

LE GUIDE DE L'APPARTEMENT NEUF

Tout ce que vous devez savoir
pour l'acquisition de votre bien



THOMAS & PIRON BATIMENT

CETTE BROCHURE A POUR VOCATION D'ACCOMPAGNER TOUTES LES PERSONNES DÉSIREUSES D'ACQUÉRIR UN APPARTEMENT NEUF, QUE CE SOIT POUR **Y VIVRE OU INVESTIR**.

PAS À PAS, CE DOCUMENT SE VOUDRA UTILE DANS LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE VOTRE PROJET.

AU FIL DES PAGES, LES DÉMARCHES À SUIVRE, LE CAHIER DES CHARGES PROPRE À THOMAS & PIRON BATIMENT AINSI QUE DIFFÉRENTES INFORMATIONS RELATIVES À L'ACQUISITION D'UN BIEN Y SONT REPRIS.

4 | THOMAS & PIRON BATIMENT : votre partenaire

- 5 | THOMAS & PIRON BATIMENT est à vos côtés, de A à Z
- 6 | Durabilité, innovation et digitalisation
- 7 | Cap sur un avenir plus durable
- 10 | L'immobilier, une valeur sûre
- 12 | La gestion locative,
le service qui simplifie la vie des investisseurs
- 14 | La parole à nos conseillers commerciaux
- 15 | La parole à nos clients

**16 | Des appartements agréables
où il fait bon vivre**

- 17 | Un appartement de plain-pied : adapté à chacun
- 18 | Coup d'œil sur notre cahier des charges
- 20 | Fibre optique : votre nouvelle habitation équipée
de la meilleure technologie

**22 | Des services et des partenaires
de premier choix**

- 23 | Des conseillers toujours à votre disposition
- 25 | SAV et service maintenance, la continuité d'un service
- 26 | Confort & facilité pour votre investissement
- 28 | Une salle d'exposition source d'inspiration
- 30 | Le partenaire à la hauteur de votre projet
- 32 | La parole à nos partenaires

**36 | Aspects financiers et fiscaux liés à l'achat
d'un appartement neuf**

- 37 | La loi Breyne, votre meilleure protection
- 39 | Comment calculer tous les frais liés
à l'achat d'un appartement neuf ?
- 42 | Réduction des droits d'enregistrement
- 42 | Réductions fiscales liées à l'achat

**Découvrez plus d'informations en vidéo
en scannant les QR codes!****Comment ça marche ?**

Rien de plus simple ! Il vous suffit d'ouvrir l'appareil photo sur votre Android ou IOS, de scanner le QR code et de cliquer sur le lien web qui apparaît.



1.

THOMAS & PIRON BATIMENT : VOTRE PARTENAIRE

Plus de

48 ans d'expérience

dans le secteur de la construction

3204 collaborateurs

directs

Plus de

**750 appartements
& 780 maisons**réceptionnés chaque année
pour tout le Groupe Thomas & Piron

Près de

97 rénovations

clés sur porte chaque année

**Une salle d'exposition
de 2 500 m²** (voir p. 24)**13 maisons témoins**en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg
et en France**23 appartements témoins**en Belgique, au Grand-Duché
de Luxembourg et au Maroc en 2023**906 millions €**de **chiffre d'affaires** en 2023**Une agrégation
en catégorie D**Thomas & Piron Home, Thomas & Piron Bâtiment,
Thomas & Piron Rénovation et Galère : classe 8 (la
plus haute), Sotraba : classe 5

THOMAS & PIRON BATIMENT

est à vos côtés,
de A à Z

THOMAS & PIRON :

un groupe solide et pérenne

THOMAS & PIRON est un groupe fort de plus de **48 ans d'expérience** dans le développement et la construction de projets immobiliers. Le groupe évolue en phase avec un marché toujours plus exigeant.

Au cœur de nos préoccupations ? **La qualité, la sécurité et votre satisfaction.** Nous nous employons à satisfaire personnellement tous nos clients et affûtons chaque jour nos connaissances pour vous proposer des constructions à la pointe des derniers développements.



THOMAS & PIRON BATIMENT :

de 2014 à nos jours

Entité du groupe THOMAS & PIRON fondée en 2014, THOMAS & PIRON BATIMENT s'est spécialisé dans le **développement de projets immobiliers d'envergure**. L'entreprise assure la promotion et la construction de projets immobiliers neufs variés, tant par leur taille que par leurs spécificités: projets urbains multifonctionnels, logements (studios, appartements, penthouses, duplex/triplex...), bureaux et surfaces pour professions libérales, commerces, maisons de repos, résidences services, kots, garages et parkings...



Le label « Best Managed Companies » est un label international reconnaissant la qualité et l'excellence dans la gestion des entreprises privées. Créé en 1993 au Canada et développé depuis 2017 par Deloitte en Belgique, il vise à fournir des conseils et une reconnaissance aux entreprises privées belges qui obtiennent d'excellents résultats. Les capacités et les pratiques de gestion sont évaluées dans les domaines suivants : stratégie claire, capacités solides, engagement de l'entreprise et performances financières.

THOMAS & PIRON a obtenu le label en 2019, 2020, 2021 et 2022.

CHEZ THOMAS & PIRON BATIMENT, NOUS NOUS ENGAGEONS À :



Construire dans les règles de l'art :

Nous sommes particulièrement attentifs au respect des délais, des plans, du cahier des charges (*voir p.18*), des normes de qualité...



Satisfaire le client :

Nous visons la satisfaction maximale de nos clients, qu'ils soient publics, professionnels ou particuliers. Nous vous aiguillons dans vos démarches.



Mettre notre expertise en développement de projets à votre service. Vous bénéficiez de la maîtrise d'un promoteur et constructeur immobilier de premier plan et d'envergure.



Respecter notre politique SQEO (Sécurité, Qualité, Environnement, Organisation) :

Cette politique concerne les clients, les partenaires, les sous-traitants... et a notamment pour objectifs d'accroître la qualité de nos processus et de nos produits, réduire l'impact environnemental (notamment nos émissions de CO2), prévenir la pollution et préserver les ressources naturelles.



DURABILITÉ, INNOVATION ET DIGITALISATION

Dans un souci constant de satisfaire ses clients et conscient de son rôle sociétal en tant que grand développeur et constructeur, THOMAS & PIRON BATIMENT affirme chaque jour sa volonté d'**être à la pointe** au niveau de la durabilité, de l'innovation et de la transformation digitale. L'entreprise met un point d'honneur à anticiper l'évolution du secteur pour livrer des projets immobiliers en adéquation avec les modes de vie actuels et futurs.



Chaque projet immobilier fait l'objet d'une **réflexion à 360°** que ce soit sur la localisation, la mobilité, le confort, les facilités à proximité ou encore la durabilité. Des projets comme Rixensart (projet pilote neutre en carbone), le quartier Nouvelle Génération de Novia à Namur (revalorisation de l'ancien site des Casernes), ou encore l'éco-quartier du Sart Tilman (1^{er} éco-quartier de Wallonie) en sont les meilleurs exemples.

A côté de ses promotions propres, THOMAS & PIRON BATIMENT s'investit dans des projets d'utilité publique, culturels et sociétaux comme le Delta à Namur, l'immeuble Solidaris à Charleroi ou encore le Partenariat Public-Privé de Sambreville (concours portant sur la conception et la réalisation du nouvel hôtel de Police de la zone SAMSOM).



UNE ENTREPRISE ENGAGÉE

Conscient de son rôle sociétal, THOMAS & PIRON BATIMENT tient particulièrement à s'investir auprès d'associations, de projets locaux, régionaux ou nationaux afin de les soutenir financièrement ou de par ses compétences.

- Le **confort** de nos clients est une priorité absolue, c'est pourquoi nous cherchons constamment des solutions pour faciliter leur quotidien : commerces et professions libérales au sein des projets, conciergerie moderne, équipements de qualité... sont autant de détails qui font la différence.
- La **mobilité** est un point primordial lors de l'élaboration d'un nouveau projet immobilier. La proximité des transports en commun, du centre-ville, des commerces et des grands axes routiers a un impact important sur le choix des localisations. La mobilité douce est souvent abordée: les locaux vélos, la mise à disposition de voitures partagées sur le site même du projet, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, la possibilité de Kiss & Ride, l'existence de locaux poussettes et les emplacements PMR aux entrées des projets. L'entreprise, en collaboration avec les villes, pose des choix afin d'évoluer vers une mobilité plus durable.
- La **durabilité** englobe les composantes écologique, sociale et économique et elle a pour but la pérennité. Elle a pris, depuis plusieurs années déjà, une part importante dans le développement et la construction des projets immobiliers de l'entreprise.

Quelques exemples :

Nous offrons, notamment au travers de nos enquêtes de satisfaction, la possibilité à nos clients de choisir une association à aider parmi **Think Pink, les Restos du Cœur, Justine For Kids** ou **Dyadis**.

Nous sommes actifs auprès de **CAP48** et du **Fonds Erasme**.

L'ensemble de **nos équipes de chantier réalisent une action sociétale par an** (aide aux sans-abris, soutien à Oxfam, à des centres pour enfants extraordinaires ou défavorisés...).

Un don de sang est organisé tous les 3 mois dans nos bureaux.

Grâce à leur détermination dans le cadre du Challenge SolidariTeam Atlas Go 2023, nos équipes ont consacré un total de 5824.27 heures à des activités sportives. Cet engagement a permis de récolter un montant de 35 000€ pour soutenir la Fondation Saint-Luc et 10 000€ pour le centre des Glaieuls.



CAP SUR UN AVENIR PLUS DURABLE

Nous le savons : la nécessité d'agir et l'urgence de la situation ne sont plus à démontrer.

Le domaine de la construction a un impact significatif, en termes d'émissions carbone, il serait vain de le nier même si, à bien d'autres égards, il génère une réelle valeur ajoutée.

Nous avons donc pris les choses à bras-le-corps et décidé d'intervenir progressivement mais de manière directe sur le cœur de nos activités et sur l'ensemble de notre chaîne de valeurs.

Alors que le calcul de notre bilan carbone (scope 3 - le plus large) est désormais finalisé, nous avons concrétisé, en 2023, plusieurs engagements importants en termes de durabilité. De nouveaux objectifs ont été définis pour 2024, toujours plus ambitieux.

2023 a marqué une étape clé dans notre processus pour plus de développement durable puisque la durabilité rejoint officiellement les 5 autres valeurs fondamentales de l'entreprise, aux côtés de la sécurité, du professionnalisme, de l'esprit d'équipe, de l'orientation clients et de l'orientation résultats.

□ **Le marché «Sowaer»** est une initiative ambitieuse qui marque un tournant dans l'histoire de l'aviation en Belgique, avec pour objectif le développement et la construction de la première tour de contrôle numérique du pays. Ce projet, remporté par Thomas & Piron Bâtiment, est un véritable défi en termes d'innovation et de durabilité.

Dans le cadre de ce marché, nous avons obtenu la certification CO2 Ladder NIVEAU 3, attestant de notre engagement envers la réduction des émissions de CO2. Cette certification sera valable tant pour notre entreprise en général que pour le projet Sowaer en particulier.

Afin de répondre aux exigences de cette certification et de contribuer de manière significative à la lutte contre le changement climatique, nous avons mis en place une stratégie CO2 complète et structurée. Celle-ci englobe une politique de gestion de l'énergie visant à optimiser notre consommation et à favoriser l'utilisation de sources d'énergie renouvelables, ainsi qu'une politique de réduction des émissions de CO2, avec pour objectif de diminuer notre impact carbone à tous les niveaux de l'entreprise.

Nous avons également déterminé une série de mesures concrètes destinées à réduire notre empreinte carbone, tant au niveau de nos opérations quotidiennes que dans le cadre strict du marché Sowaer. Ces mesures incluent l'amélioration de l'efficacité énergétique de nos bâtiments et installations, la promotion des modes de transport durables parmi nos employés, et la mise en œuvre de pratiques de construction écologiques sur le site du projet Sowaer.

□ Certification en Développement Durable de la CCI



La Certification en Développement Durable de la CCI est basée sur les Sustainable Development Goals (SDG) définis par l'ONU.

Ils concernent les 3 composantes du développement durable (écologique, économique et sociale) et s'étendent à 17 thématiques qui relèvent de celle-ci.

La CCI accompagnera pour ce faire notre entreprise pendant 3 ans.

À terme, **Thomas & Piron Bâtiment vise le titre de SDG Ambassador et le label UNITAR**, reconnu internationalement. En 2023, nous avons rempli les 11 premiers objectifs que nous nous étions fixés. Pour 2024, 14 nouveaux objectifs ont été établis, chacun visant à approfondir notre engagement pour plus de durabilité.

CES ENGAGEMENTS ILLUSTRENT NOTRE VOLONTÉ DE RÉDUIRE NOTABLEMENT ET DE MANIÈRE VOLONTAIRE NOTRE EMPREINTE CARBONE, DE NOUS INVESTIR DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE, ET PAR CELA, ASSUMER ENCORE DAVANTAGE NOTRE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE.



POUR PLONGER AU CŒUR DE NOTRE ENGAGEMENT ENVERS UN AVENIR DURABLE EXPLOREZ LA SECTION «UN AVENIR DURABLE» SUR NOTRE SITE WEB WWW.THOMAS-PIRON.EU/UN-AVENIR-DURABLE

Romuald Catoul

Gestionnaire Innovation,
Recherche et Développement

Pourquoi et comment avez-vous réalisé le bilan carbone de l'entreprise ?

Nous voulions obtenir le reflet le plus complet de l'empreinte carbone de notre entreprise... Nous réalisons donc un bilan carbone d'entreprise selon un protocole internationalement reconnu (GHG protocol) et vérifié par une tierce partie.

Vous vous êtes donc fait aider ?

Effectivement, en conjuguant l'expertise des métiers présents dans l'entreprise à celle de CLIMACT, un bureau de consultance spécialisé en stratégie environnementale, nous sommes en train de réaliser un bilan au périmètre d'étude le plus élevé (scope 3).

CLIMACT

Il prend en compte nos émissions directes provenant des sources détenues et contrôlées par l'entreprise, mais aussi celles qui résultent des flux indirects.

Vous pourriez nous donner quelques exemples ?

Le dernier scope qui est le plus étendu (approximativement 90% de notre empreinte) inclut, par exemple :

- l'évaluation du cycle de vie des matières utilisées pour construire les bâtiments,
- l'exploitation de ces bâtiments en matière d'énergie consommée,
- leur maintenance et leur fin de vie.

En fait, le calcul démarre à l'acquisition du terrain et prend en compte jusqu'à 60 ans après la livraison du bâtiment.

Quand espérez-vous pouvoir lancer des actions concrètes de réduction de votre empreinte carbone ?

De nombreuses actions sont déjà lancées ou en place. Chacune d'elles permet d'ores et déjà d'agir sur notre empreinte.

Pour le bilan carbone, la récolte des données a été finalisée fin 2022. Avec cette analyse approfondie, l'entreprise pourra mettre en place une stratégie visant à réduire au maximum ses émissions de CO2. Nous avons déjà réalisé des actions concrètes en 2023. Cela va s'accroître en 2024, notamment avec la certification CO2 Ladder.





Aubry Lefebvre

Administrateur délégué de Thomas & Piron
Bâtiment, pôle développement immobilier

"Cela fait cinq ans que la durabilité a fait son entrée dans les objectifs de l'entreprise. Avant, c'était bien sûr déjà un sujet qui nous interpellait, tant au niveau de la direction qu'au niveau de nos collaborateurs. Cela s'illustre par des efforts et des actions ciblées au sein de nos bureaux, sur la gestion de nos chantiers, et de la réflexion sur le développement de nos projets.

Depuis quatre ans, la durabilité est devenue un des cinq axes de notre projet d'entreprise et nous avons clairement mis les bouchées doubles. Nos objectifs sont ambitieux, à la hauteur de notre rôle sur les marchés de la construction et de l'immobilier. Il s'agit d'avoir une vision à long terme, de mettre en place des actions concrètes et impactantes."

Pascal Delahaut

Administrateur délégué de Thomas & Piron
Bâtiment, pôle construction

"Notre secteur d'activité, les logements et les bâtiments, concerne par nature des activités sur le long terme. Il est donc primordial d'anticiper dès aujourd'hui et de manière volontaire. Tout comme il est indispensable de conjuguer ces exigences aux besoins de l'entreprise, de nos clients et de nos partenaires."

QUELS SONT LES QUATRES AVANTAGES D'ACHETER UN LOGEMENT OÙ LA DURABILITÉ EST UN CRITÈRE IMPORTANT DANS SON DÉVELOPPEMENT ET SA CONSTRUCTION ?

- ▶ Résilience par rapport aux fluctuations du marché de l'énergie
- ▶ Anticipation des futures réglementations
- ▶ Économies à moyen et à long terme malgré un prix plus élevé à l'achat
- ▶ Meilleure adaptation aux modes de vie futurs



Sambreville

Quelques exemples concrets

□ Rixensart | Trium Résidence

Situé à proximité directe de la gare SNCB de Rixensart, les 9 logements de la résidence Trium sont équipés de chauffage par le sol, d'une pompe à chaleur et de panneaux solaires photovoltaïques individuels.

Ils bénéficient du très convoité label PEB A++ synonyme du meilleur en termes d'efficacité énergétique mais également de confort et de résilience.

□ Fleurus | Résidence Axiale

La résidence Axiale a été le premier projet où nous faisons bénéficier les résidents de la batterie thermique couplée à un ensemble photovoltaïque tous deux collectifs. L'objectif était de réduire au maximum l'utilisation des énergies fossiles en maximisant l'autoconsommation en énergie renouvelable via un système muni d'automates programmés.

□ Charleroi | Solidarité

Projet de reconversion de l'ancienne Générale de Banque en immeuble de bureaux pour Solidarité.

De plus en plus, nous nous positionnons sur des projets de reconversion de bâtiments. Dans ces cas-là, il n'est plus question de détruire pour reconstruire du neuf mais plutôt d'étudier et définir les éléments qui pourront être réutilisés pour upcycler le bâtiment d'origine et lui donner une nouvelle vie.

C'est aussi l'occasion de développer des projets ambitieux en termes d'énergies renouvelables (ici 375 panneaux solaires).

□ Sambreville

Un futur projet vers une durabilité accrue au bord de la Sambre

Ce futur projet de 285 appartements, allant des studios aux logements de 3 chambres, sera intégré dans un parc urbain de 15 000 m². Il inclut un réseau de chaleur intégrant un système de PAC centralisé et décentralisé avec 7 sous-stations, un chauffage au sol relié au réseau de chaleur, une ventilation double-flux et des panneaux photovoltaïques en toiture pour alimenter les PAC. Ce futur projet d'envergure illustre la volonté de l'entreprise de développer toujours davantage de durabilité dans ses projets.

L'IMMOBILIER, UNE VALEUR SÛRE

Pourquoi investir dans la brique ?

Investir dans un appartement neuf THOMAS & PIRON BATIMENT, c'est assurer une **plus-value durable à votre investissement**. Si les studios et les appartements 1 chambre savent allier standing, confort et attractivité, les logements plus vastes tels que les appartements 2 ou 3 chambres répondent parfaitement aux besoins des familles.

Les investissements immobiliers s'accompagnent notamment de quatre avantages de taille :

- Plus-value :**
Les prix de l'immobilier ne cessent de grimper, d'année en année. En investissant dans un bien immobilier, vous tirez avantage de cette situation tout en bénéficiant d'une plus-value en cas de revente ;
- Source mensuelle de revenus :**
L'immobilier intéresse aussi ceux qui cherchent des revenus récurrents. La location permet d'abord, dans une large mesure, de rembourser le prêt. Une fois l'emprunt remboursé, l'investisseur perçoit des revenus complémentaires au travers du loyer ;
- Fiscalité avantageuse :**
Vous financez votre investissement immobilier au moyen d'un prêt ? Celui-ci est déductible. Une réduction des impôts est à la clé ;
- Élargissement du patrimoine :**
Investir dans un bien immobilier vous permet de diversifier votre patrimoine et de préparer votre retraite. Vous pouvez gérer votre logement, le louer, le vendre, voire le transmettre à vos proches.



Plus-value en cas de revente

Les appartements neufs THOMAS & PIRON BATIMENT vous garantissent incontestablement une plus-value en cas de revente, notamment en raison de :

- La réputation de THOMAS & PIRON BATIMENT**
en matière de qualité de construction ;
- L'évolution positive du marché immobilier ;**
- L'emplacement :**
Nos biens sont implantés à des endroits stratégiques, à proximité des commerces et de toutes les facilités ;
- L'équipement :**
Séjours spacieux, finitions soignées, surfaces optimisées, sécurité maximisée, exposition idéale...



Quels sont les avantages d'un appartement neuf ?

Il va sans dire que la construction neuve offre une multitude d'avantages. Mais quels sont-ils ?

- ❑ **Bâtiments parfaitement équipés :**
Ascenseurs, parkings privés, espaces extérieurs à jouissance privative... Les appartements neufs bénéficient de tout le confort moderne.
- ❑ **Surfaces optimisées et adaptées aux modes de vie actuels :**
Tout est pensé pour faciliter la vie des occupants. Les espaces sont agencés de manière harmonieuse et ergonomique.
- ❑ **Meilleure isolation thermique :**
Nous respectons les dernières réglementations en la matière et allons souvent au-delà. Les appartements neufs sont conformes aux normes d'isolation les plus strictes et réalisés dans le respect des dernières techniques de construction ; ce qui vous permet de réaliser des économies d'énergie substantielles (*voir p.16*).
- ❑ **Excellente isolation acoustique :**
Les matériaux utilisés sont adaptés et visent à optimiser l'isolation acoustique de votre logement.
- ❑ **Responsabilité décennale :**
Les logements bénéficient de la garantie décennale belge. Le promoteur, l'architecte et les entrepreneurs doivent répondre des vices dont ils sont responsables après la réception provisoire.
- ❑ **Investissement sûr :**
L'achat d'un appartement neuf constitue une plus-value intéressante en cas de revente. Une certaine sécurité et tranquillité dans la gestion est possible et davantage encore avec le service maintenance (*voir p. 23*) et les services de nos partenaires. Les charges sont également limitées.



“
L'ensemble de ces avantages
constitue une plus-value
non négligeable.
”

LA GESTION LOCATIVE*, LE SERVICE QUI SIMPLIFIE LA VIE DES INVESTISSEURS

*Le service de gestion locative est un service professionnel destiné à faciliter la gestion de vos biens immobiliers mis en location.
Ce service inclut une série de tâches essentielles pour assurer la rentabilité et la tranquillité de votre investissement.
En collaborant avec un partenaire spécialisé, nous vous proposons une prise en charge complète et professionnelle de votre bien.*



GESTION SIMPLIFIÉE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT

**Laissez-nous simplifier
votre investissement immobilier.**

Grâce à notre partenariat avec des experts en gestion locative, vous profitez d'une prise en charge complète : enregistrement du bail, encaissement des loyers, suivi des impayés, conseils et indexation annuelle. Reposez-vous sur leur expertise et récoltez les fruits de votre investissement. Détendez-vous, votre investissement est entre de bonnes mains.



SÉCURITÉ ET PROFESSIONNALISME **Assurez la sécurité de vos revenus locatifs.**

Notre partenaire assure le suivi et l'encaissement des loyers ainsi que d'éventuels plans d'apurement pour vous garantir une gestion transparente, suivie et sécurisée. Faites confiance à son expertise pour maximiser vos profits en toute sérénité.



ASSISTANCE COMPLÈTE **Un accompagnement à chaque étape.**

Pour tous vos biens situés en Belgique, notre partenaire vous offre un service complet avec un suivi personnalisé.

**L'offre est valable sous réserve de signature de la convention de gestion privative avec l'OP dans un délai de trois ans à compter de la date du compromis.*



UNE GESTION LOCATIVE ?

Les questions que vous vous posez...

À qui est destinée la gestion locative ?

La gestion locative est destinée aux investisseurs immobiliers souhaitant simplifier la gestion de leurs biens, maximiser leur rendement et bénéficier d'une tranquillité d'esprit. En confiant les tâches administratives, la gestion des loyers et le suivi des impayés à un professionnel, les propriétaires peuvent optimiser leurs revenus locatifs et minimiser les risques et les tracas quotidiens.

Quelles sont les tâches incluses dans le service ?

Le service de gestion locative proposé, assuré par un partenaire spécialisé (Office des Propriétaires), comprend une série de tâches essentielles pour assurer la rentabilité et la tranquillité de votre investissement immobilier. Voici les principales tâches incluses :

- ▶ **Enregistrement du bail** : Enregistrement de tous les baux conformément aux exigences légales.
- ▶ **Encaissement des loyers et des charges** : Collecte des paiements mensuels et gestion des charges locatives.
- ▶ **Suivi des impayés** : Mise en place d'actions rapides pour rappeler les locataires à leurs obligations en cas de retard de paiement.
- ▶ **Rappels et mises en demeure** : Envoi de rappels et de mises en demeure si nécessaire pour garantir le respect des termes du bail.
- ▶ **Indexation des loyers** : Ajustement régulier des loyers selon les indices légaux en vigueur pour optimiser vos revenus.

- ▶ **Conseils en gestion patrimoniale** : Soutien pour toutes les questions relatives à la location de votre bien.
- ▶ **Suivi des plans d'apurement** : Gestion des litiges et propositions de solutions adaptées comme des plans d'apurement.

En déléguant ces tâches à notre partenaire, vous bénéficiez d'une gestion professionnelle et complète de votre bien immobilier, vous permettant de vous concentrer sur l'essentiel et de maximiser vos rendements locatifs.

Toutes les informations
disponibles en ligne



LA PAROLE À NOS CONSEILLERS COMMERCIAUX



| ISALINE MICHAUX |

“ Après avoir vécu durant plus d'une dizaine d'années une expérience professionnelle avec la première organisation immobilière dans le monde, j'ai eu l'opportunité de rejoindre le groupe Thomas & Piron en 2014.

Tout de suite, j'ai été impressionnée par l'**accueil et l'organisation des différents services**. Thomas & Piron est une société dont la **réputation est excellente** mais conserve malgré toute son envergure une **taille humaine**.

Il est très intéressant de pouvoir proposer des appartements disposant de **belles finitions intérieures** et de **matériaux de qualité supérieure**. Tous les espaces sont exploités au maximum afin d'optimiser leur utilisation.

Accompagner les clients lors de leur premier achat ou lors de leur investissement est un défi personnel très plaisant.

Ma plus belle récompense est de voir revenir ces clients satisfaits sur d'autres projets.

Dès le départ, j'ai été impressionnée par la vitesse à laquelle nos constructions avancent et de la tenue des chantiers mais aussi des **délais de construction respectés !**

D'ailleurs, on y constate rapidement que l'organisation du travail au quotidien est très pointue et optimale.

Pour toutes ces valeurs que véhiculent notre société, je suis fière et heureuse de représenter cette belle famille Thomas & Piron sur plusieurs projets de construction situés dans différentes provinces depuis plus de 9 ans. ”



| LAURENT DEVILLERS |

“ Quel plaisir de travailler dans une entreprise telle que Thomas & Piron ! Au-delà de ses 48 ans d'expérience, **Thomas & Piron ne cesse d'évoluer**.

Cette expérience, on la retrouve bien sûr au niveau de la construction, de l'isolation acoustique ou encore thermique mais pas seulement...

Toujours à la recherche de la perfection, et ce à tous niveaux ; organisation, sécurité, services... Thomas & Piron met un point d'honneur à **satisfaire ses clients et à leur assurer un suivi tout au long de leur achat**.

J'ai eu l'opportunité de travailler dans toute la Wallonie, ce qui m'a permis de constater que la société Thomas & Piron était toujours **en adéquation avec la région tout en respectant l'environnement**.

Les clients Thomas et Piron ne viennent pas par hasard ! Heureux de leur expérience avec nous, ils n'hésitent pas à en parler autour d'eux. ”



LA PAROLE À NOS CLIENTS

| Client 2 - Tertre |

| Client 1 - Marche-en-Famenne |

“ Désireuse d’acheter un appartement à Marche-en-Famenne, j’ai rencontré Monsieur Buchner, il y a un an, dans un bureau installé près du chantier en construction. Ce conseiller commercial m’a écoutée, puisque, dans un tel projet, des paramètres sont à prendre en considération : les envies, les besoins et, bien sûr, les impératifs financiers.

Les documents utiles m’ont été remis et Monsieur Buchner s’est toujours assuré de ma bonne compréhension de ceux-ci. Cette démarche est rassurante. J’ai été accueillie dans l’appartement témoin où j’ai constaté le respect du cahier des charges.

Chaque question a sa réponse, immédiate ou différée, si une recherche d’informations complémentaires s’avère judicieuse.

C’est ensuite le conducteur de chantier qui a pris le relais pour me faire vivre l’évolution du chantier et les étapes de l’achèvement de mon logement. J’ai été bien conseillée et j’ai eu la possibilité de donner mon avis, à plusieurs reprises sur l’agencement des finitions.

L’équipe de chantier est à féliciter pour son dynamisme, ses compétences professionnelles et relationnelles.

Un an plus tard, j’aménage dans l’appartement acheté.
Bravo : le délai annoncé est respecté !

Merci à tous les intervenants de chez Thomas & Piron Bâtiment pour le beau projet réalisé et pour les rencontres constructives teintées de bonne humeur. ”

“ Je tiens à remercier Madame MICHAUX Isaline pour ses conseils judicieux et sa disponibilité car c’était pour moi la première fois que j’achetais un logement et j’avais de ce fait de nombreuses questions auxquelles Madame Michaux a répondu avec précision, elle a fait preuve de patience et m’a aiguillé parfaitement, j’ai donc bénéficié d’un accompagnement efficace et professionnel tout au long du projet, des visites au compromis et finalement à la signature de l’acte d’achat. ”



Les Hauts de Marche à Marche-en-Famenne



Grand Angle à Tertre



2

**DES APPARTEMENTS
AGRÉABLES
OÙ IL FAIT BON VIVRE**

UN APPARTEMENT DE PLAIN-PIED, ADAPTÉ À CHACUN

Savez-vous qu'il est difficile de construire une habitation de plain-pied en Wallonie depuis plusieurs années déjà ? Ce type de configuration s'accompagne pourtant de nombreux avantages, notamment pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite. Il favorise en effet **l'accessibilité** et **la mobilité**. Par ailleurs, **les normes d'aménagement** pour PMR sont, de la sorte, respectées (par exemple : largeur de la porte d'entrée de 90 cm) et **un ascenseur** permet de se rendre au -1 et aux étages.

Les projets de THOMAS & PIRON BATIMENT répondent d'emblée à tous ces critères. Ils **simplifient** ainsi **la vie** de leurs occupants.

Dans ce contexte, il paraît opportun d'envisager de construire adaptable. En effet, nous souhaitons tous rester vivre chez nous le plus longtemps possible, en toute autonomie. Mais certaines personnes ont besoin, pour ce faire, d'une habitation aménagée à leur mesure. **Le logement adaptable** répond à tous les besoins des personnes à mobilité réduite. En pratique ? Il s'agit d'un **logement pensé dès sa conception dans l'optique de l'adapter à l'évolution de la mobilité de ses occupants**. Le tout, sans devoir engager des frais élevés.

Attention : ne confondez pas «logement adaptable» avec «logement accessible» et «logement adapté». Un «logement accessible» est un logement dont les voies d'accès répondent aux normes d'accessibilité depuis la voirie publique jusqu'à la porte d'entrée du logement privatif. Un «logement adapté» est un logement accessible transformé pour répondre aux besoins particuliers d'une personne souffrant d'un handicap.

Des exemples de logements adaptables ?

- Un logement accessible sans marche;
- Un logement dont les interrupteurs et les poignées de porte sont à la hauteur d'une personne en fauteuil roulant.

THOMAS & PIRON BATIMENT s'engage pour une mobilité adaptée et la durabilité et traduit cet engagement en adhérant, dans le cadre de certains projets, à la charte «**Construire adaptable**» (disponible sur www.construire-adaptable.be).

COUP D'ŒIL SUR NOTRE CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges vise à décrire l'exécution et la finition du logement et de l'immeuble. Il décrit également les matériaux utilisés et les équipements.

Les appartements THOMAS & PIRON BATIMENT offrent de multiples atouts. Là où certains bénéficient d'un cadre de vie exclusif, d'une vue dégagée, d'autres sont situés à un emplacement privilégié, s'accompagnent d'une qualité de vie supérieure et/ou d'une mobilité optimale ; sans oublier le confort que procure l'équipement dont ils sont dotés. Dans tous les cas, nous tenons compte au maximum de ces attributs pour **vous procurer des projets de qualité et nous nous engageons à respecter scrupuleusement notre cahier des charges.**

THOMAS & PIRON BATIMENT se distingue par un **cahier des charges transparent, complet et très détaillé.** Ajouté au fait que nous respectons celui-ci, vous êtes assuré de recevoir **un logement qui correspond parfaitement à ce qui vous a été promis** lors de la signature de votre compromis.



Nous nous conformons toujours
aux normes et obligations en matière
de construction (isolation thermique,
isolation acoustique, sécurité incendie,
ventilation, étanchéité, ascenseur...).

Dans un souci de qualité et d'innovation,
nous nous efforçons même d'aller au-delà.



Sécurité

Portes sécurisées, châssis anti-effraction... THOMAS & PIRON BATIMENT établit le niveau de sécurité afférent à chaque projet. Nous ne faisons aucun compromis sur ce point. Les résidents disposent, par ailleurs, d'un **vidéoparlophone** qui permet d'ouvrir la porte du sas de l'immeuble.



Abords

THOMAS & PIRON BATIMENT a à cœur de **développer et d'aménager des espaces verts et/ou de détente** autour de ses projets.



Équipements

THOMAS & PIRON BATIMENT jongle avec des **matériaux de qualité** et ne lésine pas sur les équipements de ses appartements. **Un soin particulier** est apporté à chaque détail. Tous les éléments de finition sont soigneusement sélectionnés, dans un **souci pratique, esthétique et durable** ; du studio au penthouse d'exception.

De même, nous atteignons des **niveaux d'isolation acoustique sans précédent**. Les efforts que nous consentons depuis des années portent leurs fruits. Nous prenons toutes les mesures d'isolation possibles entre les logements. Les occupants bénéficient ainsi de la plus stricte intimité.

Qui plus est, la grande majorité des appartements sont équipés d'un système de **ventilation à double flux** qui favorise le **confort** des occupants.

- Une qualité d'air optimale ;
- Un logement sain ;
- Une solution économique ;
- Une ventilation discrète et silencieuse ;
- Aucun problème de condensation.



Réglementation PEB - Isolation thermique

THOMAS & PIRON BATIMENT s'inscrit dans une **mouvance passive et basse énergie**. Nous nous efforçons de construire des bâtiments de moins en moins énergivores.

La réglementation PEB garantit des bâtiments **plus sains, confortables, économes en énergie et soucieux de l'environnement**. Dans ce cadre, nos appartements à haut potentiel se caractérisent par une **qualité d'isolation thermique exceptionnelle**. **Très lumineux**, ils tirent le meilleur des apports naturels de lumière ; ce qui réduit la consommation d'énergie des occupants. Les matériaux utilisés pour réaliser la toiture, les châssis et les vitrages sont judicieusement sélectionnés afin de limiter les déperditions d'énergie.

FIBRE OPTIQUE : VOTRE NOUVELLE HABITATION ÉQUIPÉE DE LA MEILLEURE TECHNOLOGIE

Proximus investit massivement pour déployer la **fibres optique** dans les habitations. Aujourd'hui, de plus en plus d'appartements construits par THOMAS & PIRON BATIMENT sont équipés de cette **nouvelle technologie qui vous offre un réseau hyper rapide et très stable : le réseau du futur !**

Avec la fibre, vous téléchargez sans devoir attendre et sans interruption, quel que soit le nombre d'appareils connectés. Vous bénéficiez ainsi de la meilleure des connexions pour le télétravail, les cours à la maison et les vidéoconférences avec vos proches ou encore le téléchargement de vidéos et musiques.



Vous faites partie des privilégiés qui peuvent bénéficier de la fibre. Tous les câbles sont déjà installés dans votre nouvel appartement. Pour vous, nous avons négocié une offre* unique : **6 mois d'abonnement gratuits à Proximus Flex Fiber** (téléphone, mobile, internet, télévision et contenu tv). De plus, l'installation et l'activation sont gratuites !

*Offre valable pour le 1^{er} occupant (domiciliation) du bien. La durée (6 mois) dépend de la date d'activation de l'offre.

proximus



Internet ultra-rapide et stable

Télécharger ce film que vous rêvez de voir depuis si longtemps, charger cette présentation importante... Avec la fibre jusque chez vous, c'est enfin possible sans devoir attendre une éternité et sans interruption, quel que soit le nombre d'appareils connectés.



Une image plus nette que jamais sur tous vos écrans

Que ce soit sur votre téléviseur, votre tablette ou votre smartphone, avec la fibre, plus aucun détail ne vous échappera.



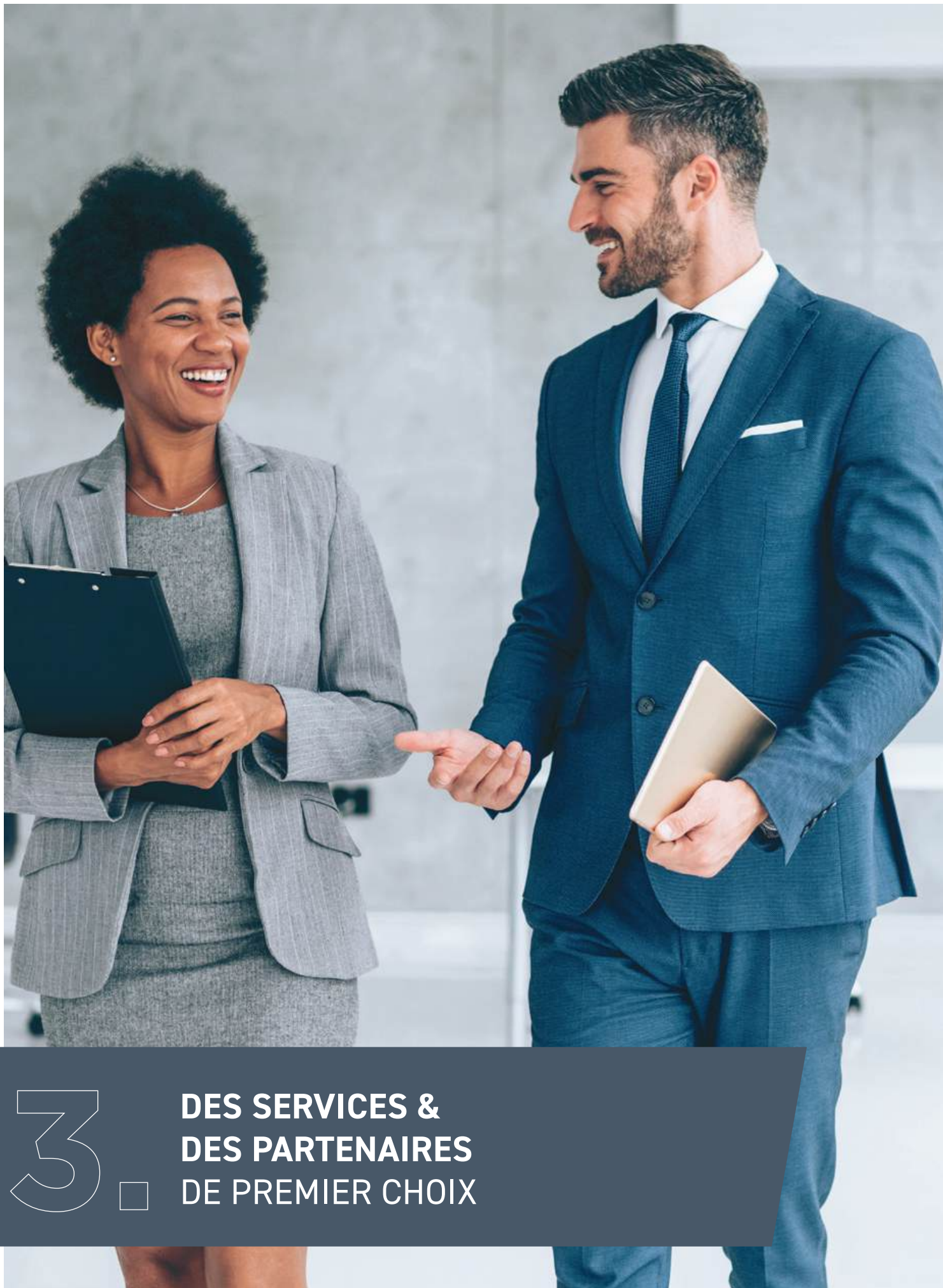
Latence ultra-faible

Lorsque vous jouez en ligne, chaque milliseconde compte. Avec la fibre, vous prenez une longueur d'avance sur vos adversaires.



Prêt pour le futur

À l'avenir, vous dirigerez de plus en plus d'appareils domestiques via internet. Avec la fibre jusque chez vous, cette évolution sera un jeu d'enfant.



3



**DES SERVICES &
DES PARTENAIRES
DE PREMIER CHOIX**

DES CONSEILLERS TOUJOURS À VOTRE DISPOSITION

Nos conseillers commerciaux sont votre meilleur atout. Forts d'une **expérience avérée en matière de construction et d'immobilier**, ils sont prêts à répondre à toutes vos questions et à faire la lumière sur les points qui vous semblent flous. Ils vous reçoivent dans un bureau de vente installé sur chantier lorsque le projet est en cours de construction.

L'objectif ? Vous informer au mieux, sur l'ensemble de nos projets, et vous remettre les documents nécessaires.

Si le projet est suffisamment avancé, ils vous accueillent dans un appartement témoin. Vous pouvez alors le visiter et en observer les moindres détails. C'est l'occasion idéale d'admirer notre savoir-faire et de vous projeter dans les espaces.

Et si vous êtes dans l'impossibilité de vous déplacer, ils peuvent se rendre au lieu de votre choix avec toute la documentation requise ou vous proposer une visite virtuelle des lieux. N'hésitez pas à prendre rendez-vous.



☐
VENDEURS ATTITRÉS
THOMAS & PIRON BATIMENT
uniquement ;

☐
AUCUN INTERMÉDIAIRE ;

☐
PERMANENCES sur place
selon les horaires prévus
ou sur rendez-vous ;

☐
DÉPLACEMENT À L'ENDROIT
DE VOTRE CHOIX, sur rendez-vous ;

☐
PORTES OUVERTES
OU INAUGURATIONS
ponctuelles ;

☐
SÉCURITÉ
sur chantier garantie.

ACHETER UN APPARTEMENT NEUF EN 5 ÉTAPES

Nos collaborateurs chevronnés vous accompagnent à travers les 5 étapes de l'achat de votre appartement neuf.



1

Prise de contact

Pour recevoir des informations relatives aux appartements neufs :

-  Surfez sur www.thomas-piron.eu,
-  Appelez le **0800 20 131**,
-  Envoyez un e-mail à appartements@thomas-piron.eu
-  Rendez-vous directement sur place pendant les heures de permanence ou prenez rendez-vous.

2

Rencontre avec un commercial

Nos conseillers vous reçoivent dans des bureaux de vente ou appartements témoins et vous remettent la plaquette commerciale ainsi que toutes les informations concernant le projet qui vous intéresse.

3

Mise sous option

Vous avez la possibilité, suivant les disponibilités, de mettre une option sur l'appartement de votre choix pendant 7 jours, sans engagement.

4

Signature du compromis

Vous confirmez votre choix ? Nous fixons alors une date pour la signature du compromis. Pensez à remettre votre dossier au notaire à ce moment-là. L'appartement est soit vendu sous couvert de la loi Breyne (en cours de construction) soit hors loi Breyne (en l'état).

Rendez-vous en page 31 pour en savoir plus.

5

Passation des actes et remise des clés

Les notaires définissent une date de passation des actes et vous la communiquent.



SAV ET SERVICE MAINTENANCE, LA CONTINUITÉ D'UN SERVICE

Notre priorité ? La continuité.

Le service après-vente a été créé afin d'assurer un suivi rigoureux et durable de nos logements et de nos résidences. Mais surtout, il a été créé pour améliorer la satisfaction de nos clients, comme preuve de qualité et de fidélité.

Chez THOMAS & PIRON BATIMENT, nous réalisons la réception de votre logement en deux temps : une réception provisoire avec la production et la réception définitive de votre bien un an après la réception provisoire.



Le service après-vente sera le seul interlocuteur principal au moment de la réception définitive de votre logement.

Après ces réceptions, nous restons votre interlocuteur privilégié dans **le cadre de notre responsabilité décennale**.

Pour un rapport qualité-prix imbattable, le service maintenance, joignable 7jours/7, assure l'entretien annuel et le dépannage de vos équipements HVAC (chaudière, VMC, groupes hydrophores, pompes ...)

Vous serez donc toujours encadré par un collaborateur THOMAS & PIRON BATIMENT, qui maîtrise tous nos produits sur le bout des doigts. Notre réputation est le fruit de plus de 48 ans d'expérience et nous nous employons chaque jour à la renforcer. Des efforts salués par nos nombreux clients satisfaits.

Confort & facilité
pour votre

investissement!





Un nouveau service qui vous simplifie *la vie !*



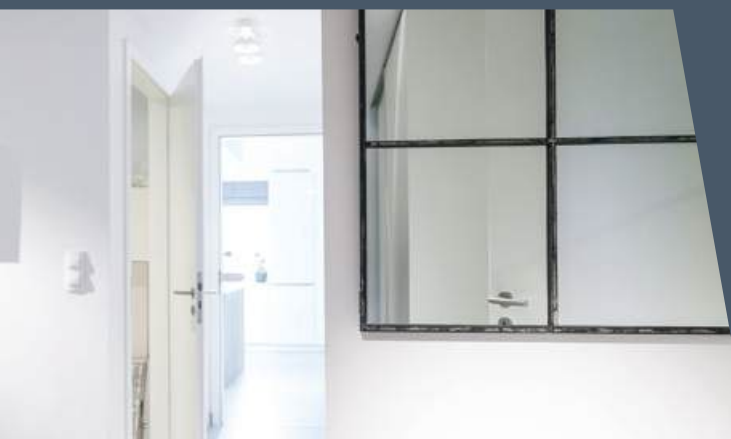
Découvrez les **appartements tout équipés et prêts à habiter**. Nos équipes de professionnels ont réglé tous les détails pour vous : montage et installation de la cuisine, peintures des murs et des plafonds, dans votre appartement entièrement équipé, sans souci et sans perte de temps. Il ne vous reste qu'à poser vos meubles et déballer vos cartons.

Une solution idéale pour les occupants et les investisseurs.



- **Solution inédite** «tout-en-un», sans souci et à budget contenu
- **Gain de temps** précieux
- Travail professionnel pour des **finitions impeccables**
- Service optionnel applicable à tous nos appartements*

*Offre soumise à conditions valable sur une sélection de projets.



Bon à savoir

Pour les biens pré-équipés par Thomas & Piron, les équipements peuvent varier en fonction des appartements.



UNE SALLE D'EXPOSITION SOURCE D'INSPIRATION

THOMAS & PIRON possède une salle d'exposition, où vous trouverez votre inspiration sur **plus de 2 500 m²**. Du gros-œuvre aux finitions, toutes les phases de la construction d'un appartement y sont mises en scène. Ces présentations sont complétées par des coupes techniques, des écrans interactifs et des vidéos inspirantes. Voyez-y autant **d'outils didactiques** destinés à vous aider à faire vos choix, pour un projet qui vous ressemble.

Dans la mesure où votre projet est **unique**, vous bénéficierez de l'accompagnement d'un conseiller technico-commercial dans toutes vos démarches (lecture du plan de l'architecte et des plans techniques du chauffage, de l'électricité, de la ventilation, des sanitaires...) et d'une multitude de conseils quant à l'adaptation des cloisons et au choix des matériaux.



“
S'informer . Découvrir . Imaginer . Comparer . Choisir
”



Informations pratiques

> **Notre salle d'exposition**
est accessible uniquement
sur rendez-vous, du lundi
au vendredi de 8h30 à 18h
et le samedi de 8h30 à 17h.

> **La salle d'exposition
cuisines équipées**
est ouverte du lundi
au vendredi de 10h à 18h
et le samedi de 10h à 17h.

La Besace, 14
B-6852 Our (Paliseul)
061 53 12 33
accexpo@thomas-piron.eu



Sanitaires

Ponctué d'espaces « sanitaires » soigneusement mis en scène en guise d'inspiration, notre showroom vous fera déborder d'idées. Il vous dévoilera les dernières tendances en matière d'ergonomie, de composition, de matériaux, de couleurs, de disposition, de fonctionnalité et de robinetterie.



Revêtements de sol et mural

Vous tournerez-vous vers l'âme de l'aspect bois et sa beauté pérenne pour un clin d'œil au passé ? Ou opterez-vous pour la modernité et l'aspect unifié du carrelage grand format ?

Notre salle d'exposition abrite une large gamme de parquets (nobles, chaleureux et naturels, stratifiés, semi-massifs ou vinyls), tous les types et tailles de carrelages (imitation béton, pierre naturelle, marbre, ...), un éventail de faïences très large ; sans oublier les tablettes de fenêtres, qui viendront épouser harmonieusement vos châssis.



Encastrements

Au début de la construction de l'appartement, tous les acquéreurs seront invités sur place pour définir les emplacements des prises et des interrupteurs.



Portes intérieures

Placage, style, modèle, quincaillerie, ensemble partiellement ou entièrement vitré... Les possibilités ne manquent pas, et ce, pour tous les budgets.

LE PARTENAIRE À LA HAUTEUR DE VOTRE PROJET

Thomas & Piron Bâtiment ne se limite pas à ses propres projets d'appartements neufs : nous agissons également pour le compte de tiers, que ce soit pour le développement de projets ou leur construction.

UN ACCOMPAGNEMENT À LA CARTE ET UN SUIVI DE A À Z

Thomas & Piron peut accompagner ses clients à chaque étape de leur projet : recherche de terrain, étude, conception, développement, construction, service après-vente (SAV) et maintenance.

L'entreprise dispose d'une équipe pluridisciplinaire et compétente au service de votre projet et de son optimisation. Elle apportera les solutions techniques les plus adéquates en maximisant le rapport qualité/prix pour pouvoir concrétiser les projets de toute taille et de tout type : logements, bureaux, écoles, maisons de repos et résidences services, halls commerciaux ou industriels, projets atypiques, bâtiments de collectivité, ... Aucun challenge n'est trop grand pour notre équipe.

- 1 **LES JARDINS DE L'ORNE | MONT-SAINT-GUIBERT**
64 APPARTEMENTS ET 44 MAISONS
MO: Eaglestone / Architecte : SIA
- 2 **PROJETS ATYPIQUES : DELTA | NAMUR**
MO: Province de Namur / Architecte Philippe Samyn and Partners Architects & Engineers
- 3 **HÔTEL DE POLICE DE LA ZONE SAMSOM | SAMBREVILLE**
MO: Zone de Police SamSom / Architecte: Atelier de l'Arbre d'Or
- 4 **MAGASIN LIDL ET LOGEMENTS ÉTUDIANTS | JETTE**
Architecte: Atelier de l'Arbre d'Or S.A.
- 5 **PROJET AXS**
29 000 M² DE BUREAUX ET UN HÔTEL
*MO: Baltisse / Architecte: Montois Partners Architectes
Partenaires : BPC Wallonie et Wust*

VOUS AVEZ UN PROJET DE CONSTRUCTION D'IMMEUBLE ?

Prenez contact avec Benjamin Vermeersch
+32 470 50 07 49
b.vermeersch@thomas-piron.eu





UNE ÉQUIPE DÉDIÉE AUX TECHNIQUES SPÉCIALES (TS)

La cellule Techniques Spéciales gère les chantiers TS (chauffage, ventilation, sanitaires) depuis la demande jusqu'au placement et à la maintenance des installations, avec un service 100% sur mesure.

Composée de 120 personnes dont une centaine d'ouvriers, notre équipe TS est active autant sur nos propres promotions que sur les chantiers d'autres promoteurs ou constructeurs, à travers la Wallonie et à Bruxelles.

Elle fournit différents services à nos clients et partenaires :

- Supervision des études
- Réalisation de plans et fiches techniques
- Gestion et suivi des achats
- Planning, coordination et suivi du chantier
- Installation
- Maintenance



Plus d'informations
sur notre cellule
Techniques Spéciales



LA PAROLE À NOS PARTENAIRES

Soucieux de répondre aux besoins de nos clients, nous collaborons avec des **partenaires de choix** qui proposent des prestations de qualité supérieure ; des acteurs de premier plan dans leur segment.



The Kitchen Company, because you ♥ the people you cook for !

Les cuisines d'aujourd'hui sont devenues de vraies pièces à vivre :

Prendre l'apéro, cuisiner, faire ses devoirs... Tout le monde y passera du temps et de beaux moments.

Aux 4 gammes exclusives de cuisines, The Kitchen Company a ajouté la conception de bibliothèques, meubles TV, meubles de buanderie et de bureaux ainsi que des dressings et placards.

The Kitchen Company s'impose en tant que référence de la cuisine dans le monde de la promotion immobilière en Belgique.

L'entreprise compte 5 showrooms et emploie 49 personnes, conçoit et installe plus de 2200 cuisines par an.

Des cuisines au design contemporain, robustes et bien pensées, équipées des plus grandes marques d'électroménagers et construites pour durer.

Partenaire de THOMAS & PIRON, The Kitchen Company apporte un soin particulier à concevoir des cuisines qui reflètent la personnalité de ses clients, qui possèdent leur propre identité et qui apportent fonctionnalité et convivialité à votre intérieur.



CUISICENTER by IoMe - Interior Solutions

Cuisicenter by lome est le partenaire privilégié du Groupe «THOMAS & PIRON» pour l'aménagement intérieur (cuisine et espace de rangement). Cette collaboration permet un véritable «clé sur porte» et permet la mise à disposition de votre bien dès réception des clés !

Cuisicenter by lome propose des solutions adaptées et sur mesure pour élaborer vos projets qu'il soient pour y vivre ou y investir.

Fort de ses 4 implantations en Belgique et au Luxembourg dont une présence au cœur même du showroom de Our, l'entreprise propose également une gestion de projet «à distance», par mail ou à l'inverse, à votre domicile.

Riche d'une expérience de plus de 30 ans dans le domaine, d'une équipe professionnelle, qualifiée et locale, Cuisicenter a développé des compétences spécifiques pour répondre aux besoins du marché et assurer une excellence opérationnelle à votre service.







FOURNISSEURS

Fort de son expérience, **THOMAS & PIRON** a su s'adjoindre les compétences des meilleurs partenaires. Dans le but de fidéliser ceux-ci sur le long terme et d'obtenir les meilleures conditions, THOMAS & PIRON a créé des contrats cadre avec certains d'entre eux. Ces contrats sont signés après une sélection poussée et des tests quant aux réalisations sur chantier.

CES PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS
ONT UNE RÉPUTATION SANS FAILLE
EN TERMES DE QUALITÉ,
EN VOICI UNE LISTE NON-EXHAUSTIVE :

Sanitaires :

FACQ, Grohe
& Hansgrohe ;

Façades :

Weinerberger,
Vandersanden & STO ;

Matériaux :

Knauf & Xella ;

Isolation :

Isover & Recticel ;

Equipement :

Legrand-Bticino ;

Portes et fenêtres :

Theuma, Velux & Roto.



IDÉAL POUR
LES INVESTISSEURS



Frentlife, un concept inédit !

Frentlife finit des appartements d'investissement afin de pouvoir les louer efficacement. Trois services découlent de cet objectif :

Prêt à louer pour le marché locatif traditionnel :

L'appartement que vous achetez n'est pas encore prêt à louer. Ce partenaire assure un aménagement de base bien étudié : fourniture et placement de l'éclairage fixe, des rails pour rideaux et/ou rideaux sur mesure, armoires sur mesure et peintures si nécessaires. Le locataire n'a plus qu'à amener ses meubles et équipements ménagers.

Prêt à emménager pour le marché de la location meublée :

Vous louez sous forme meublée et cherchez un meilleur rendement. Frentlife aménage votre appartement de manière à ce qu'il séduise. Ce partenaire prépare votre appartement à la location tout en le rendant prêt à l'emménagement : placement de meubles neufs et modernes ainsi que des équipements ménagers et décoration de l'appartement pour une ambiance cosy.

Déménagement professionnel:

Vous souhaitez un déménagement professionnel et sans souci ? Grâce aux nombreux aménagements réalisés, Frentlife est devenu le spécialiste pour votre déménagement.





4

ASPECTS FINANCIERS & FISCAUX LIÉS À L'ACHAT D'UN APPARTEMENT NEUF

LA LOI BREYNE, VOTRE MEILLEURE PROTECTION

Autrefois, si le promoteur d'un immeuble mettait la clé sous la porte avant de livrer les logements, les clients qui avaient fait l'acquisition d'un logement sur plan se retrouvaient avec un immeuble inachevé laissé dans l'état sans même pouvoir récupérer les fonds avancés. La loi Breyne, la **meilleure protection en droit belge pour un candidat-acquéreur d'un logement vendu en cours de construction**, a vu le jour pour éviter ce type de situation. Sauf exception, elle est impérative pour tous les logements vendus sur plan ou en voie future d'achèvement et situés en Belgique.

THOMAS & PIRON BATIMENT a signé la **Charte des Constructeurs de logements** et prend ainsi plusieurs engagements, dont celui de respecter la loi Breyne du 9 juillet 1971 (modifiée par la loi du 3 mai 1993).

Charte des constructeurs

Cette charte témoigne de la **fiabilité** et du **sérieux** des entreprises signataires, qui doivent être enregistrées et agréées en catégorie D, de classe 2 minimum. Surfez sur www.lachartelogement.be pour en savoir plus.

THOMAS & PIRON BATIMENT respecte scrupuleusement cette loi. Découvrez ci-dessous les principales garanties qu'elle offre aux candidats-acquéreurs.

Engagement sur les délais

THOMAS & PIRON BATIMENT s'engage à respecter les délais mentionnés dans le compromis de vente. En cas de dépassement, le promoteur-constructeur est tenu de verser des indemnités journalières.

Double réception

La loi Breyne prévoit obligatoirement une réception en deux phases :

- La réception provisoire :** Le cahier des charges faisant force de loi, THOMAS & PIRON BATIMENT est tenu de livrer un bien conforme à ce dernier. Dans le cas où des imperfections sont constatées sans entraver la prise de jouissance, la réception provisoire permettra de les signaler. À compter de cette réception, commence à courir une période d'au moins un an durant laquelle l'entrepreneur s'engage à réparer les défauts apparents constatés lors de la réception provisoire et les défauts cachés qui se révéleraient.
- La réception définitive :** Cette seconde réception permet de vérifier que les éventuelles imperfections constatées lors de la réception provisoire ont été corrigées. La réception définitive signe la clôture du dossier et ne peut intervenir, au plus tôt, qu'un an après la réception provisoire.



Cautionnement bancaire

En sa qualité d'entrepreneur agréé, THOMAS & PIRON BATIMENT prévoit la constitution d'un cautionnement proportionnel à la valeur des travaux de construction dans le but de garantir la bonne fin des travaux.

Paielements échelonnés

Le paiement du prix d'un logement neuf vendu sur plan s'effectue de manière échelonnée, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Concrètement, une garantie de 5 % est à payer au moment de la signature du compromis. En complément des frais légaux, le terrain, les travaux d'infrastructure ainsi que les constructions déjà érigées à ce moment sont à payer lors de la signature de l'acte notarié. Le solde des travaux sera ensuite à payer au fur et à mesure des travaux restants à réaliser selon un plan de facturation établi par tranches (terrassement, fondations, dalles, menuiserie, chauffage, chapes, carrelage...). La dernière tranche sera payable pour la remise des clés.

Responsabilité décennale et garantie contractuelle

Le promoteur est solidairement responsable, avec l'architecte et les entrepreneurs, des vices dont ceux-ci répondent après réception provisoire, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil relatif à la garantie décennale. La garantie due par le promoteur bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le promoteur originaire.

Depuis le 1^{er} juillet 2018, conformément aux dispositions de la loi du 31 mai 2017 et préalablement au démarrage du chantier, THOMAS & PIRON BATIMENT souscrit une assurance couvrant sa responsabilité décennale.





COMMENT CALCULER TOUS LES FRAIS LIÉS À L'ACHAT D'UN APPARTEMENT NEUF ?

Comme vous le savez, le prix d'achat d'un bien est majoré de frais d'acquisition obligatoires parmi lesquels on retrouve :

- La **TVA** : elle s'applique sur le prix des infrastructures et des constructions et est exclusivement due sur l'immobilier neuf, à hauteur de **21 %**, sauf exception particulière ;

Jusqu'au 31.12.2024**, une **TVA de 6%** peut être appliquée (sous conditions) sur des projets immobiliers ayant fait l'objet d'une démolition de bâtiments en vue d'une reconstruction de logements neufs. Celle-ci serait applicable sur le prix de la construction selon l'état d'avancement des travaux et pour autant que :

- Ce soit votre première acquisition et que vous l'occupiez au titre de résidence principale et unique pour une période minimum de 5 ans ou que vous revendiez votre logement actuel pour, au plus tard, le 31 décembre de l'année qui suit l'occupation de ce bien neuf ;
- Si vous êtes investisseur, ce bien soit mis en location par l'intermédiaire d'une AIS (Agence Immobilière Sociale) pour une période minimum de 15 ans ;
- L'habitation concernée ne peut offrir une surface habitable excédant les 200 m².

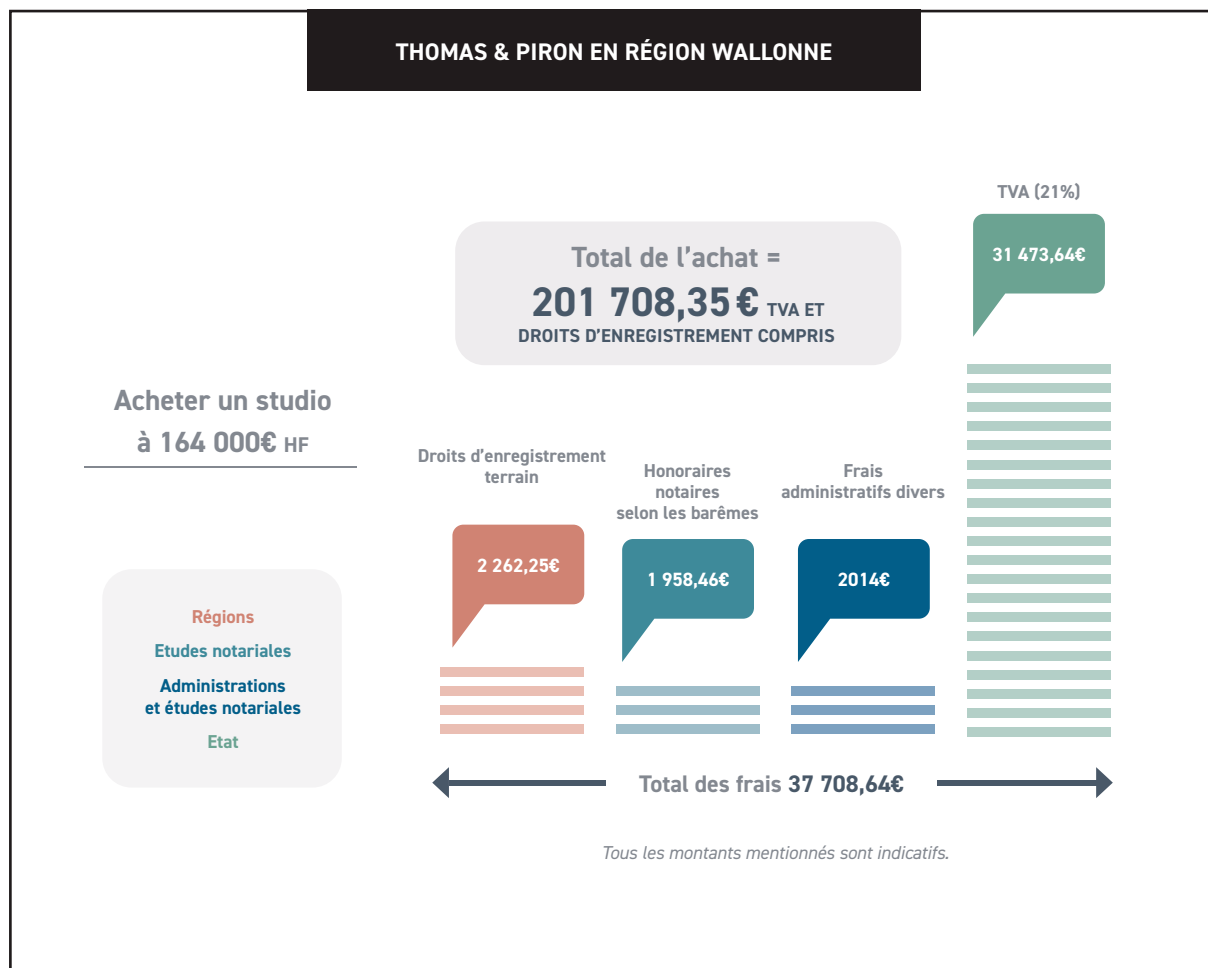
** À la suite des élections du 9 juin 2024, une proposition de Loi (document parlementaire 0291/001) a été déposée aux fins de prolonger, du 31 décembre 2024 au 30 juin 2025, l'application du taux réduit de TVA de 6 % aux projets de construction relevant du régime transitoire devant initialement s'achever au 31 décembre 2024. Au jour de la rédaction du présent document, il n'est pas possible de confirmer que cette prolongation sera effectivement adoptée. Nous vous invitons à prendre contact avec votre notaire ou, le cas échéant, nos services pour obtenir une information actualisée à ce propos

- ❑ Les **droits d'enregistrement**: ils frappent le prix du terrain. Le taux des droits d'enregistrement varie selon la région où est implanté le bien, comme souvent dans notre pays. Il oscille entre 5 et 12,5%. Des réductions et abattements sont toutefois envisageables selon divers paramètres (voir p. 34);
- ❑ Les **frais de notaire**: le notaire chargé de constituer le dossier et d'acter l'achat du logement perçoit des **honoraires** fixés par un arrêté royal et identiques pour tous les notaires de Belgique. À ces honoraires viennent s'ajouter les frais de **formalités administratives** et les **transcriptions hypothécaires**. Notez que ces honoraires sont soumis à 21 % de TVA depuis le 1^{er} janvier 2012;
- ❑ La participation aux frais d'établissement de l'éventuel acte de division et **des statuts de l'immeuble**: les droits et obligations de chacun des copropriétaires sont repris dans les statuts de l'immeuble comprenant l'acte de base, le règlement de copropriété ainsi que le règlement d'ordre intérieur. Vous devrez intervenir dans les frais d'établissement et de rédaction de ces documents.

Vous souhaitez obtenir une simulation de vos frais d'acte d'achat et/ou de vos éventuels frais de financement et de prise d'hypothèque en cas de crédit ?
 Pour plus d'informations à ce propos, rendez-vous sur www.notaire.be/calcul-de-frais.



THOMAS & PIRON EN RÉGION WALLONNE



THOMAS & PIRON BATIMENT évite de procéder à l'acquisition du terrain, celui-ci restant la propriété d'un tiers qui renonce au droit d'accession lui appartenant sur les constructions.

Ceci a pour effet de soumettre une partie du prix de vente de l'appartement neuf au régime des droits d'enregistrement, ce qui contribue à réduire considérablement le coût final de l'opération.

Dans ce cas, à l'achat d'un bien neuf, l'acquéreur doit payer **21 % de TVA sur le prix des constructions et des infrastructures éventuelles**. Le terrain reste, quant à lui, soumis aux **droits d'enregistrement** (assorti des éventuelles réductions afférentes).

RÉDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le taux des droits d'enregistrement diffère selon les régions. Sous certaines conditions, l'acquéreur peut toutefois bénéficier d'un **taux réduit** ou d'une **diminution de sa base imposable** (abattement).

- En **Wallonie**, les droits d'enregistrement sont habituellement de **12,5 %**. Depuis le 1er juillet 2023, un **abattement de 40 000€ est possible pour les biens immeubles de moins de 350 000€**. Si vous remplissez les conditions, vous ne payez donc plus de droits d'enregistrement sur la première tranche de 40 000€. Qui plus est, si vous achetez une habitation dite « modeste », il est possible d'obtenir un taux réduit des **droits d'enregistrement de 6 % (ou de 5 % en cas de crédit hypothécaire « social »)** sur une première tranche du prix. Dans sa déclaration de politique régionale du 11 juillet 2024, le gouvernement wallon a par ailleurs annoncé un taux réduit des droits d'enregistrement de 3% à compter du 1er janvier 2025 lors de l'acquisition d'une habitation propre et unique. Cette mesure devrait être couplée avec la suppression du « chèque habitat » et des abattements précités (*).
- En **région de Bruxelles-Capitale**, les droits d'enregistrement s'élèvent également à **12,5 %**. Depuis le 1^{er} avril 2023, un **abattement de 200 000€ est possible pour les biens immeubles de moins de 600 000€**. Si vous remplissez les conditions, vous ne payez donc plus de droits d'enregistrement sur la première tranche de 200 000€. Vous pouvez aussi obtenir un taux réduit moyennant certaines conditions.
- En **Flandre**, à partir du 1^{er} janvier 2022, les droits d'enregistrement s'élèvent en principe à 12%. Dans certains cas, vous pouvez **bénéficier d'un taux réduit** moyennant le respect de certaines conditions. **Le taux peut ainsi être réduit à 3%** pour l'acquisition d'une habitation unique servant de logement familial. Dans sa déclaration de politique régionale du 30 septembre 2024, le gouvernement flamand a par ailleurs annoncé un taux réduit des droits d'enregistrement de 2 % à compter du 1er janvier 2025 lors de l'acquisition du logement familial (*).

Découvrez les conditions de ces abattements et de ces taux réduits sur [Les droits d'enregistrement : abattements et taux réduits | Immobilier - Notaire.be](#).

RÉDUCTIONS FISCALES LIÉES À L'ACHAT

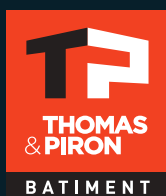


L'achat d'un bien immobilier, lorsqu'il a lieu par le biais d'un prêt hypothécaire, peut être compensé par des avantages fiscaux. Ceux-ci, comme pour la réduction des droits d'enregistrement, varient selon les régions. Nous vous invitons à découvrir les conditions de ces réductions fiscales sur www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/fiscalite-immobiliere/avantages-fiscaux-lies-au-pret-hypothecaire

Ces abattements ou réductions d'impôts dépendent des acquéreurs eux-mêmes et ne sont donc pas liés à l'offre THOMAS & PIRON.

(*) Au moment de la rédaction de ce document, les conditions à remplir et les éventuelles limitations n'ont pas encore été définies ; elles le seront le cas échéant dans les décrets adoptés par les Parlements régionaux. Nous vous invitons à vous renseigner auprès de votre notaire.

*Le progrès, c'est l'écologie en plus.
C'est pourquoi nous pensons chaque action
dans le respect de l'environnement.*



INFOS : 0800 20 131

appartements@thomas-piron.eu

www.thomas-piron.eu



Suivez-nous sur



Imprimé sur papier FSC et par une imprimerie certifiée IMPRIM'VERT.

