par des gaines d'évacuation reliées au groupe. L'air extrait est rejeté à l'extérieur via un débouché situé en toiture. La régulation du moteur de ventilation est fonction de l'utilisation ;
- Les ouvertures de transfert qui sont réalisées par un jour au bas des portes intérieures des différents locaux concernés.

L'habillage de la ventilation de la cuisine fera partie du poste cuisine et sera intégré par le cuisiniste.

Le groupe de ventilation sera situé dans la buanderie.

La ventilation du sous-sol sera conforme à la réglementation en vigueur.

D. Installation sanitaire

Les tuyaux de distribution sont réalisés en multicouches au départ d'un collecteur et les tuyauteries de décharge en polyéthylène haute densité basse pression.

Chaque appartement est muni d'un compteur à eau froide placé au sous-sol selon les directives de la régie des eaux. Le compteur général est également placé au sous-sol.

La décharge et l'alimentation pour machine à laver dans la buanderie et les attentes pour le lave-vaisselle sous le meuble d'évier sont comprises.

Les appareils prévus sont les suivants :

Descriptif des appareils

WC suspendu	1 cuvette blanche suspendue (INTRO STAR) ; 1 bâti support Geberit ; 1 plaque de commande à 2 touches blanches Geberit ; 1 siège WC blanc charnières inox (HARO New Comfort).
WC suspendu PMR	1 cuvette blanche suspendue (IDEAL STANDARD) 1 bâti support Geberit avec hauteur d'assise ajustable ; 1 plaque de commande à 2 touches blanches Geberit ; 1 barre de maintien coudée 135°, ø32, 400x400 mm ; 1 siège WC blanc (IDEAL STANDARD Contour 21).
Lave-mains	1 lave-mains blanc 36 x 25 cm (INTRO STAR) ; 1 robinet de lave-mains Costa L GROHE ; 1 crépine et siphon lave-mains/ bidet.
Lavabo PMR	1 lavabo à accrocher au mur avec poignées latérales intégrées MINERALCAST : matériau composite à base de minéraux naturels et de résine polyester ; 1 miroir de 70 cm par 65 cm de hauteur ; 1 élément éclairage (LED) ; 1 mitigeur GROHE Eurostyle Cosmopolitan chromé.
Meuble TEMPUS simple	1 plan de toilette en marbre minéral (largeur 70 cm, profondeur 49.5 cm et épaisseur 2 cm) avec vasque intégrée ; 1 meuble bas 70 cm, 2 portes avec surfaçage en mélaminé ; 1 miroir de 70 cm par 65 cm de hauteur ; 1 élément éclairage (LED) ; 1 mitigeur GROHE Eurostyle Cosmopolitan chromé.
Meuble TEMPUS double	1 plan de toilette en marbre minéral (largeur 120 cm, profondeur 49.5 cm et épaisseur 2 cm) avec vasque intégrée ; 1 meuble bas 120 cm, 2 portes avec surfaçage en mélaminé ; 1 miroir de 120 cm par 65 cm de hauteur ; 1 élément éclairage (LED) ; 2 mitigeurs GROHE Eurostyle Cosmopolitan chromé.
Douche	1 tub composite ESQU blanc format selon localisation : 90 x 140 x 3.5 ou 90 x 160 x 3.5 ; 1 siphon Geberit ; 1 mitigeur douche GROHE Eurostyle Cosmopolitan ; 1 rampe de douche New Tempesta 100 - set de douche 3 jets (porte-savon compris) ; Soit 1 Paroi Fixe VMO Walk-In 140 x 200 (PF140) ou Rose 2P 160 x 200 (PF160) ; Soit 1 Porte coulissante VMO Swing Easy. Verre transparent - hauteur 1.95 m (PP140) ou Rose 2P 160x195 (PP160)
Douche PMR	1 receveur douche à encastrer avec grille et siphon 140 x 90 ; 1 mitigeur douche GROHE Eurostyle Cosmopolitan ; 1 rampe de douche New Tempesta 100 - set de douche 3 jets (porte-savon compris) ; 1 siège de douche avec pied relevable ; 1 barre de maintien inox poli - L600 mm ; 1 barre de maintien inox poli - L300 mm.

ÉLÉMENTS SANITAIRES REPRIS DANS CHAQUE APPARTEMENT

Appartement	Douche (format)	Lavabo simple (nombre)	Lavabo double (nombre)	WC	Lave-mains
A.0.1	100 x 100 x 3.5 PMR	1 PMR	/	1 PMR	/
A.1.1	160 x 90 x 3.5 (PP160)	/	1	1	1
A.1.2	160 x 90 x 3.5 (PP160)	/	1	1	1
A.1.3	160 x 90 x 3.5 (PF160)	/	1	1	1
A.1.4	160 x 90 x 3.5 (PF160)	/	1	1	1
A.1.5	140 x 90 x 3.5 (PF140)	/	1	1	1
A.1.6	160 x 90 x 3.5 (PP160)	/	1	1	1
A.2.1	160 x 90 x 3.5 (PP160)	/	1	1	1
A.2.2	160 x 90 x 3.5 (PP160)	/	1	1	1
A.2.3	160 x 90 x 3.5 (PF160)	/	1	1	1
A.2.4	160 x 90 x 3.5 (PF160)	/	1	1	1
A.2.5	140 x 90 x 3.5 (PF140)	/	1	1	1
A.2.6	160 x 90 x 3.5 (PP160)	/	1	1	1
A.3.1	160 x 90 x 3.5 (PP160)	/	1	1	1
A.3.2	160 x 90 x 3.5 (PP160)	/	1	1	1
A.3.3	160 x 90 x 3.5 (PF160)	/	1	1	1
B.0.1	140 x 90 x 3.5 (PP140)	/	1	1	1
B.0.2	140 x 90 x 3.5 (PF140)	/	1	1	1
B.0.3	140 x 90 x 3.5 (PF140)	/	1	1	1
B.1.1	140 x 90 x 3.5 (PP140)	/	1	1	1
B.1.2	140 x 90 x 3.5 (PF140)	/	1	1	1
B.1.3	160 x 90 x 3.5 (PF160)	/	1	1	1
B.2.1	140 x 90 x 3.5 (PP140)	/	1	1	1
B.2.2	160 x 90 x 3.5 (PF160)	/	1	1	1

Tous les arrêts (lavabo, WC, etc.) sont de marque Schell. Tous ces appareils sont prévus de teinte blanche. L'acquéreur pourra choisir d'autres appareils auprès du fournisseur désigné par SOTRABA.

Les éléments sanitaires repris dans chaque appartement sont synthétisés ci-dessus :

E. Ascenseurs

Les ascenseurs répondent aux normes relatives à la construction de bâtiments de moins de 25 m de hauteur. Sotraba fera appel à des sociétés reconnues sur le marché belge.

La cabine et les portes palières sont métalliques. Cette cabine est du type « luxe » prévue pour 8 personnes (630 kg) avec finition intérieure murale, éclairage, glace, touche d'appel et de secours.

Cette cabine est ventilée statiquement et circulera dans une gaine fermée.

L'ascenseur est pourvu de parachutes et de seuils rétractiles ainsi que des appareils de sécurité permettant un fonctionnement sans aucun danger.

F. Généralités

- Les placards, cuisines, mobilier, arbres éventuels, aménagements des abords ... dessinés sur les plans le sont à titre indicatif et ne sont pas prévus dans le cadre de la présente réalisation ;
- Bien que toutes les vues de type 3D et 2D soient toujours réalisées sur base des plans d'architecte, ce sont ces derniers qui prévalent lors de

la description technique du bien.

c) Prévention incendie : l'immeuble sera pourvu, d'extincteurs et de différents éclairages de secours ainsi que d'une centrale de détection incendie conformément aux normes de sécurité.

6 ABORDS

Les aménagements extérieurs suivants seront réalisés :

- La mise en place des terres arables et leur engazonnement ;
- Les haies séparatives entre les différents appartements disposant d'un jardin. Il est également prévu un portillon à chaque jardin ;
- Une terrasse pour les appartements de rez-de-chaussée disposant d'un jardin. Elle est réalisée soit en pavés béton de type klinkers avec bordures comprises pour les terrasses sur sol, soit en dalles sur plots pour les terrasses sur un volume construit (sous-sol) ;
- Les devantures, les zones de parking ainsi que les zones de circulation seront réalisées en pavés béton de type klinkers avec bordures comprises. Le reste de la devanture est traité en engazonnement.

Les compteurs (électricité, eau, gaz, etc...) seront placés en sous-sol.

Sotraba vous guide.

L'accompagnement et la recherche de la satisfaction de nos clients n'est pas anodin pour nous, c'est un engagement depuis 1981. C'est pourquoi nous vous offrons un accompagnement personnalisé de la réservation de votre future bien jusqu'à 10 ans après la remise des clés. Dans cet esprit, notre équipe d'interlocuteurs dédiés et de proximité est à votre écoute tout au long de votre parcours d'acquisition.

Les différentes étapes de votre processus d'achat auprès de Sotraba :



1/ CONNAITRE LA COMPOSITION DU PRIX DE VOTRE ACQUISITION

La TVA sur la construction : toutes nos constructions neuves sont soumises à une TVA de 21% sur le prix du bâtiment. Il est à noter que pour une construction neuve, vous ne devez pas vous acquitter de droits d'enregistrement ni de frais de notaire sur cette partie précise de votre acquisition.

La partie terrain de votre acquisition est en revanche bien soumise à des droits d'enregistrement (12,5%) ainsi qu'à des frais de notaire. On peut globalement ventiler ces frais comme suit : la transcription hypothécaire (fixe), les frais de recherches (fixes et soumis à la TVA), les honoraires de notaire (variables et soumis à la TVA), les frais de géomètre et une quote-part dans l'acte de base qui est, elle, non variable.

Les frais de raccordements sont un montant (fixe) dont il faut s'acquitter à l'achat d'un nouveau bien. Ceux-ci couvrent **les raccordements de votre bien aux réseaux de gaz, d'électricité, d'eau et de télédistribution.**

Enfin, ne perdez pas de vue que lorsque vous contractez un prêt hypothécaire, celui-ci fera l'objet de frais d'enregistrement et de frais d'actes notariés. Ces frais varient entre 2% et 3% du montant total du prêt.



2/ LA SIGNATURE DE L'OFFRE D'ACQUISITION OU DU COMPROMIS

Ca y est, votre décision est prise ! Vous **vous lancez dans l'achat d'un bien neuf.** La première étape qui concrétisera votre démarche d'achat est la signature d'une offre d'acquisition ou d'un compromis de vente. Suivant le stade de commercialisation de nos projets, nos vendeurs vous proposeront de signer un de ces documents qui va vous lier à Sotraba.

L'offre d'acquisition matérialisera la réservation de votre futur bien. Moyennant une somme forfaitaire de 5000€, nous nous engageons à réserver le bien que vous désirez acquérir suivant un délai préétabli. Ce délai vous permettra d'entamer vos démarches pour la revente d'un bien dont vous êtes déjà propriétaire ou l'obtention d'un prêt hypothécaire.

La signature du compromis (ou promesse de vente) est l'étape qui suit la réservation. Il marquera officiellement notre engagement à vous vendre l'habitation que vous convoitez et votre engagement à nous l'acheter. Le compromis n'est pas soumis à un quelconque droit d'enregistrement. La signature du compromis s'accompagne du versement d'un acompte fixé entre 5% et 10% du prix d'achat des parties terrain et construction. Tout compromis peut être assorti d'une, voire plusieurs, clauses suspensives stipulant que vous êtes lié à une décision d'obtention de prêt hypothécaire ou à la revente d'un bien que vous habitez. Le compromis fixera aussi, le cas échéant, les modalités d'application de la Loi Breyne.



3/ LE PASSAGE DES ACTES AUTHENTIQUES

Le passage des actes est effectué dans un délai de 3 à maximum 4 mois après la signature du compromis. Celui-ci se fait devant le notaire. Vous devrez vous acquitter du solde du prix d'achat ainsi que de l'ensemble des frais de notaire que nous avons mentionné. **Vous devenez officiellement propriétaire de votre nouveau bien !** Le choix de votre notaire reste libre. Les clés de votre logement vous sont alors remises ainsi que les documents qui attestent de votre propriété. Ces documents vous permettront d'entamer les démarches administratives à venir (assurances, abonnements aux fournisseurs de gaz, eau, communications,...).

4/ RÉCEPTION PROVISOIRE, RÉCEPTION DÉFINITIVE ET GARANTIE DÉCENNALE ...

Toutes nos réalisations font l'objet de deux types de réceptions bien distinctes. Elles ont pour but de faire le point sur l'état de votre nouveau bien, avant et après occupation. **Toutes vos remarques et observations sont prises en compte par notre équipe** et font l'objet d'un suivi dans les règles de l'art. La réception provisoire se fait juste avant le passage de l'acte authentique. La réception définitive a lieu 1 an après la réception provisoire.

Notez que votre garantie décennale prend cours à partir de la date de la réception définitive.



www.sotraba-hautrage.com

www.sotraba.be

Sotraba Constructions

Chaussée de Nivelles 121
7181 Arquennes (Seneffe)
N° entreprise : BE 0421.205.375

Tél.: +32 67 87 85 01
Fax : +32 67 87 85 04
info@sotraba.be

 [sotrabaconstructions](https://www.facebook.com/sotrabaconstructions)

 [sotrababe](https://twitter.com/sotrababe)

 [SotrabaBeNivelles](https://plus.google.com/+SotrabaBeNivelles)

 [Sotraba Constructions](https://www.youtube.com/SotrabaConstructions)

