



LA QUALITÉ SANS CONCESSION

INFOS ET CONTACT: 071 / 33 19 20

THOMAS & PIRON, LA FORCE D'UN TEAM

DEPUIS 1981



La situation

L'immeuble se situe avenue de la Crèche à Montignies-sur-Sambre. Ce projet immobilier est situé dans un environnement paisible, vert et citadin composé d'immeubles à appartements et d'habitations, à proximité immédiate de toutes les commodités que peut offrir la ville de Montignies-sur-sambre (commerces, transports publics, écoles, restaurants, etc.).







Le promoteur

SOTRABA: la transparence est une évidence.

Le rôle de cette rapide présentation de notre société et de sa philosophie n'est pas de critiquer le travail de nos concurrents, il est de promouvoir notre sérieux et notre expérience. Néanmoins nombreux sont les marchands de sommeil à des prix qui n'ont aucune logique. Chez Sotraba Constructions nous offrons des garanties et nous ne travaillons pas sans avoir tous les éléments nécessaires à une réalisation top niveau.

Sotraba Constructions a signé la Charte des Constructeurs d'Habitations Individuelles qui a été mise sur pied dans le but d'assainir le marché de la Construction et de mettre en évidence les entreprises sérieuses et honnêtes. Nous sommes agréés en catégorie D classe 6 sous le numéro 17515.

L'adhésion à la CHARTE constitue incontestablement une indication et une présomption de fiabilité et de sérieux. Les Signataires de la Charte s'engagent à garantir l'Application de l'Intégralité de la Loi Breyne dont voici l'essentiel...

1.Le respect des prix et des délais fixés.
2.Une double réception (provisoire et définitive).
3.Des paiements échelonnés correspondants à l'avancement des travaux.
4.Une garantie de solvabilité de l'entreprise.
5.Le respect des principes d'éthique professionnelle.
1.La garantie décennale : Tout professionnel intervenant sur la structure d'un bâtiment est

légalement tenu de vous offrir une garantie décennale qui, comme son nom l'indique, doit vous protéger durant dix ans contre tous les vices de construction, et ce, dès la réception des travaux. L'entrepreneur et l'architecte sont donc tenus responsables pour les défauts graves (visibles ou non) mettant en danger la solidité du bâtiment et survenant après la remise définitive du bien immobilier nouvellement construit. Notez toutefois que les dégâts occasionnés par usure ou par manque d'entretien relèvent de la responsabilité du propriétaire

2.Le cautionnement bancaire pour garantir la bonne fin des travaux.

3.Le paiement d'indemnités en cas de retard. Parce qu'un client heureux est un client qui en parlera autour de lui, notre taux de satisfaction avoisine les 100%.

WWW.SOTRABA.BE



PAGE 3 / RESIDENCES MYOSOTIS & MAGNOLIA

INFOS & CONTACT : 071 / 33 19 20



Le projet

Présentation des principales caractéristiques du projet :

- Le projet porte sur la construction de 2 immeubles résidentiels entièrement neufs de 24 appartements chacun. La résidence MYOSOTIS se trouve à gauche et la résidence MAGNOLIA à droite lorsque l'on est face aux 2 immeubles.
- Le programme au sein des immeubles se répartit sur un total de 7 niveaux :
- le nouveau sous-sol présent sous une partie de l'emprise au sol de l'immeuble,
- le rez-de-chaussée (2 appartements),
- 4 étages intermédiaires (5 appartements par étage),
- 1 niveau en toiture (2 appartements « penthouse »).
- Dans la résidence MYOSOTIS, chaque appartement est identifiable sous une référence qui apparait sous la forme d'une lettre suivie de 2 chiffres (« B 1.2 »). Le « B » pour le bloc B ; le premier chiffre (de « 0 » à « 5 ») pour le niveau de référence où se situe l'appartement et le second chiffre (de « 1 » à « 5 ») pour la position de l'appartement en question sur un plateau d'étage. Il en va à l'identique pour la résidence MAGNOLIA à l'exception près que la lettre « B » est remplacée par la lettre « C ».
- Le rez-de-chaussée de chacune des deux résidences comprend 7 garages dont 6 d'entre-deux disposent d'une surface accrue pour y créer, le cas échéant (moyennant option en plus du prix de l'appartement), une zone cave à part entière ; il suffit d'y ajouter une cloison et une porte.
- Chaque garage est d'office associé à une place de parking extérieure privative située dans la prolongation de celui-ci (sauf pour les garages CG5 à CG7).
- Des places de parkings extérieures complémentaires sont également privatisables et disponibles à la vente (moyennant option) à l'exception des places numérotées de 40 à 50 qui sont communes et réservées au stationnement des visiteurs (emplacements longeant l'avenue de la Crèche).
- Chaque résidence comporte un niveau sous-sol qui s'étend sous une partie du rez-de-chaussée et où sont regroupées un ensemble de 17 cavettes qui sont

disponibles à la vente (moyennant option en plus du prix de l'appartement) indépendamment des appartements (en principe maximum une cave par appartement sauf accord particulier et en fonction du stock disponible).

- Le rez-de-chaussée regroupe en outre plusieurs locaux communs à vocation technique (local poubelles, locaux compteurs, local entretien, etc...). Le local poubelles, quant à lui, est accessible à la fois par les communs de chaque immeuble et par l'extérieur si la copropriété venait à opter en assemblée générale pour une solution de ramassage géré par une société privée. Ses dimensions permettent l'entreposage de containers à déchets de grand format (jusqu'à 1.110 litres).
- Les résidences Myosotis et Magnolia font partie d'un ensemble juridique organisé en copropriété. Chacun des immeubles fait l'objet d'une « sous-copropriété » spécifique afin de pouvoir objectiver au mieux la répartition des charges et pour mieux en organiser la gestion. La copropriété qui regroupe les 2 nouveaux immeubles est indépendante de celle de la résidence Saint Jean située à l'angle de l'avenue de la Crèche et la rue du Poirier (voisin direct de la résidence MYOSOTIS).

Tous les appartements sont agrémentés d'une terrasse ou d'un balcon; l'acte de base parle de « zone extérieure commune à usage privatif » pour que les frais d'entretien et/ou de réparation de ces éléments extrêmement visibles en façades soient pris en charge par la copropriété en cas de besoin.







La personnalisation











PAGE 5 / RESIDENCES MYOSOTIS & MAGNOLIA

INFOS & CONTACT : 071 / 33 19 20



Les promotions

La société de construction SOTRABA propose depuis 1981, tout son savoir-faire et son professionnalisme dans le domaine de la construction de logements neufs au travers d'un vaste choix de promotions immobilières.

Nous vous invitons à consulter régulièrement notre site INTERNET pour découvrir en primeur le lancement de tous nos derniers projets exclusifs (www.sotraba.be); il y en a forcément un proche de chez vous.



Qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons, chacun des biens vous est proposé à la vente entièrement parachevé pour une tranquillité optimale durant tout le chantier et une entière satisfaction à la remise des clés.

L'univers de la construction, de par les responsabilités qu'il engage et les attentes qu'il suscite, réclame une extrême rigueur de préparation et d'exécution dans de multiples domaines, car aucun détail ne peut être laissé au hasard. C'est pourquoi, depuis près de 40 ans, SOTRABA n'a cessé de peaufiner une méthodologie globale de construction particulièrement redoutable d'efficacité pour répondre aux exigences du plus grand nombre (candidats bâtisseurs ou candidats investisseurs).

C'est notamment grâce au côté très actif de son département développement qui gère un vaste potentiel de terrains idéalement situés, grâce à la préparation minutieuse des dossiers tout au long de leur mise au point en parfaite symbiose avec architecte(s) et bureau(x) d'étude, par des méthodes de mise en œuvre constamment à la pointe de ce qui se fait de mieux ou encore par la sélection rigoureuse de ses ouvriers, techniciens et partenaires sous-traitants que SOTRABA peut vous proposer des projets aussi exclusifs que variés.

Bien que filiale du groupe Thomas & Piron dont la réputation n'est plus à faire, SOTRABA a su conserver tous les avantages de l'esprit d'entreprise familiale avec notamment comme principaux atouts : maîtrise, qualité, rigueur, proximité, flexibilité, efficacité, passion, confiance et fiabilité.

Sur les volets techniques et contractuels, SOTRABA s'engage au respect d'un cahier des charges (1) à la fois détaillé et clair. Il est indispensable que vous compreniez parfaitement ce que vous achetez. Inutile de craindre le risque d'une mauvaise surprise après s'être engagé, la construction s'opère dans un cadre règlementaire sûr et parfaitement encadré.

Aujourd'hui, dans ce catalogue commercial, SOTRABA est fier de vous présenter une de ses dernières réalisations dont la construction est actuellement en cours : les résidences MYOSOTIS et MAGNOLIA à Montignies-sur-Sambre.



⁽¹⁾ Pour tout projet, le cahier des charges de référence décrit le niveau de finition et d'équipement prévu dans la déclinaison dite « de base ». En cas de contradiction(s) et/ou d'omission(s) avec les plans de vente, c'est lui qui prévaut et qui reste le document de référence.





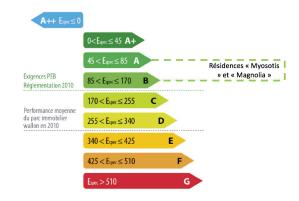
Les atouts

Si l'on doit résumer les atouts spécifiques de ce projet pour vous inciter à en découvrir toutes les facettes, voici quelques uns de ses points forts :

- Appartements avec terrasse ou balcon, possibilité de cavette(s) et garage(s) privatif(s) en option;
- · Agencement optimalisé des espaces ;
- Châssis aluminium de qualité supérieure avec coupure thermique et doubles vitrages super isolants ;
- Chaudière individuelle au GAZ de ville avec chauffage sol dans l'espace séjour;
- Installation de ventilation individuelle ;
- Porte palière anti-effraction et résistante au feu 30';
- Possibilité d'une personnalisation « à la carte » dans le choix des matériaux, l'agencement de la cuisine et de la salle d'eau;
- Sélection exclusive des gammes de matériaux proposés dès la déclinaison dite « de base »;
- Choix des matériaux encadré par des professionnels ;
- Un seul forfait de 4.500 htva pour l'ensemble des raccordements aux impétrants (GAZ, ELECTRICITE, EAU, TELEDISTRIBUTION, TELEPHONE et EGOUT) ;
- Contrat de construction conforme loi Breyne.

La PEB

Les appartements du projet MYOSOTIS & MAGNOLIA sont classés A ou B (1) sur une échelle de valeur qui compte un total de lettres 7 (de A à G) voir échelle des valeurs cidessous.



Ces résultats ne son évidemment pas issus du hasard car SOTRABA a pour habitude de sélectionner des matériaux extrêmement efficients pour l'ensemble des bâtiments qu'il construit tout en veillant à faire appliquer une mise en œuvre rigoureuse sur chantier.

Chaque appartement est ainsi parfaitement isolé pour assurer à ses occupants non seulement confort mais aussi (et surtout) économies d'énergies au quotidien.

(1) Lettre A : excellente performance énergétique, pour un logement dont la consommation est inférieure à 50 kWh/m /an.

Lettre B: très bonne performance énergétique, pour un logement dont la consommation est comprise entre 51 et 90 kWh/m /an.









PAGE 7 / RESIDENCES MYOSOTIS & MAGNOLIA

INFOS & CONTACT : 071 / 33 19 20 WWW.**SOTRABA**.BE

L' implantation generale 23 11 SUPPOSE 10 PROPR|ETE LIMITE DE 16 28 **MYOSOTIS** Emplacements publics Cabine H7 SORTIE **BLOCS** 26 0 Avenue de laCrèche Proche de vous!

PAGE 8 / RESIDENCES MYOSOTIS & MAGNOLIA







facade avant MYOSOTIS

facade avant MAGNOLIA

Situation





Simulation 3D du projet - angle de vue depuis la rue de la Crèche

Simulation 3D du projet - angle de vue aérien côté arrière

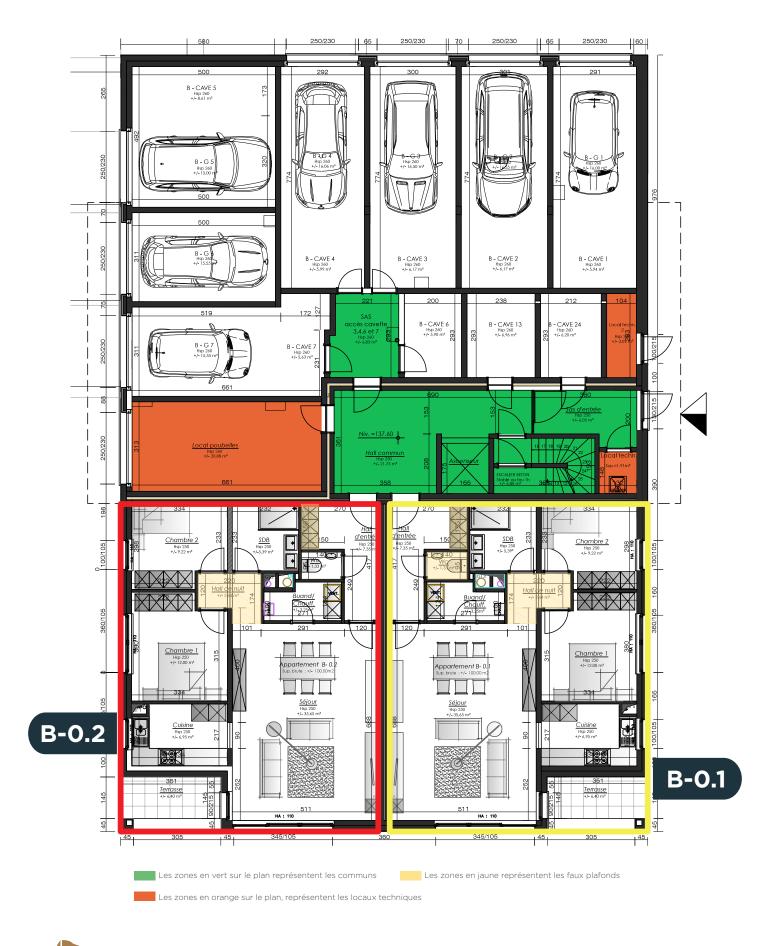




LOT	TYPE	CHAMBRES	SURFACE BRUT +/-M ²	SURFACE TERRASSE +/-M ²	SURFACE TOTALE +/-M ²	
B - O.1	appartement	2	100	6,40	106,40	
B -0.2	appartement	2	100	6,40	106,40	

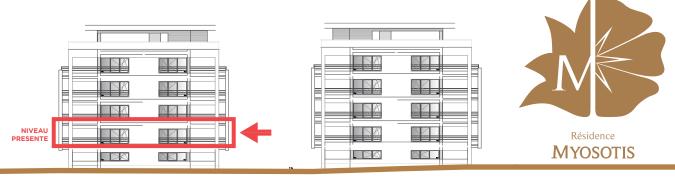








Vu en plan du REZ DE CHAUSSÉE



facade avant MYOSOTIS

B-1.3

B-1.2

facade avant MAGNOLIA

Situation B-1.5

Etage 1



Simulation 3D du projet - angle de vue depuis la rue de la Crèche

AVENUE DE LA CRECHE



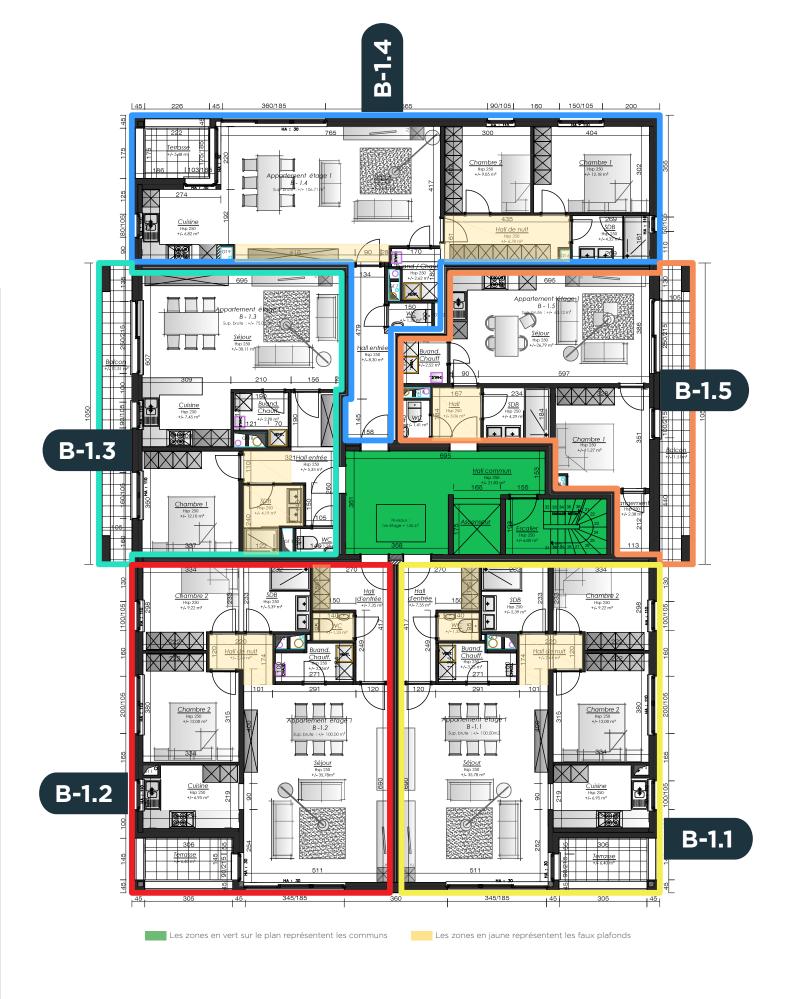




LOT	TYPE	CHAMBRES	SURFACE BRUT +/-M ²	SURFACE TERRASSE +/-M ²	SURFACE TOTALE +/-M ²	
B - 1.1	appartement	2	100	6,40	106,40	
B - 1.2	appartement	2	100	6,40	106,40	
B - 1.3	appartement	1	75,01	11,51	86,52	
B - 1.4	appartement	2	106,71	5,48	112,19	
B - 1.5	appartement	1	63,12	11,51	74,63	

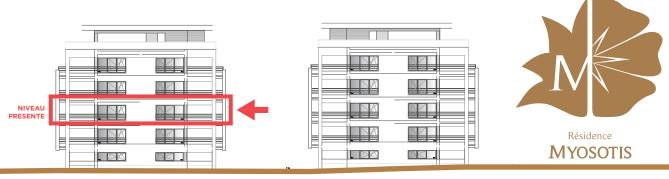








Vu en plan du 1er ETAGE



facade avant MYOSOTIS

facade avant MAGNOLIA







Simulation 3D du projet - angle de vue depuis la rue de la Crèche

Simulation 3D du projet - angle de vue aérien côté arrière

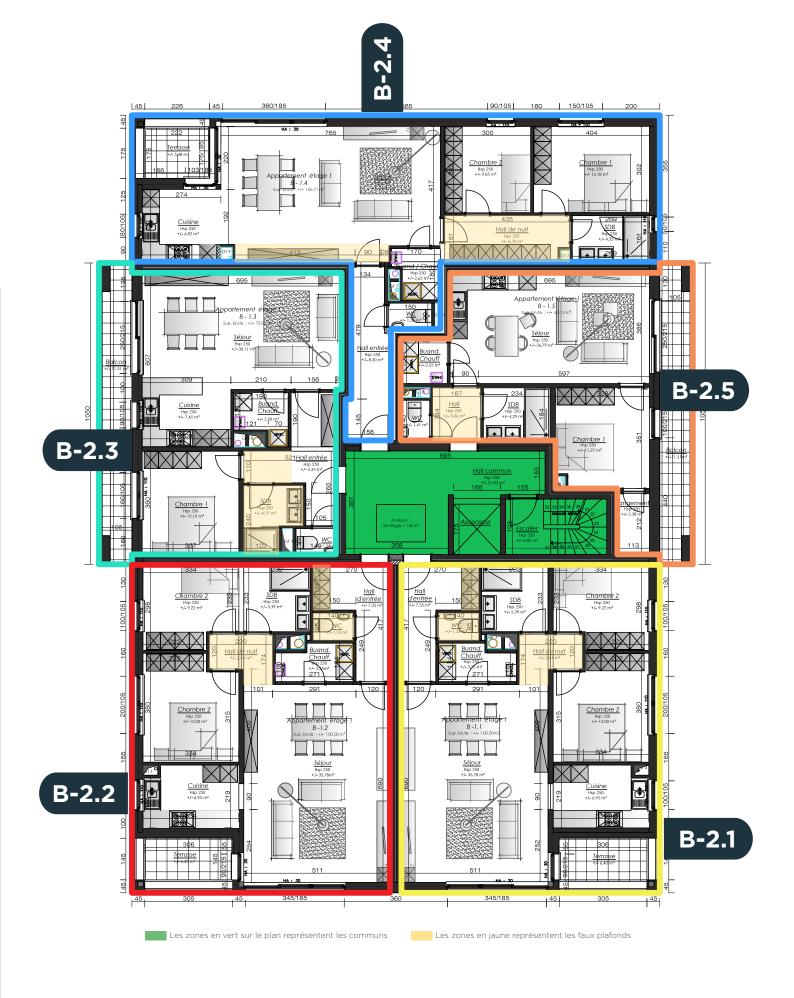




LOT	TYPE	CHAMBRES	SURFACE BRUT +/-M ²	SURFACE TERRASSE +/-M ²	SURFACE TOTALE +/-M ²	
B - 2.1	appartement	2	100	6,40	106,40	
B - 2.2	appartement	2	100	6,40	106,40	
B - 2.3	appartement	1	75,01	11,51	86,52	
B - 2.4	appartement	2	106,71	5,48	112,19	
B - 2.5	appartement	1	63,12	11,51	74,63	









Vu en plan du 2ème ETAGE



facade avant MYOSOTIS

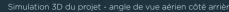
facade avant MAGNOLIA

B-3.2 AVENUE DE LA CRECHE B-3.1





Simulation 3D du projet - angle de vue depuis la rue de la Crèche



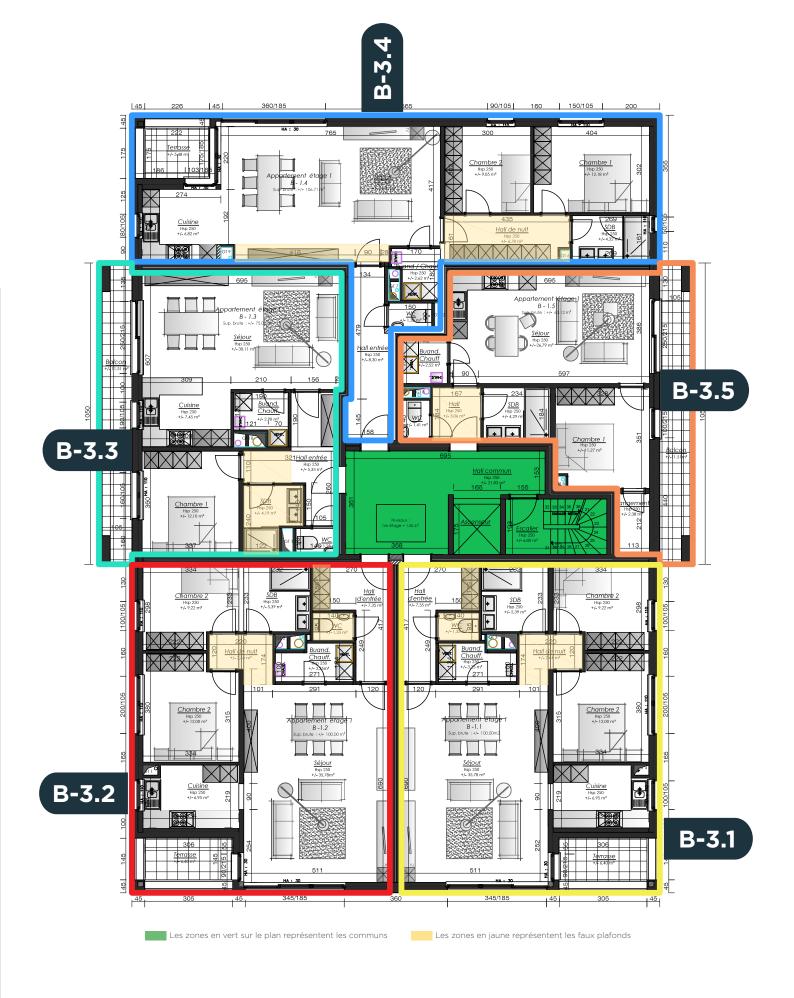




LOT	TYPE	CHAMBRES	SURFACE BRUT +/-M ²	SURFACE TERRASSE +/-M ²	SURFACE TOTALE +/-M ²	
B - 3.1	appartement	2	100	6,40	106,40	
B - 3.2	appartement	2	100	6,40	106,40	
В - 3.3	appartement	1	75,01	11,51	86,52	
B - 3.4	appartement	2	106,71	5,48	112,19	
B - 3.5	appartement	1	63,12	11,51	74,63	

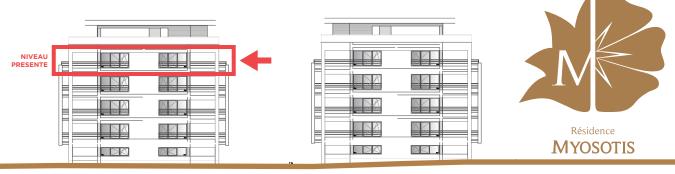








Vu en plan du 3^{ème} ETAGE



facade avant MYOSOTIS

facade avant MAGNOLIA

B-4.3 B-4.2 AVENUE DE LA CRECHE B-4.1





Simulation 3D du projet - angle de vue depuis la rue de la Crèche

Simulation 3D du projet - angle de vue aérien côté arrière

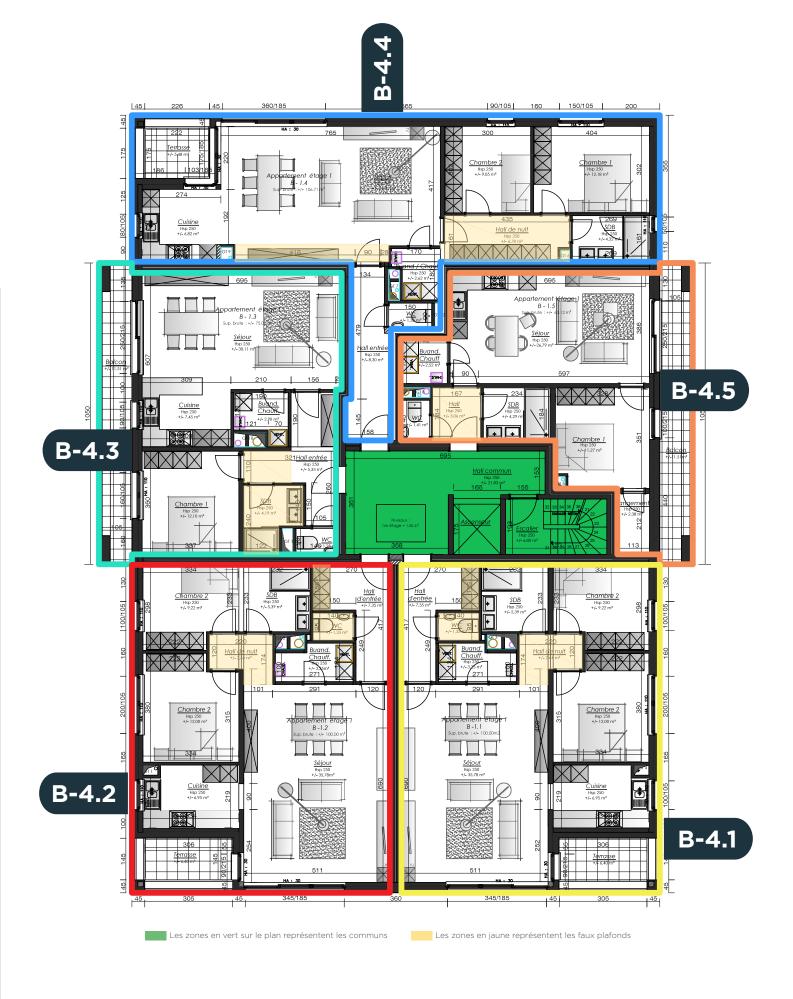




LOT	TYPE	CHAMBRES	SURFACE BRUT +/-M ²	SURFACE TERRASSE +/-M ²	SURFACE TOTALE +/-M²	
B - 4.1	appartement	2	100	6,40	106,40	
B - 4.2	appartement	2	100	6,40	106,40	
B - 4.3	appartement	1	75,01	11,51	86,52	
B - 4.4	appartement	2	106,71	5,48	112,19	
B - 4.5	appartement	1	63,12	11,51	74,63	









Vu en plan du 4^{ème} ETAGE

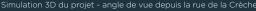
facade avant MYOSOTIS

facade avant MAGNOLIA

Situation









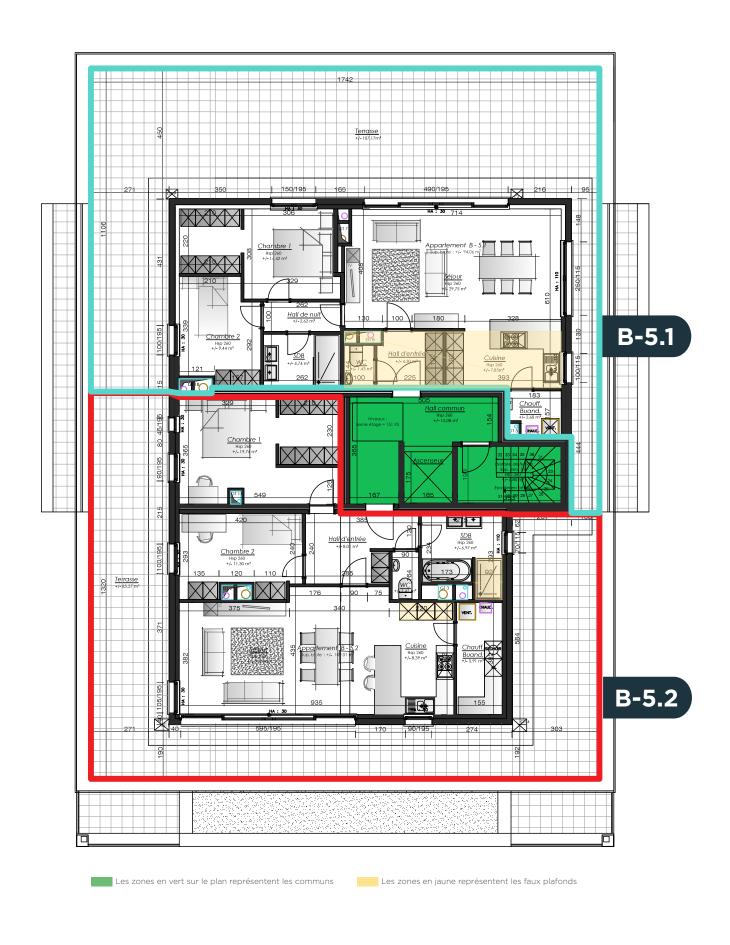




LOT	TYPE	CHAMBRES	SURFACE BRUT +/-M ²	SURFACE TERRASSE +/-M ²	SURFACE TOTALE +/-M ²	
B - 5.1	appartement	2	94,06	107,17	201,23	
B - 5.2	appartement	2	109,51	85,57	195,08	



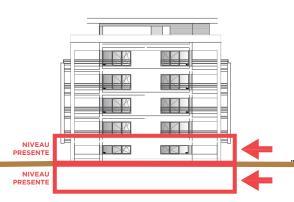






PAGE 21 / RESIDENCE MYOSOTIS

Vu en plan du 5ème ETAGE







facade avant MYOSOTIS

facade avant MAGNOLIA

Garages et caves



REZ DE CHAUSSEE

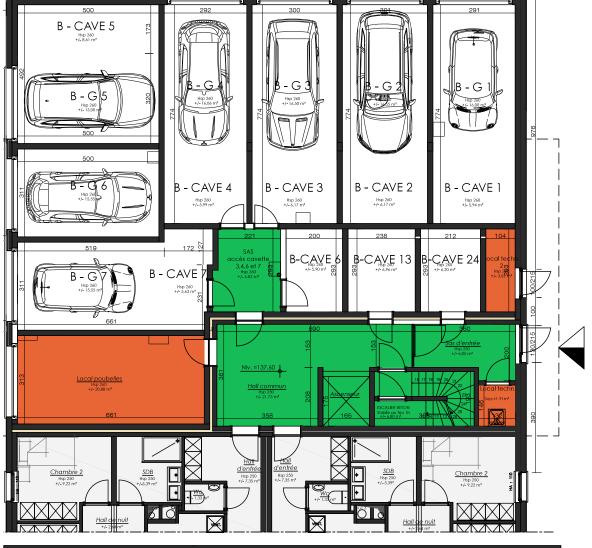
LOT	TYPE	SURFACE GARAGE +/-M²	SURFACE CAVE +/-M ²	SURFACE TOTALE +/-M ²
G1/B - C.1	garage-cave	16,00	5,94	21,94
G2/B - C.2	garage-cave	16,55	6,17	22,72
G3/B - C.3	garage-cave	16,50	6,17	22,67
G4/B - C.4	garage-cave	16,06	5,99	22,05
G5/B - C.5	garage-cave	15,00	8,61	23,61
G6/B - C.6	garage-cave	15,55	5,90	21,45
G7/B - C.7	garage-cave	15,55	5,63	21,18
B - C.13	cave		6,96	6,96
B- C.24	cave		6,20	6,20

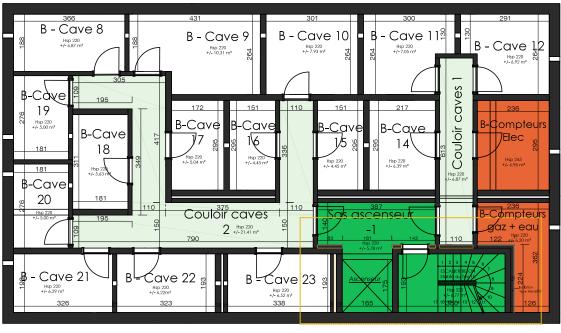
SOUS-SOL

LOT	TYPE	SURFACE CAVE +/-M²
B - C.8	cave	6,87
B - C.9	cave	10,31
B - C.10	cave	7,93
B - C.11	cave	7,05
B - C.12	cave	6,92
B - C.14	cave	6,39
B - C.15	cave	4,45
B - C.16	cave	4,45
B - C.17	cave	5,04
B - C.18	cave	5,63
B - C.19	cave	5,00
B - C.20	cave	5,00
B - C.21	cave	6,29
B - C.22	cave	6,22
B - C.23	cave	6,89









Les zones en vert sur le plan représentent les communs

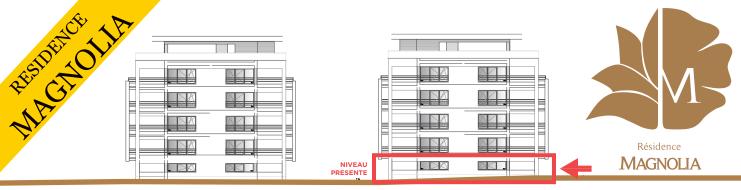
Les zones en vert pastel sur le plan, representent les couloirs

Les zones en orange sur le plan, représentent les locaux techniques



PAGE 23 / RESIDENCE MYOSOTIS

Vu en plan du REZ et du SOUS-SOL



facade avant MYOSOTIS

facade avant MAGNOLIA

Re7

Simulation 3D du projet - angle de vue depuis la rue de la Crèche

Simulation 3D du projet - angle de vue aérien côté arrière

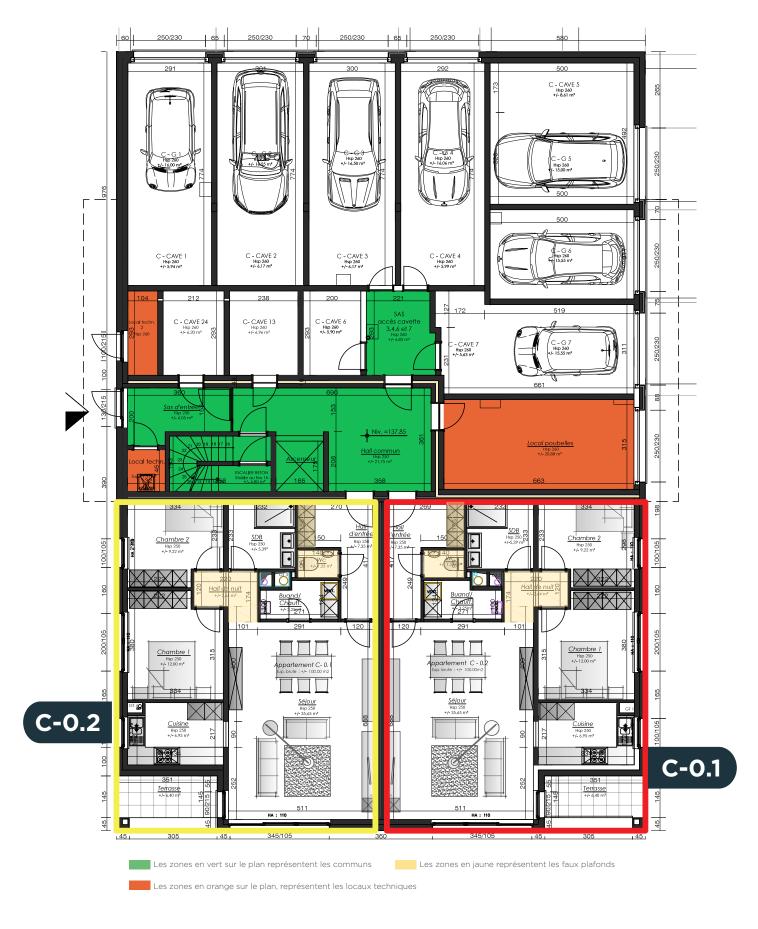




LOT	TYPE	CHAMBRES	SURFACE BRUT +/-M ²	SURFACE TERRASSE +/-M ²	SURFACE TOTALE +/-M ²
C - O.1	appartement	2	100	6,40	106,40
C - 0.2	appartement	2	100	6,40	106,40



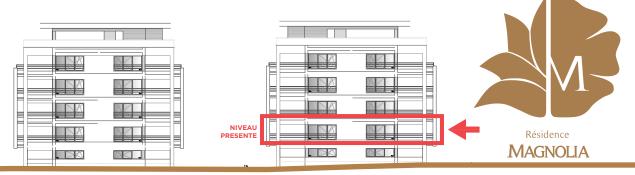






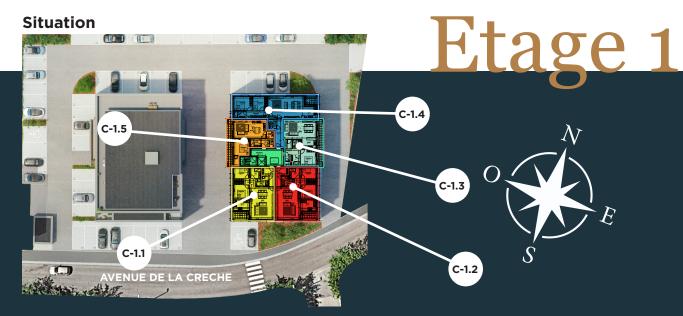
PAGE 25 / RESIDENCE MAGNOLIA

Vu en plan du REZ DE CHAUSSÉE



facade avant MYOSOTIS

facade avant MAGNOLIA



Simulation 3D du projet - angle de vue depuis la rue de la Crèche

Simulation 3D du projet - angle de vue aérien côté arrière

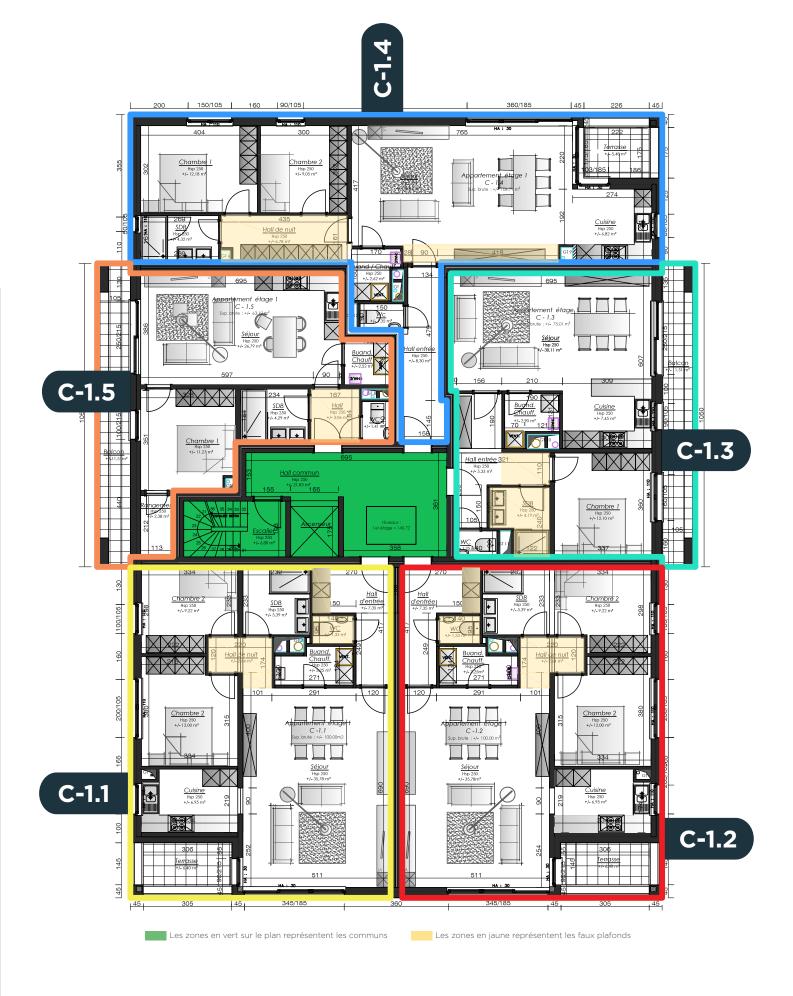




LOT	TYPE	CHAMBRES	SURFACE BRUT +/-M ²	SURFACE TERRASSE +/-M ²	SURFACE TOTALE +/-M²	
C - 1.1	appartement	2	100	6,40	106,40	
C - 1.2	appartement	2	100	6,40	106,40	
C - 1.3	appartement	1	75,01	11,51	86,52	
C - 1.4	appartement	2	106,71	5,48	112,19	
C - 1.5	appartement	1	63,12	11,51	74,63	

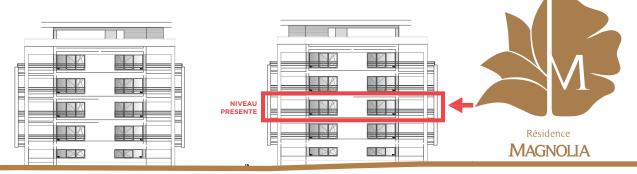






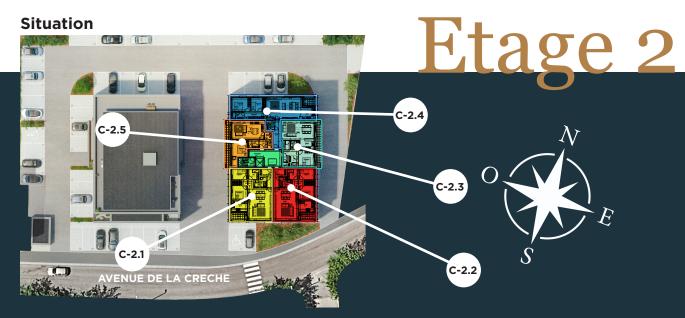


Vu en plan du 1er ETAGE



facade avant MYOSOTIS

facade avant MAGNOLIA



Simulation 3D du projet - angle de vue depuis la rue de la Crèche

Simulation 3D du projet - angle de vue aérien côté arrière

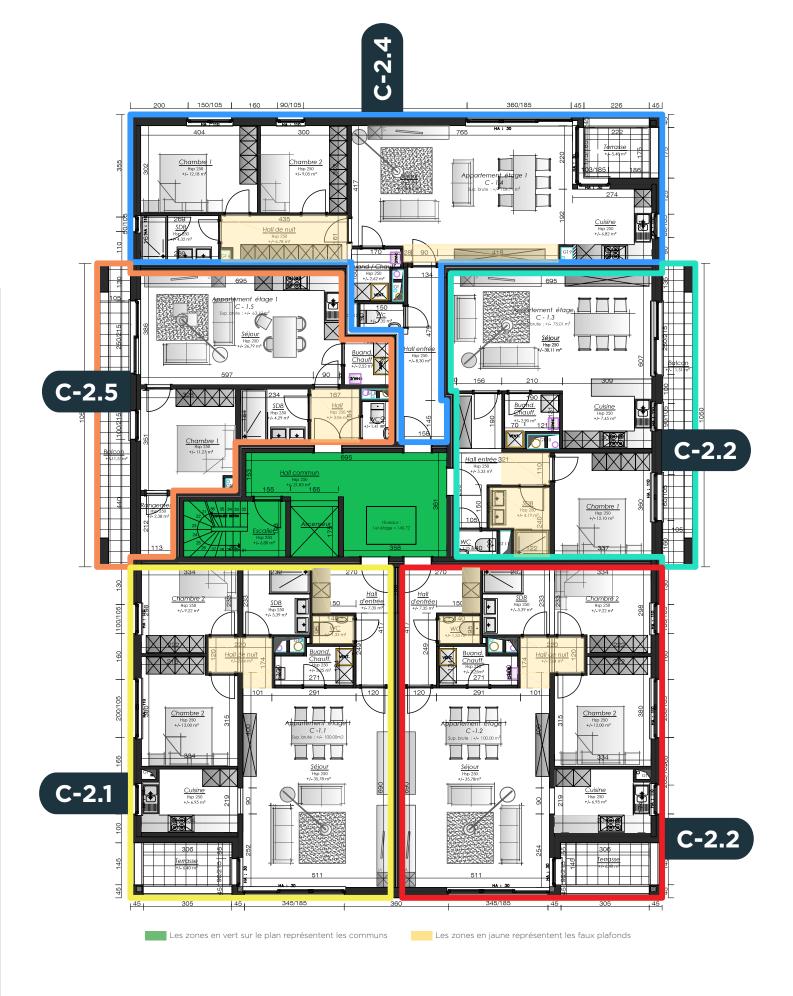




LOT	TYPE	CHAMBRES	SURFACE BRUT +/-M ²	SURFACE TERRASSE +/-M ²	SURFACE TOTALE +/-M²	
C - 2.1	appartement	2	100	6,40	106,40	
C - 2.2	appartement	2	100	6,40	106,40	
C - 2.3	appartement	1	75,01	11,51	86,52	
C - 2.4	appartement	2	106,71	5,48	112,19	
C - 2.5	appartement	1	63,12	11,51	74,63	



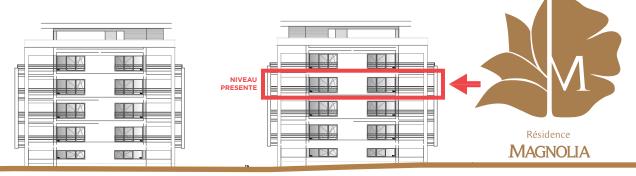






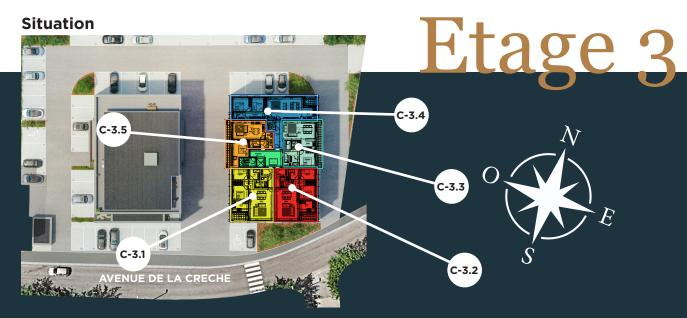
PAGE 29 / RESIDENCE MAGNOLIA

Vu en plan du 2ème ETAGE



facade avant MYOSOTIS

facade avant MAGNOLIA



Simulation 3D du projet - angle de vue depuis la rue de la Crèche

Simulation 3D du projet - angle de vue aérien côté arrière

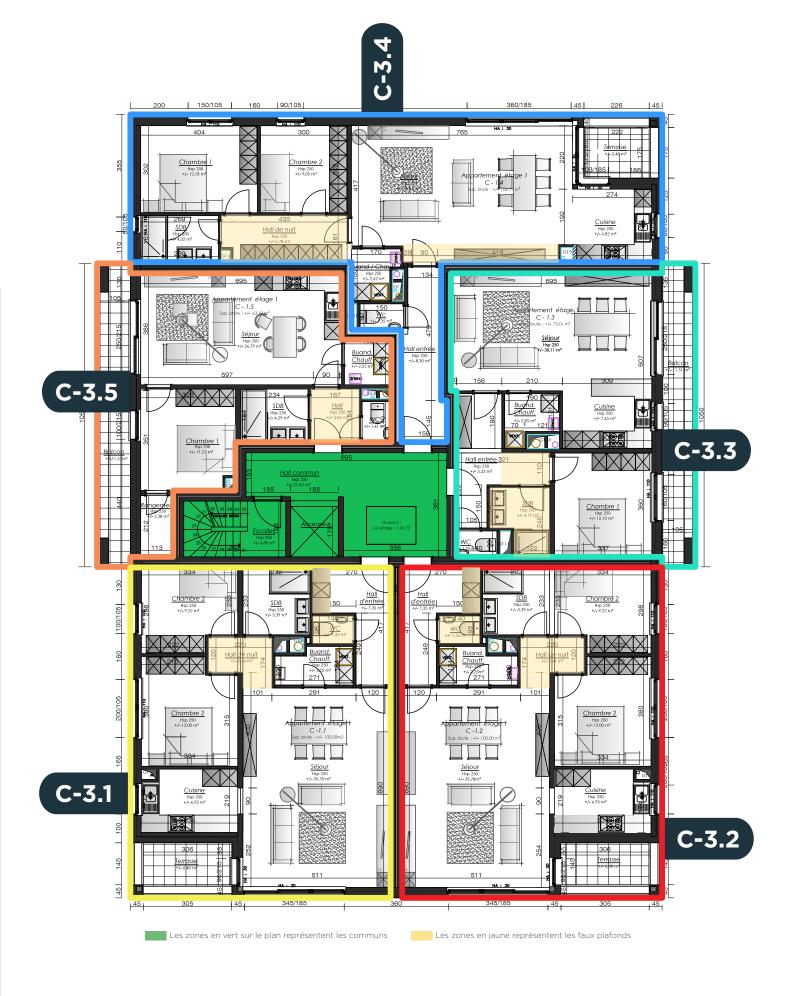




LOT	TYPE	CHAMBRES	SURFACE BRUT +/-M ²	SURFACE TERRASSE +/-M ²	SURFACE TOTALE +/-M²	
C - 3.1	appartement	2	100	6,40	106,40	
C - 3.2	appartement	2	100	6,40	106,40	
C - 3.3	appartement	1	75,01	11,51	86,52	
C - 3.4	appartement	2	106,71	5,48	112,19	
C - 3.5	appartement	1	63,12	11,51	74,63	

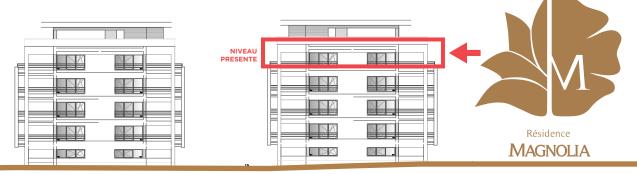






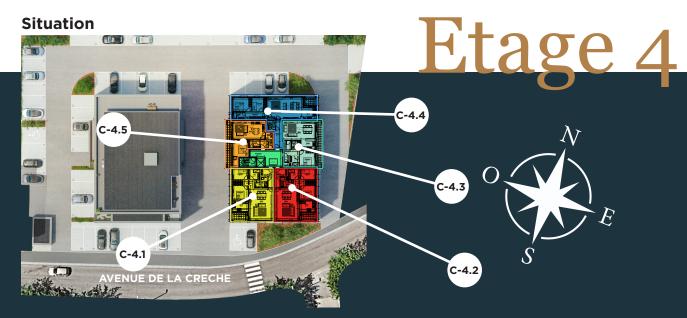


Vu en plan du 3^{ème} ETAGE



facade avant MYOSOTIS

facade avant MAGNOLIA



Simulation 3D du projet - angle de vue depuis la rue de la Crèche

Simulation 3D du projet - angle de vue aérien côté arrière

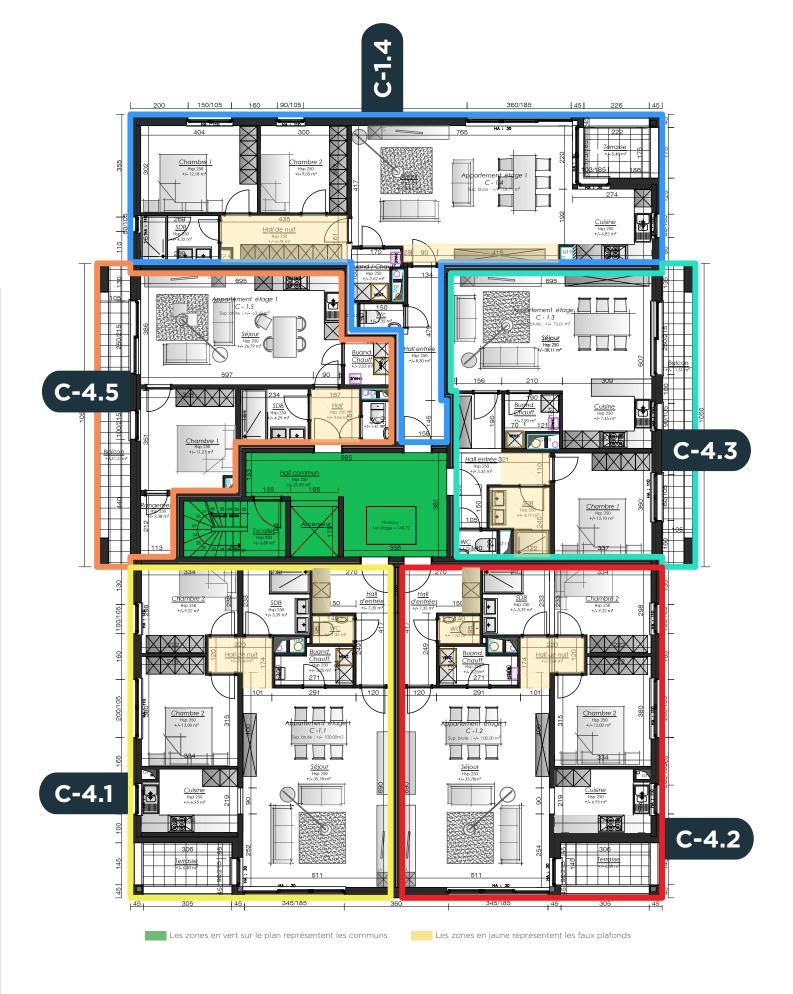




LOT	TYPE	CHAMBRES	SURFACE BRUT +/-M ²	SURFACE TERRASSE +/-M ²	SURFACE TOTALE +/-M ²	
C - 4.1	appartement	2	100	6,40	106,40	
C - 4.2	appartement	2	100	6,40	106,40	
C - 4.3	appartement	1	75,01	11,51	86,52	
C - 4.4	appartement	2	106,71	5,48	112,19	
C - 4.5	appartement	1	63,12	11,51	74,63	









PAGE 33 / RESIDENCE MAGNOLIA

Vu en plan du 4ème ETAGE



facade avant MYOSOTIS

facade avant MAGNOLIA

Situation C-5.1 C-5.2 VENUE DE LA CRECHE

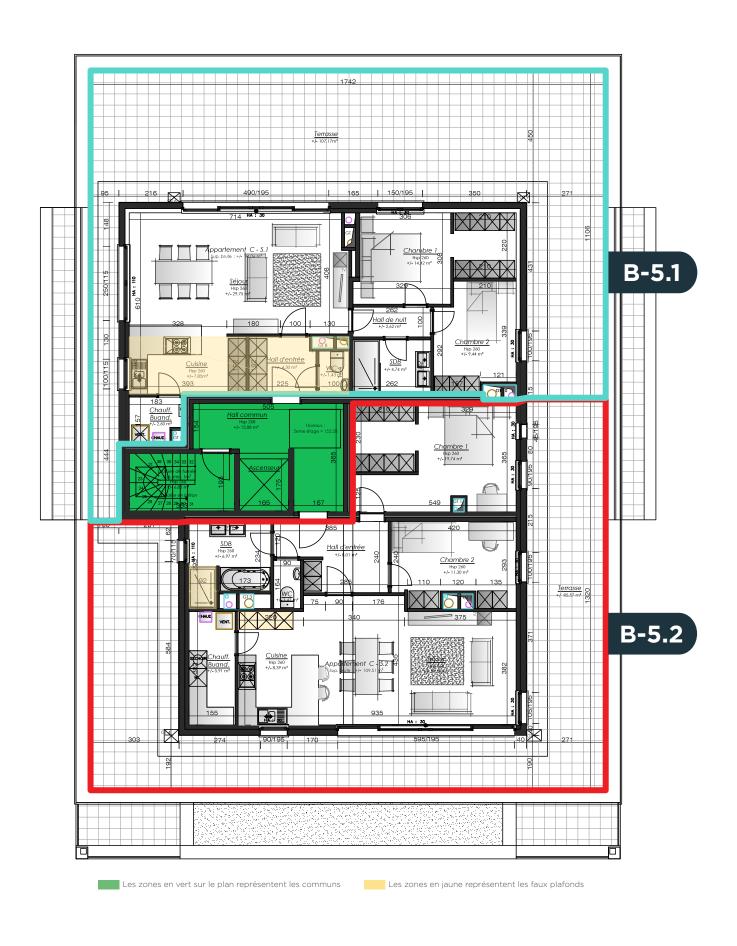




LOT	ТҮРЕ	CHAMBRES	SURFACE BRUT +/-M²	SURFACE TERRASSE +/-M ²	SURFACE TOTALE +/-M²
C - 5.1	appartement	2	94,06	107,17	201,23
C - 5.2	appartement	2	109,51	85,57	195,08



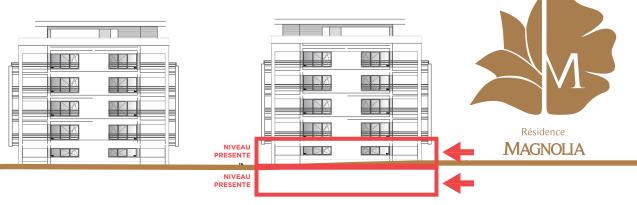






PAGE 35 / RESIDENCE MAGNOLIA

Vu en plan du 5ème ETAGE



facade avant MYOSOTIS

facade avant MAGNOLIA

Garages et caves



REZ DE CHAUSSEE

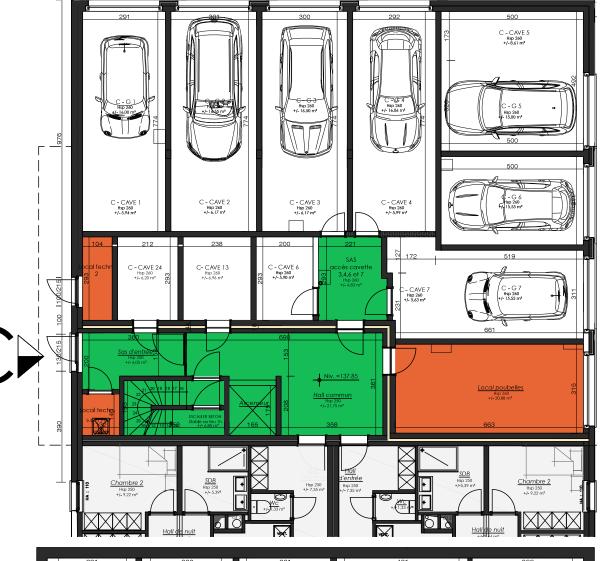
LOT	TYPE	SURFACE GARAGE +/-M²	SURFACE CAVE +/-M ²	SURFACE TOTALE +/-M ²
G1/B - C.1	garage-cave	16,00	5,94	21,94
G2/B - C.2	garage-cave	16,55	6,17	22,72
G3/B - C.3	garage-cave	16,50	6,17	22,67
G4/B - C.4	garage-cave	16,06	5,99	22,05
G5/B - C.5	garage-cave	15,00	8,61	23,61
G6/B - C.6	garage-cave	15,55	5,90	21,45
G7/B - C.7	garage-cave	15,55	5,63	21,18
B - C.13	cave		6,96	6,96
B- C.24	cave		6,20	6,20

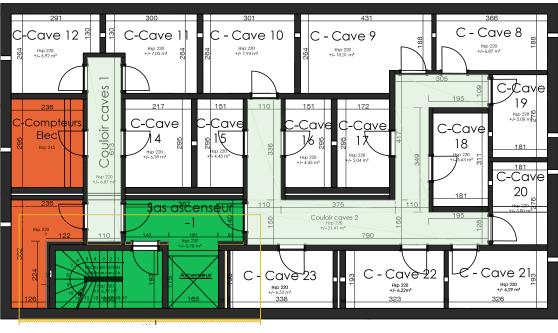
SOUS-SOL

LOT	TYPE	SURFACE CAVE +/-M²
B - C.8	cave	6,87
B - C.9	cave	10,31
B - C.10	cave	7,93
B - C.11	cave	7,05
B - C.12	cave	6,92
B - C.14	cave	6,39
B - C.15	cave	4,45
B - C.16	cave	4,45
B - C.17	cave	5,04
B - C.18	cave	5,63
B - C.19	cave	5,00
B - C.20	cave	5,00
B - C.21	cave	6,29
B - C.22	cave	6,22
B - C.23	cave	6,89









Les zones en vert sur le plan représentent les communs

Les zones en vert pastel sur le plan, representent les couloirs

Les zones en orange sur le plan, représentent les locaux techniques



PAGE 37 / RESIDENCE MAGNOLIA

Vu en plan du rez et sous-sol



Résidences

MYOSOTIS MAGNOLIA





