



La Verderie
Grandioos groen wonen

Grandioos groen
wonen aan de kust



Cahier des charges commercial

Zeelaan Koksijde

CONTENU

PARTIE 1 CAHIER GÉNÉRAL DES CHARGES.....	4
1	INFORMATIONS GÉNÉRALES4
1.1	INTRODUCTION4
1.2	SITUATION DE LA RÉSIDENCE5
1.3	ÉQUIPE DE PROJET6
1.4	DESCRIPTION ET SURFACES7
1.5	PEB10
2	GROS ŒUVRE GLOBAL11
2.1	TRAVAUX PRÉPARATOIRES11
2.2	DÉMOLITION11
2.3	FONDATIONS11
2.4	ÉGOUTS11
2.5	STRUCTURE12
2.6	MAÇONNERIE12
2.7	SEUILS12
2.8	TRAVAUX DE TOITURE PLATE12
2.9	ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES13
2.10	MENUISERIE EXTÉRIEURE13
2.11	GRILLES ANTI-CHUTE13
3	PARTIES COMMUNES14
3.1	BOÎTES AUX LETTRES14
3.2	PORTES D'ENTRÉE/ MENUISERIE INTÉRIEURE14
3.3	SOLS14
3.4	TECHNIQUES14
3.4.1	Sanitaire14
3.4.2	Électricité14
3.4.3	Équipements de protection incendie14
3.5	ASCENSEURS15
3.6	ESCALIERS15
3.7	TRAVAUX DE PLÂTRERIE15
3.8	PEINTURE15
3.9	INSTALLATIONS DE COMPTEURS15
3.10	STATIONNEMENT EN SOUS-SOL / RANGEMENT POUR VÉLOS / LOCAL À DÉCHETS15
3.11	AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR16
3.12	GÉNÉRAL16
4	FINITION DES PARTIES PRIVATIVES17
4.1	INSTALLATION ÉLECTRIQUE17

4.2	ÉNERGIES RENOUVELABLES	18
4.3	RÉUTILISATION DES EAUX DE PLUIE	18
4.4	INSTALLATIONS SANITAIRES	18
4.5	CHAUFFAGE.....	19
4.6	SYSTÈME DE VENTILATION	19
4.7	SOLS + CARRELAGE MURAL.....	20
4.8	TRAVAUX DE PLÂTRAGE	20
4.9	APPUIS DE FENÊTRE.....	20
4.10	PORTES	21
4.11	CUISINE.....	21
4.12	TERRASSES/BALUSTRADES	21
4.13	BOX DE GARAGE ET DÉBARRAS PRIVATIFS	21
4.14	PEINTURE.....	22
4.15	RACCORDEMENTS ÉLECTRIQUES SUPPLÉMENTAIRES.....	22
5	PACKS OPTIONNELS / PACKS DE CHOIX	22
5.1	PACKS DE CHOIX MATÉRIAUX-FINITION DE BASE (INCLUS)	22
5.2	PACKS OPTIONNELS	22
PARTIE 2 NOTES.....		23
PARTIE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES SERVICE CLIENTÈLE		25
6	CONDITIONS GÉNÉRALES.....	26
6.1	PLANS.....	26
6.2	MODIFICATIONS.....	27
6.3	COMPTOIRS – TAXES	27
6.4	TRAVAUX AVANT LA RÉCEPTION PROVISoire ET ACCÈS AU CHANTIER	27
6.5	STABILISATION DU BÂTIMENT	27
6.6	AMEUBLEMENT	27
6.7	TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES	28
6.8	GARANTIE	28
6.9	RESPONSABILITÉ	28
6.10	PRINCIPE CLÉ-SUR-PORTE ET ACCOMPAGNEMENT CLIENT	29
6.11	RÉCEPTION PROVISoire ET DÉFINITIVE.....	29

PARTIE 1

CAHIER GÉNÉRAL DES

CHARGES

1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

1.1 INTRODUCTION

Le maître d'ouvrage **Karure Group / A+D Projects** opte résolument pour la durabilité, la transparence, la qualité et l'information correcte dans sa déclaration de mission concernant le développement de projets. Cela comprend en partie les spécifications commerciales offrant à chaque acheteur une clarté et une vue d'ensemble sur la finition de sa future propriété.

Cela est censé être un document bien écrit et lisible, offrant une représentation claire des méthodes de construction, des valeurs commerciales et du niveau de finition. Le choix de matériaux durables et de techniques de construction répondant à des normes de qualité élevées fait partie de cet engagement, sans toutefois décrire en détail les méthodes de traitement de chaque fournisseur. C'est l'obligation et en même temps la responsabilité de chaque membre de l'équipe de construction.

Des informations supplémentaires sont toujours disponibles sur demande auprès du bureau de vente ou du promoteur immobilier. Les appartements sont construits conformément aux permis de construire délivrés. Les méthodes de traitement ou les matériaux peuvent être modifiés à l'initiative de l'architecte, du coordinateur de la construction et du maître d'ouvrage en fonction du résultat final des travaux, sans toutefois compromettre la qualité prévue.

1.2 SITUATION DE LA RÉSIDENCE

Au milieu d'une oasis de tranquillité et du poumon vert de Coxyde, La Verderie vous accueille dans un emplacement incomparable. Une brise alléchante vous amène de la Zeelaan à la mer en moins de 500 mètres. À seulement 150 mètres, vous vous trouvez dans le charmant centre de Coxyde. Tranquillité et nature, reliées au centre-ville et à toutes les principales voies d'accès.

Votre maison à **La Verderie** est un refuge où l'accessibilité et l'élégance se rencontrent. Là où la facilité et le raffinement se réunissent sans effort. Là où l'emplacement n'est pas seulement un atout, mais un style de vie indéniable.

Découvrez la magie de la vie côtière à Coxyde!

Vous recherchez la combinaison ultime de confort, de style et de localisation ? Alors nous vous accueillons avec plaisir à « La Verderie »: 2 magnifiques immeubles d'appartements au cœur de Coxyde. Ce projet vous offre la possibilité de profiter d'un style de vie luxueux sur la côte belge, avec une finition de haute qualité et un environnement transformé en un paysage urbain contemporain entrelacé avec la verdure.

La Verderie est située à deux pas de l'hôtel de ville de Coxyde, vous offrant ainsi toutes les commodités du centre-ville à portée de main. Profitez de la proximité des commerces, des restaurants, de la culture et des divertissements, tout en profitant de la tranquillité de votre propre oasis privée.

La qualité dans chaque détail

La qualité est au cœur de ce projet. Nos appartements sont conçus et construits avec une attention particulière à chaque détail. De l'élégance à la fonctionnalité, chaque aspect a été soigneusement étudié pour répondre aux exigences de la vie moderne. L'artisanat, les matériaux de haute qualité et les installations à la pointe de la technologie créent un environnement de vie qui répond à tous vos besoins.

Une perspective d'avenir durable

Au sein de La Verderie, nous aspirons non seulement à la tranquillité et au confort, mais également à un mode de vie durable qui contribue à un monde meilleur. C'est pourquoi nos immeubles d'appartements sont équipés de systèmes de pompe à chaleur avancés basés sur la géothermie, vous permettant de profiter d'une température agréable tout en réduisant votre empreinte écologique.

1.3 ÉQUIPE DE PROJET

MAÎTRE D'OUVRAGE

A+D Projects
Beneluxpark 29 bus 0021
8500 Courtrai
T. 057 36 48 64
E. info@karuregroup.be

GESTION DE PROJET

B&V Project bvba (Conseil et coordination)
Wulfhullestraat 9
B – 8970 Poperinge
T. 057 36 48 62
E. info@benvproject.be
W. www.benvproject.be

ARCHITECTE

WE-S Architecten
Edmond Blockstraat 9
B – 9050 Gand
T. 09 279 86 89 76
E. info@we-s.be
W. www.we-s.be

INGÉNIEUR

STBW – Bureau d'étude Wittouck
Lekedorpstraat 101
B – 8600 Diksmuide
T. 051 51 06 19
E. info@stbw.be
W. www.stbw.be

COORDINATION DE LA SÉCURITÉ

Feys bvba
Professor Dewulfstraat 188
B – 8970 Poperinge
T. 057/33 27 18
E. info@feysbvba.be
W. www.feysbvba.be

RAPPORT EPB

Feys bvba
Professor Dewulfstraat 188
B – 8970 Poperinge
T. 057/33 27 18
E. info@feysbvba.be
W. www.feysbvba.be

1.4 DESCRIPTION ET SURFACES

La Verderie se compose de 2 volumes (Bâtiment A et B) abritant 24 appartements lumineux (17 + 7).

Les deux bâtiments sont reliés en sous-sol par un parking commun qui abrite 28 boxes de stationnement, divers locaux de compteurs et techniques (dont une cabine haute tension), un local à vélos, un local à déchets et 7 locaux de stockage privés. Un espace de 10 mètres est préservé entre les deux bâtiments, garantissant ainsi une vue sur l'espace vert intérieur.

Les appartements du rez-de-chaussée sont situés à 2 marches au-dessus du niveau du sol afin de garantir l'intimité par rapport au domaine public. Les toits des deux volumes seront complétés par des toitures végétalisées extensives.

Le bâtiment A comprend 5 appartements au rez-de-chaussée, 5 appartements au 1^{er} étage, 4 appartements au 2^{ème} étage et 3 appartements au 3^{ème} étage.

Le bâtiment B comprend 2 appartements au rez-de-chaussée, 2 appartements au 1^{er} et au 2^{ème} étage, ainsi qu'un penthouse au 3^{ème} étage.

Chaque étage contient également des espaces communs pour la circulation verticale (escalier et ascenseur).

Chaque appartement a son propre caractère avec une surface brute de **70 à 128 m²**. Ils disposent tous de 1, 2 ou 3 chambres à coucher et il est possible de réserver un box de stationnement dans le parking souterrain pour chaque habitation. Le site est séparé à l'arrière de la phase 2 (villas uniquement) par une zone verte nécessitant peu d'entretien.

L'architecture est à la fois élégante et intemporelle, grâce à une combinaison d'éléments d'aspect béton, de bardage en bois durable et de menuiseries ALU. La Verderie bénéficie ainsi d'une apparence caractéristique et moderne qui s'intègre parfaitement dans son environnement. De plus, des matériaux de haute qualité sont toujours choisis.

Les appartements sont spacieux grâce à leur superficie et à leur luminosité, ce qui se traduit par une expérience de vie apaisante. Une attention particulière a été portée au **confort des terrasses**, afin que chaque futur propriétaire dispose d'un espace extérieur privé attenant directement à son appartement.

La qualité et le confort sont au cœur de la conception des appartements. Une grande attention est portée à la disposition pratique, aux espaces de rangement et à la vie privée. En dotant chaque appartement de suffisamment de surfaces vitrées, on peut profiter de beaucoup de lumière naturelle dans chaque appartement, ce qui augmente le confort de vie. De plus, une attention particulière est accordée à **l'isolation thermique et acoustique**.

Vous trouverez ci-dessous un aperçu de la disposition et des superficies des appartements et des maisons. Pour plus de détails, veuillez consulter les plans de construction.

APERÇU APPARTEMENTS IMMEUBLE A

	ID	Chambres à coucher	Surface	Terrasse
Rez-de-chaussée	A0.01	1	84,45m ²	24,67m ²
	A0.02	2	112,10m ²	14,25m ²
	A0.03	2	99,55m ²	30,69m ²
	A0.04	1	74,21m ²	6,71m ²
	A0.05	1	73,79m ²	8,46m ²
Premier étage	A1.06	1	81,69m ²	6,69m ²
	A1.07	2	102,39m ²	8,29m ²
	A1.08	2	105,87m ²	11,45m ²
	A1.09	1	70,45m ²	6,70m ²
	A1.10	2	98,22m ²	6,69m ²
Deuxième étage	A2.11	2	88,10m ²	47,76m ²
	A2.12	2	92,71m ²	30,21m ²
	A2.13	2	109,77m ²	18,21m ²
	A2.14	1	84,47m ²	14,65m ²
Troisième étage	A3.15	1	79,14m ²	7,10m ²
	A3.16	3	112,18m ²	36,60m ²
	A3.17	3	113,36m ²	48,30m ²

APERÇU APPARTEMENTS IMMEUBLE B

	ID	Chambres à coucher	Surface	Terrasse
Rez-de-chaussée	B0.01	2	88,74m ²	14,60m ²
	B0.02	2	91,85m ²	8,70m ²
Premier étage	B1.03	2	91,25m ²	14,60m ²
	B1.04	2	102,49m ²	8,80m ²
Deuxième étage	B2.05	2	90,88m ²	14,60m ²
	B2.06	2	102,48m ²	8,90m ²
Troisième étage	B3.07	3	128,78m ²	84,26m ²

APERÇU DU STATIONNEMENT EN SOUS-SOL

ID	Surface
Box de garage B1	20 m ²
Box de garage B2	20 m ²
Box de garage B3	20 m ²
Box de garage B4	20 m ²
Box de garage B5	20 m ²
Box de garage B6	20 m ²
Box de garage B7	20 m ²
Box de garage B8	26,29 m ²
Box de garage B9	18,40 m ²
Box de garage B10	18,40 m ²
Box de garage B11	20,57 m ²
Box de garage B12	28,8 m ²
Box de garage B13	28,8 m ²
Box de garage B14	28,6 m ²
Box de garage B15	29,2 m ²
Box de garage B16	27,95 m ²
Box de garage B17	27,68 m ²
Box de garage B18	16,32 m ²
Box de garage B19	16,58 m ²
Box de garage B20	16,33 m ²
Box de garage B21	16,38 m ²
Box de garage B22	16,38 m ²
Box de garage B23	16,38 m ²
Box de garage B24	16,62 m ²
Box de garage B25	16,64 m ²
Box de garage B26	18,12 m ²
Box de garage B27	18,12 m ²
Box de garage B28	17,14 m ²
Salle de stockage 1	7,11m ²
Salle de stockage 2	7,06m ²
Salle de stockage 3	7,06m
Salle de stockage 4	7,06m
Salle de stockage 5	7,06m
Salle de stockage 6	7,06m ²
Salle de stockage 7	13,83m ²

* Les salles de stockage 1 à 7 sont exclusivement destinés aux propriétaires du bâtiment B.

* Le local à vélos commun est réservé aux propriétaires de garages 18 à 25.

Les surfaces des parties privatives, telles qu'indiquées dans le tableau et sur les plans, sont indicatives et peuvent être calculées à partir de l'extérieur des murs extérieurs (superficies brutes) jusqu'à l'axe des murs communs. En raison des modalités de mise en œuvre, les surfaces réellement réalisées peuvent différer par rapport aux plans de permis de construire approuvés et au tableau ci-dessus. Toutes les variations en plus ou en moins qui restent dans les tolérances générales entraîneront un gain ou une perte de surface pour l'acheteur sans que cela ne puisse entraîner une révision du prix.

1.5 PEB

Chaque appartement sera conforme aux normes PEB (Performance Énergétique Bâtiment) en vigueur. Le calcul final sera établi après l'achèvement de tous les travaux et ne dépassera pas **E30** (performance énergétique) et **S28** (niveau S). Chaque appartement obtiendra un niveau E distinct, qui sera indiqué sur le certificat PEB. Les frais du rapporteur PEB et de la délivrance du certificat nécessaire seront à la charge de l'acheteur et seront payables lors de l'acte.

De cette manière, nous construisons des appartements économes en énergie et durables pour chaque acheteur, équipés d'une isolation thermique optimale:

- Niveaux S et valeurs U et R,
- Performance énergétique: faible niveau E (max. E30), faible besoin net en énergie et la fourniture d'énergie renouvelable (panneaux solaires) conformément au rapport PEB lorsque nécessaire,
- Climat intérieur: système de ventilation et attention à la surchauffe.

Si des modifications spécifiques sont souhaitées par l'acheteur, ayant un impact négatif sur la performance énergétique de l'appartement, le maître d'ouvrage n'est plus responsable du non-respect du niveau E, ni de tous les coûts et charges associés, telles que les éventuelles amendes. Tout cela sera alors entièrement à la charge de l'acheteur.

2 GROS ŒUVRE GLOBAL

2.1 TRAVAUX PRÉPARATOIRES

Le maître d'ouvrage se charge, à ses frais, de la clôture provisoire du chantier. La clôture répond aux prescriptions de la commune de Coxyde. Son entretien incombe au maître d'ouvrage pendant toute la durée de l'entreprise. Le maître d'ouvrage a le droit d'installer des publicités sur la clôture ou sur le terrain. À la fin des travaux, la clôture est enlevée aux frais du maître d'ouvrage.

La totalité du terrain de construction a été mesurée par un géomètre et l'implantation du bâtiment se fait également sous sa supervision.

Les raccordements provisoires à l'eau et à l'électricité (y compris la cabine haute tension) sont à la charge du maître d'ouvrage. Les frais de raccordement définitifs à l'eau (jusqu'au compteur principal), à l'électricité (jusqu'au coffret de compteurs), à la distribution TV et au téléphone sont à la charge de l'acheteur, ainsi que les garanties découlant des raccordements. L'installation des compteurs par les sociétés de services publics respectives, le câblage par notre technicien et les inspections nécessaires sont coordonnés par le promoteur et facturés à l'acheteur. Pour cela, un forfait de **6.000 € + TVA par appartement, 1.000 € + TVA par box de garage et 500 € + TVA par salle de stockage est demandé, payable à l'acte authentique.**

À la charge du maître d'ouvrage :

- L'entretien des ouvrages jusqu'à leur achèvement.
- Enlèvement des gravats et déchets avant réception provisoire des travaux.
- Nettoyage à la brosse des différents appartements.

Pendant la durée des travaux, une police TRC (Tous Risques Chantier) sera souscrite pour ce chantier.

2.2 DÉMOLITION

La démolition est réalisée avec la plus grande précaution. Les façades libérées des bâtiments adjacents sont protégées et leur stabilité est assurée par la réalisation des travaux d'étaisage nécessaires.

2.3 FONDATIONS

Après la réalisation de l'étude de sol, la stabilité et le type de fondation sont calculés par un ingénieur compétent. Tous les travaux de construction en béton avec armature correspondante sont exécutés selon les calculs de l'ingénieur compétent. Les épaisseurs et les hauteurs sont déterminées par l'ingénieur compétent et peuvent différer des épaisseurs mentionnées sur les plans d'architecture. Les plans d'architecture sont purement indicatifs.

Sous ou à côté des fondations, une boucle de terre est prévue. Celle-ci est prolongée jusqu'à l'espace prévu pour les compteurs électriques. Le tout conformément aux prescriptions décrites dans le Règlement Général sur les Installations Électriques (RGIE).

2.4 ÉGOUTS

Les égouts sont installés selon les plans du réseau d'assainissement établis par l'architecte compétent. Ce système d'assainissement approuvé BENOR est fabriqué en PVC ou en PE. Des fosses d'inspection sont prévues pour faciliter l'entretien des égouts.

Le réseau d'assainissement est raccordé au réseau d'assainissement public conformément à la réglementation communale en vigueur.

Deux citernes d'eau de pluie (10.000 + 15.000 L) seront installées, auxquelles les 24 appartements seront

raccordés via un filtre à charbon, permettant ainsi la réutilisation de l'eau de pluie pour les toilettes et quelques robinets extérieurs.

Les citernes d'eau de pluie seront équipées d'un système de commutation automatique.

Les toilettes auront des conduites d'évacuation séparées (raccordées selon le principe d'un système séparé et des conduits de ventilation distincts).

Tous les diamètres, longueurs et pentes sont déterminés par l'ingénieur ou l'architecte pour garantir un bon drainage.

2.5 STRUCTURE

La composition complète de la structure du bâtiment pour les fondations, le béton et l'acier sera réalisée selon l'étude de stabilité, effectuée par l'ingénieur compétent.

Les épaisseurs et les hauteurs sont déterminées par lui et peuvent différer des épaisseurs mentionnées sur les plans d'architecture. Les plans d'architecture sont purement informatifs à cet égard.

Les structures porteuses des murs verticaux sont prévues en blocs à maçonner, en silicate ou en béton.

Les dalles de plancher seront réalisées en voûtes, prédalles ou en dalles pleines en béton armé, selon **l'étude de stabilité**.

2.6 MAÇONNERIE

Les murs porteurs intérieurs sont en blocs de construction rapide, en silicate ou en béton.

Les murs intérieurs non porteurs sont en blocs de plâtre. Ils sont finis après une pose experte, prêts pour le peintre.

Les murs extérieurs sont composés comme suit :

- Murs en blocs de construction rapide, en silicate ou en béton, qu'ils soient ou non préfabriqués
- Isolation (fixée par des pinces d'isolation) d'une épaisseur conforme à la norme PEB actuelle
- Revêtement de façade : combinaison de revêtement de façade en bois Thermo Ayous et finition en aspect béton, selon le choix du maître d'ouvrage en concertation avec l'architecte principal.

Les auvents et débords sont également réalisés avec une finition en aspect béton.

Toutes les cloisons séparatives entre les appartements et l'ascenseur sont doublées et pourvues d'isolation entre les séparations. Cela garantit un confort acoustique optimal et une performance énergétique conforme à toutes les normes légales.

**il appartient au peintre de préparer les murs/plafonds à peindre (élimination des imperfections, rebouchage des trous et ponçage)*

2.7 SEUILS

Les seuils seront placés selon leurs nécessités en pierre bleue, béton architectonique ou aluminium. Cela selon le choix de l'architecte compétent.

2.8 TRAVAUX DE TOITURE PLATE

Sur les toits plats, une pente est appliquée, équipée d'isolation de toiture ou d'une variante équivalente. Pour obtenir une étanchéité optimale, un revêtement en bitume/EPDM (ou équivalent) est prévu. La composition de

la construction peut être ajustée sur proposition du promoteur et/ou de l'architecte. Les toits plats sont finis avec un toit vert extensif.

L'acrotère et la finition de la toiture sont prévues selon les règles de l'art.

2.9 ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Les évacuations visibles sont en anthrazinc gris ou en aluminium anodisé. Modèle selon la proposition de l'architecte compétent. Pour les évacuations non visibles, on utilise du PE ou un équivalent. Les évacuations seront intégrées au maximum dans la façade.

Pour les toits plats, les trop-pleins nécessaires sont prévus.

2.10 MENUISERIE EXTÉRIEURE

Toutes les menuiseries extérieures sont réalisées en aluminium anodisé RAL Bronze (blanc standard à l'intérieur) selon la proposition de l'architecte compétent. Toutes les fenêtres sont équipées de double vitrage super isolant conforme à la norme EPB ($U_g = 1,0$)

Dans les appartements, des fenêtres fixes, coulissantes, ouvrantes et oscillo-battantes peuvent être installés.

Une étude PEB détaillée examine le risque de surchauffe et calcule les mesures préventives nécessaires (vitrages pare-soleil, écrans extérieurs, etc.) pour éviter que le bâtiment ne chauffe trop. En principe, les écrans extérieurs ne sont installés que lorsque cela est nécessaire conformément à la PEB. Les ajustements structurels nécessaires seront également prévus.

Le joint entre la façade extérieure et le cadre de la fenêtre est équipé d'une bande de gonflement et/ou est calfeutré (mastic).

2.11 GRILLES ANTI-CHUTE

Aux ouvertures de fenêtres où une protection antichute est requise conformément aux consignes de sécurité, une telle protection sera installée, adaptée à l'architecture et selon le choix de l'architecte.

3 PARTIES COMMUNES

3.1 BOÎTES AUX LETTRES

Chaque appartement aura sa propre boîte aux lettres avec serrure. L'ensemble des boîtes aux lettres sera placé dans l'entrée centrale de chaque bâtiment, conformément aux exigences de Bpost.

3.2 PORTES D'ENTRÉE/ MENUISERIE INTÉRIEURE

Les portes d'entrée communes sont déterminées par le maître d'ouvrage et l'architecte compétent afin de préserver l'ensemble architectural. Elles seront toujours équipées d'un ferme-porte.

Entre l'entrée publique et l'escalier au rez-de-chaussée, il y aura une porte vitrée à fermeture automatique (sas) qui peut être ouverte avec la clé de chaque appartement (plan de clés) et peut être actionnée par le vidéophone depuis chaque appartement.

3.3 SOLS

Les halls d'entrée, les couloirs et les éventuels paliers d'escalier seront équipés d'un sol en céramique prévu pour un usage intensif, selon le choix du maître d'ouvrage et de l'architecte compétent.

L'allée du domaine public jusqu'au parking souterrain sera réalisée en pavés de béton gris perméables (22x11) avec bordure, conformément au permis.

3.4 TECHNIQUES

3.4.1 Sanitaire

Un robinet de service (résistant au gel) sera prévu dans le local des compteurs et sur la façade avant ou arrière pour l'entretien du jardin et du bâtiment.

3.4.2 Électricité

Dans l'entrée commune et les cages d'escalier, l'éclairage sera équipé de détecteurs de mouvement et de minuteries. Le type d'éclairage sera réalisé après une étude d'éclairage par l'architecte compétent, afin d'assurer un confort et une sécurité optimale dans les parties communes.

Les halls d'entrée sont équipés de vidéophones avec boutons de sonnette et plaques nominatives. Chaque appartement peut déverrouiller la porte d'entrée avec un dispositif de réception avec écran dans l'appartement. Chaque appartement est également équipé d'une sonnette.

Au sous-sol, un éclairage avec détecteurs de mouvement et minuteries est également prévu dans les différentes pièces. Dans le local à vélos, une prise de courant sécurisée peut éventuellement être installée pour recharger les vélos électriques, moyennant paiement.

Un éclairage de secours est installé à chaque étage, fonctionnant sur batteries en cas de panne électrique. Cela donne amplement le temps d'évacuer le bâtiment.

3.4.3 Équipements de protection incendie

L'ensemble du bâtiment respecte toutes les règles en matière de sécurité incendie mentionnées dans le permis de construire. Les exutoires de fumée, les déclencheurs manuels d'alarme incendie, les détecteurs de fumée, les dévidoirs ou les extincteurs nécessaires sont fournis de manière appropriée.

Tous les pictogrammes et plans d'évacuation seront correctement affichés dans le bâtiment conformément à la réglementation imposée par les pompiers.

3.5 ASCENSEURS

Dans les deux bâtiments, un ascenseur pouvant accueillir au moins 6 personnes sera installé, conformément à toutes les normes européennes et belges en matière de vitesse, de sécurité et d'accessibilité. Les ascenseurs seront installés par un installateur expérimenté et contrôlés par un organisme de contrôle reconnu. L'ascenseur sera équipé d'un miroir, d'un téléphone et d'un éclairage de secours. L'ascenseur de passagers sera équipé de portes télescopiques.

Cet ascenseur aura un arrêt à chaque étage et au sous-sol.

3.6 ESCALIERS

Les escaliers sont préfabriqués en béton lisse et sont équipés d'un nez antidérapant. Tous les garde-corps et balustrades sont prévus en aluminium, en acier ou en bois selon le choix du maître d'ouvrage et de l'architecte compétent

Les escaliers ne seront pas équipés de plinthes.

3.7 TRAVAUX DE PLÂTRERIE

Les murs des parties communes (sauf le sous-sol) sont enduits (système monocouche) ou pourvus d'enduit projeté ou d'une variante équivalente.

3.8 PEINTURE

Les murs et les plafonds des parties communes (sauf le sous-sol) seront peints. Les portes d'entrée des appartements (côté parties communes) seront peintes (si non finies) de la même couleur que les murs des parties communes. Une couleur neutre est choisie selon le choix du maître d'ouvrage ou de l'architecte compétent.

Les murs des parties privées ne seront pas peints.

3.9 INSTALLATIONS DE COMPTEURS

Tous les compteurs sont installés dans les locaux prévus à cet effet au sous-sol. Toutefois, si les sociétés de services publics souhaitent installer les compteurs dans d'autres zones des parties communes, ils peuvent être déplacés.

Les compteurs seront toujours accessibles aux résidents et aux entreprises de services publics.

3.10 STATIONNEMENT EN SOUS-SOL / RANGEMENT POUR VÉLOS / LOCAL À DÉCHETS

Un sous-sol est prévu, comprenant un local à vélos, des locaux à compteurs, des locaux techniques et un local à déchets. Le sous-sol est accessible aussi bien par l'escalier que par l'ascenseur. La dalle de sol est en béton poli. Les murs sont en béton ou en maçonnerie brute jointe. Toutes les pièces seront fermées par une porte.

Le parking souterrain sera fermé par une porte sectionnelle automatisée.

3.11 AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

L'aménagement extérieur sera réalisé de manière soignée dans le respect des plantations prévues dans le permis de construire. Cela concerne aussi bien la partie accessible à tous que les parties où peuvent exister des droits de jouissance exclusifs pour les appartements adjacents.

3.12 GÉNÉRAL

En ce qui concerne la mise en œuvre (contribution aux frais éventuels) des finitions indiquées des équipements communs, nous nous référons également aux conditions générales de vente et au contrat de vente.

4 FINITION DES PARTIES PRIVATIVES

4.1 INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'installation électrique est réalisée conformément aux normes en vigueur énoncées dans le Règlement Général des Installations Electriques (RGIE) et sera contrôlée par un organisme de contrôle agréé. Le certificat d'agrément de l'installation sera délivré à l'acquéreur lors de la réception provisoire ou inclus dans le Dossier Post-Intervention. Les fusibles automatiques seront placés dans le tableau de distribution situé dans le local de stockage de chaque appartement. Par défaut (sous réserve du réseau actuel), un compteur à double tarif horaire sera demandé, triphasé – 25A.

Les coûts du compteur et du raccordement ne sont pas inclus dans le prix, ceux-ci seront demandés par le maître d'ouvrage et facturés séparément à l'acheteur (voir 2.1). La consommation d'énergie est à la charge de l'acheteur à partir de l'ouverture des compteurs/de la livraison provisoire.

Un système domotique de base est fourni par défaut (type Blogics ou équivalent). Tous les interrupteurs et prises sont de la marque NIKO (ou équivalent) en couleur standard (blanc).

L'installation électrique se compose en base comme suit (*si applicable):

	Entrée	Séjour	Cuisine	Débarras	Salle de bains	Toilette	Chambre 1	Chambre 2 *	Chambre 3 *	Terrasse	Débarras au sous-sol	Box de garage
Point lumineux unidirectionnel				1	2	1				1		
Point lumineux bidirectionnel	1	2	1				1	1	1			
Point lumineux avec détecteur											1	1
Prise simple	1	4		1	1		2	2	2	1	1	1
Prise double		1	3	1	1		1	1	1			
Connexion de données		2		1			1	1	1			
Vidéophone		1										
Connexion TV		1										
Alimentation table de cuisson			1									
Alimentation four			1									
Alimentation hotte			1									
Alimentation réfrigérateur			1									
Alimentation lave-vaisselle			1									
Alimentation machine à laver				1								
Alimentation sèche-linge à condensation				1								
Alimentation station domestique				1								
Alimentation ventilation				1								
Alimentation thermostat		1										
Alimentation porte de garage												1

L'installation sera déterminée par l'acheteur, en concertation avec le maître d'ouvrage, l'entrepreneur ou l'architecte, dans la mesure où l'achat est effectué sur plan. Dans les autres cas, l'installation est effectuée en concertation avec l'architecte et le fournisseur.

*Les luminaires ou lampes dans les parties privatives ne sont pas inclus dans le prix.

*Toutes les pré-installations pour Telenet et Proximus sont présentes. La connexion elle-même est effectuée selon le choix du fournisseur à l'initiative et aux frais de l'acheteur.

*Depuis le compteur des parties communes, un câble d'alimentation adapté est introduit dans chaque box de garage en vue d'une éventuelle future infrastructure de recharge. Chaque propriétaire peut ensuite souscrire pour son propre compte à un système de recharge (type Zaptec Pro), conçu pour fonctionner de manière intelligente et modulaire, où chaque borne de recharge est individuellement intelligente et fonctionne avec d'autres unités du réseau.

Aucune gestion centrale supplémentaire n'est nécessaire. Cela rend le système particulièrement évolutif et flexible. Chaque borne de recharge contient un compteur intelligent intégré qui enregistre la consommation par utilisateur.

4.2 ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'expert en énergie utilisera le calcul de performance énergétique pour déterminer la nécessité d'installer des systèmes d'énergie renouvelable. Le promoteur s'engage à ce que chaque appartement soit conforme aux normes imposées par la législation en vigueur.

Remarque : Tout panneau solaire présent doit être enregistré auprès de Fluvius par l'acheteur dans un délai d'un mois après la livraison.

4.3 RÉUTILISATION DES EAUX DE PLUIE

Conformément aux réglementations spécifiques en matière de permis environnemental et aux plans de construction, la réutilisation des eaux de pluie est prévue pour tous les appartements (voir 2.4).

4.4 INSTALLATIONS SANITAIRES

L'installation sanitaire sera réalisée selon les normes en vigueur et sera contrôlée par un organisme de contrôle agréé. Le certificat d'approbation de l'installation sera remis à l'acheteur lors de la réception provisoire ou fera partie du dossier Post-Intervention.

Les frais d'installation du compteur, du raccordement et d'un éventuel adoucisseur sont à la charge de l'acheteur. La consommation d'eau est à la charge de l'acheteur dès l'ouverture des compteurs/dès la réception provisoire.

Toutes les conduites d'alimentation en eau sont en matériaux plastiques PEHD ou équivalents. Les conduites d'évacuation sont en PVC. Toutes les conduites d'évacuation sont homologuées BENOR.

L'ensemble du réseau de tuyauterie sera intégré dans les murs et les sols.

L'eau chaude est produite par une source de chaleur géothermique centrale de haute qualité, reliée à une station domestique individuelle via un réseau de chauffage.

Il y a un approvisionnement en eau froide du robinet pour:

- Évier de cuisine
- Bain ou douche (prévu selon les plans)
- Lavabos / lave-mains
- Station domestique

La pompe à chaleur produit de l'eau chaude qui est alimentée vers:

- Évier de cuisine

- Bain ou douche (prévu selon les plans)
- Lavabos
- Station domestique

Un ensemble d'appareils sanitaires soigneusement sélectionné est disponible pour chaque appartement individuel avec une valeur commerciale allant de **3 450 € HTVA** à **4 950 € HTVA**, selon la composition de chaque appartement.

Un détail de l'offre standard par appartement est disponible sur simple demande auprès de l'agent immobilier ou du promoteur immobilier.

L'installation standard et le raccordement des appareils sont inclus dans le prix d'achat de l'appartement. A la demande de l'acheteur, des travaux supplémentaires peuvent être commandées qui seront facturées à l'acheteur.

De plus, toutes les indications sur les plans sont purement illustratives. Pour chaque appartement, un plan de la salle de bains sera élaboré en tenant compte des souhaits de l'acheteur en concertation avec le fournisseur des salles de bains.

4.5 CHAUFFAGE

Chaque appartement est équipé d'une **station domestique individuelle de haute qualité**, reliée à une pompe à chaleur centrale via un réseau de chauffage. Cette installation centrale est à son tour reliée à une **source de chaleur géothermique**, où l'on extrait la chaleur de la terre au moyen de forages profonds. Un système extrêmement rentable et fiable qui garantit le confort de tous les résidents en permanence. Durable, économe en énergie et respectueux de l'environnement à la fois.

Le chauffage par le sol (et le refroidissement passif) est prévu dans toutes les pièces, à l'exception du débarras. Le chauffage par le sol a une capacité qui garantit des températures intérieures confortables dans toutes les conditions météorologiques habituelles.

Dans la salle de bains, un sèche-serviettes électrique supplémentaire sera installé.

4.6 SYSTÈME DE VENTILATION

Pour ces appartements, conformément à la réglementation EPB, on opte pour un **système de ventilation de type D**. Il s'agit d'un système de ventilation équilibrée à commande électrique et sur demande. Le système extrait l'air usé et pollué de manière centralisée dans les pièces humides (salle de bains, débarras, cuisine, ...) et insuffle de l'air frais et purifié dans les pièces sèches (séjour, chambres, ...).

L'apport et l'évacuation de l'air se font par des ventilateurs combinés à des bouches d'entrée d'air réglables. Les ventilateurs sont placés dans le débarras. Toutes les conduites techniques dans le débarras restent visibles, suspendues au plafond. Pour assurer le bon fonctionnement du système, un espace suffisamment grand est prévu sous les portes intérieures pour permettre une circulation d'air adéquate.

La chaleur de l'air évacué est transmise à l'air froid insufflé via un échangeur de chaleur. L'efficacité thermique de cet échangeur de chaleur est d'au moins 90 %. L'air frais extérieur est filtré par un filtre qui retient les particules fines et le pollen. L'air évacué est filtré par un filtre grossier avant de traverser l'échangeur de chaleur.

Le système D assure des économies d'énergie maximales et une réduction de l'indice E. La ventilation se fait uniquement là où et quand cela est nécessaire. Chaque logement dispose d'un système individuel.

L'architecte se réserve le droit d'intégrer des plafonds abaissés dans les zones où les conduits de ventilation doivent être installés après l'étude des techniques. Ceci afin de dissimuler les conduits de ventilation, sauf dans le débarras.

4.7 SOLS + CARRELAGE MURAL

Vous avez le choix entre un sol en céramique (format 60/60cm en pose droite) pour l'ensemble de l'appartement et un parquet en placage dans les chambres. Ce choix peut être fait auprès de notre fournisseur. Les valeurs commerciales suivantes (hors TVA) sont prévues pour les différents espaces:

- Entrée/hall, séjour, cuisine, toilette, salle de bains: H.W. **45 €/m²** avec plinthe assortie H.W. **12.5 €/m**
- Chambres: parquet en placage standard H.W.: **33 €/m²** avec plinthe assortie H.W. **10 €/m**

Pour la salle de bains, un revêtement mural en carrelage est prévu pour une surface totale maximale de 10 m² avec une H.W. de **40 €/m²**. Le client est libre de choisir l'implantation (baignoire/douche) de ces carreaux muraux.

La pose est incluse dans le prix d'achat de la maison dans la mesure où le format choisi est de 30/60 cm. Pour des formats et matériaux différents, un prix de pose supplémentaire peut être demandé.

En standard, les sols sont jointoyés en gris clair (idem pour les joints verticaux des plinthes), sauf accord contraire avec le fournisseur. La jonction entre le sol et les plinthes posées flottantes est réalisée par un joint élastique.

Des alternatives telles que le parquet, le stratifié ou le vinyle sont en option et peuvent être proposées contre supplément.

Pour obtenir une isolation acoustique optimale, le sous-plancher est constitué des éléments suivants :

- Couche de nivellement composée d'un mortier cellulaire léger pour le nivellement des différentes conduites posées sur le plancher porteur (PUR au rez-de-chaussée).
- Isolation acoustique – conforme aux réglementations et normes. Celui-ci est placé sur les côtés jusqu'à la hauteur de la plinthe ou de la bande de sable élastique placée contre les murs. Cette méthode d'installation permet d'éviter les bruits de contact entre les différents étages.
- La couche de chape - renforcée avec un composé de fibres ou un treillis d'armature.
- Une isolation contre l'humidité est prévue sous le sol des appartements au rez-de-chaussée.

Les épaisseurs des différentes couches sont déterminées par l'architecte en concertation avec l'expert en énergie compétent.

4.8 TRAVAUX DE PLÂTRAGE

L'ensemble de l'appartement sera plâtré, sauf les cloisons non porteuses en blocs de plâtre, qui seront filées. Tous les murs sont livrés « prêts à peindre »

Les microfissures dans le plâtre dues au séchage et au retrait du matériau ou à la stabilisation du bâtiment sont considérées comme tolérables. Les petites imperfections seront retouchées et la poussière sera enlevée par le peintre après le séchage complet, à l'initiative et aux frais de l'acheteur.

4.9 APPUIS DE FENÊTRE

À l'intérieur des embrasures, un rebord de fenêtre en pierre naturelle sera installé selon la proposition du maître d'ouvrage. Cela concerne toutes les fenêtres qui ne descendent pas jusqu'au sol.

4.10 PORTES

La porte d'entrée de l'appartement individuel est une porte coupe-feu plane avec un cadre. Elle est équipée d'une serrure cylindrique avec verrouillage à trois points, d'un judas et d'une poignée ou bouton en aluminium ou en inox à l'extérieur.

Le côté du couloir commun est peint (si non terminé) dans la même teinte que les couloirs, à l'initiative du maître d'ouvrage.

Les portes intérieures de l'appartement et des débarras en sous-sol sont des portes planes en aggloméré tubulaire aux dimensions standard (2115 x 730, 780, 830) telles que mentionnées dans les plans de l'appartement acheté. Toutes les portes sont équipées de poignées en aluminium ou en inox et de serrures avec rosace assortie. Les portes intérieures ne sont pas peintes.

Des dérogations/alternatives aux portes intérieures prévues peuvent être discutées sur demande et en concertation avec le conseiller clientèle.

4.11 CUISINE

Un plan de cuisine soigneusement choisi a été établi pour chaque appartement individuel, y compris les appareils de cuisine. Le dessin de la cuisine sur les plans et les plans de vente est donc purement illustratif et non contraignant.

Les valeurs commerciales des cuisines individuelles varient de **12 500 € HTVA** à **19 000 € HTVA**, selon la composition de chaque appartement. Un détail de l'offre standard par appartement est disponible sur simple demande auprès de l'agent immobilier ou du promoteur immobilier.

Chaque cuisine est équipée en standard de meubles hauts et bas de qualité et des colonnes nécessaires. Y-inclus la plaque de cuisson, l'évier avec robinet mélangeur, la hotte (recirculation), le four/micro-ondes ou four combiné, le réfrigérateur et le lave-vaisselle de la marque AEG/Electrolux ou équivalente.

Un plan de cuisine personnalisé peut être élaboré pour chaque appartement, en tenant compte des souhaits spécifiques de l'acheteur et en concertation avec le fournisseur de cuisine.

Seul le plan détaillé du fournisseur de cuisine est contractuellement contraignant. L'acheteur sera invité à discuter du plan de cuisine et à déterminer les matériaux de finition. Si les choix effectués dépassent le budget prévu, cela fera l'objet de révisions de prix pour l'acheteur.

4.12 TERRASSES/BALUSTRADES

Les terrasses sont finies de manière uniforme avec une dalle décorative en béton sur une structure support en dalles selon le choix de l'architecte.

Les balustrades sont réalisées en forme de barreaux selon les réglementations techniques et selon le choix de l'architecte, en tenant compte de l'uniformité du bâtiment.

4.13 BOX DE GARAGE ET DÉBARRAS PRIVATIFS

Les box de garage privés au sous-sol seront équipés d'une porte sectionnelle automatisée avec télécommande pour un accès facile. La couleur et l'exécution sont choisies par l'architecte. Chaque box de garage sera équipé d'une prise de courant et d'un point lumineux (avec détecteur).

Les débarras privés seront équipés d'une prise de courant et d'un point lumineux (capteur)

4.14 PEINTURE

Les travaux de peinture ne sont pas inclus dans le prix d'achat

Le maître d'ouvrage souhaite attirer l'attention sur le fait de laisser le bâtiment sécher suffisamment longtemps avant d'effectuer les travaux de peinture. La formation de microfissures est inhérente au système de construction et n'est pas considérée comme un défaut.

Le maître d'ouvrage, l'architecte et l'entrepreneur ne pourront jamais être tenus responsables de la réparation des travaux de peinture ou d'autres revêtements muraux par l'acheteur si ceux-ci sont endommagés par l'humidité dans le plâtre, des fissures dues à la stabilisation du bâtiment, des dégâts des eaux, etc.

4.15 RACCORDEMENTS ÉLECTRIQUES SUPPLÉMENTAIRES

L'installation de bornes de recharge ou de panneaux solaires non soumis à la PEB se fait toujours en concertation avec le syndicat après la première assemblée générale de la VME.

5 PACKS OPTIONNELS / PACKS DE CHOIX

5.1 PACKS DE CHOIX MATÉRIEAUX-FINITION DE BASE (INCLUS)

L'acheteur recevra des instructions via le service d'accompagnement des clients pour commander différents packs de choix auprès des entrepreneurs désignés par le maître d'ouvrage. Les packs de choix ne sont pas inclus dans le présent cahier des charges, mais sont composés dans le même prix que la finition de base prévue, de sorte qu'aucun coût supplémentaire n'est à prévoir.

Si l'acheteur souhaite déroger au pack standard prévu, il recevra une offre (mise à niveau) à signer après concertation avec l'entrepreneur/salle d'exposition concerné, avant que l'entrepreneur puisse l'exécuter.

5.2 PACKS OPTIONNELS

L'acheteur peut, sans engagement, avoir l'opportunité de souscrire à un certain nombre de packs optionnels (jusqu'à la date de remise des clés), à commander auprès des entrepreneurs désignés par le maître d'ouvrage.

Les packs optionnels ne sont pas inclus dans le présent cahier des charges, ce qui signifie que l'acheteur devra payer un supplément pour chaque pack optionnel.

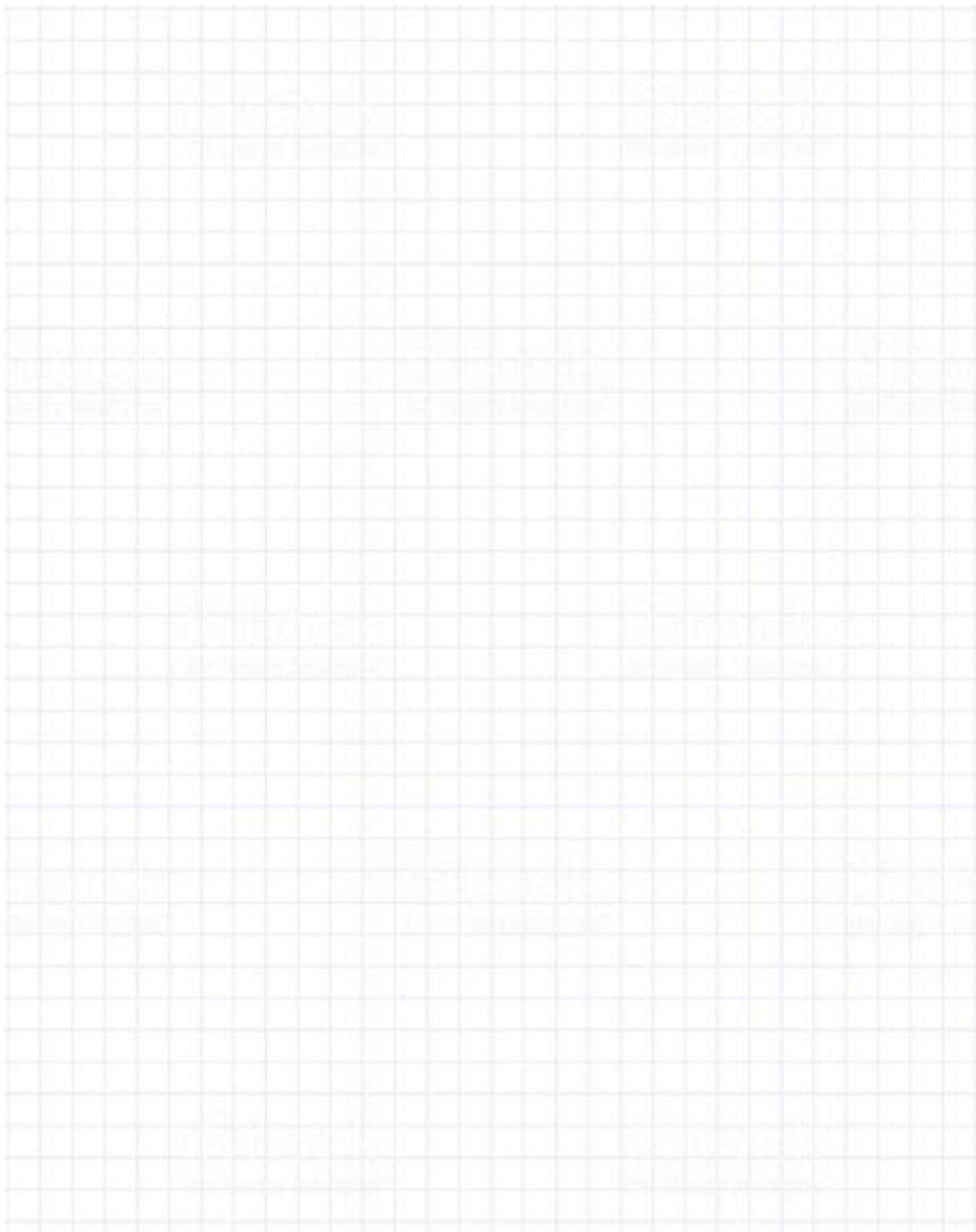
Si l'acheteur souhaite commander un pack optionnel, il devra signer un bon de commande contenant une description détaillée du pack optionnel choisi, ainsi que le supplément de prix pour l'acheteur.

Il est à la discrétion du maître d'ouvrage d'offrir ou non des packs optionnels. Cette décision est souvent liée au projet/situation spécifique et peut parfois résulter de demandes des acheteurs. Des exemples de ces packs optionnels incluent : meubles fixes ou vestiaire, écrans et moustiquaires, rideaux, travaux de peinture, luminaires, etc.

Il est recommandé à l'acheteur de faire connaître ses souhaits spécifiques pour la personnalisation de son espace privatif à temps auprès du représentant du service clientèle, qui examinera les possibilités en termes de faisabilité, disponibilité et acceptabilité.

PARTIE 2

NOTES



PARTIE 3

CONDITIONS GÉNÉRALES

SERVICE CLIENTÈLE

6 CONDITIONS GÉNÉRALES

La possibilité de choix, de dérogations, d'ajustements, d'options supplémentaires dépend de l'avancement du processus de construction et de la phase dans laquelle il se trouve. Dans la mesure où le processus permet des modifications, il faut tenir compte des suppléments de prix conformes au marché.

Les honoraires de l'architecte, de l'ingénieur en stabilité, du coordinateur de construction, du conseiller clientèle et du coordinateur de sécurité sont inclus dans le prix pour ce qui concerne la finition et les méthodes de traitement standard décrites dans ce cahier des charges.

Le permis d'environnement/acte de lotissement, l'acte authentique, le contrat de vente, ce cahier des charges et les plans se complètent. En cas de contradictions éventuelles, les documents s'appliquent dans l'ordre décrit ci-dessus.

Les membres de l'équipe de construction/projet peuvent être remplacés ou modifiés à tout moment par le promoteur, sans intervention ou recours de l'acheteur.

Les images d'ambiance, photos, images 3D, etc. sont utilisées à titre illustratif et sont indicatives de la réalisation future. Elles ne sont donc pas contraignantes. Les meubles, placards encastrés, etc., mentionnés sur les plans ne sont pas inclus et sont à titre indicatif seulement.

Le promoteur ne pourra jamais être tenu responsable ni réclamer des dommages-intérêts en cas de non-respect des prescriptions au sens large. Cela concerne aussi bien les travaux commandés et exécutés par un entrepreneur contracté par le maître d'ouvrage avant la réception provisoire que les travaux commandés ou exécutés ultérieurement par l'acheteur ou ses mandataires.

Si l'acheteur effectue ou fait effectuer des travaux par des tiers sans le consentement du promoteur, cela sera considéré comme une acceptation irrévocable de la réception provisoire. Dans ce cas, le promoteur est dégagé de toute responsabilité, garanties, délais des travaux, etc. La mention de cette clause n'implique en aucun cas l'autorisation de ces travaux ou l'accès au chantier.

Avant la réception provisoire, le logement sera débarrassé des déchets volumineux résultant des travaux et nettoyé sommairement.

6.1 PLANS

Les plans de vente, remis à l'acquéreur et joints au compromis de vente et au cahier des charges, ont été établis aussi précisément que possible par l'architecte.

Toutes les dimensions mentionnées sur les plans et les descriptions sont des dimensions approximatives et sont indicatives.

Toutes les sections des colonnes et des poutres sont déterminées par l'ingénieur, sous la supervision de l'architecte. Les poutres et colonnes visibles sont considérées comme normales, de même que les conduites mentionnées ou non sur les plans. Si cela entraîne de petites différences (en moins ou en plus), elles seront considérées comme acceptables et ne donneront lieu à aucun ajustement (en moins ou en plus), ni à une indemnisation ou à une résiliation de l'achat.

L'application de plafonds abaissés est limitée grâce à une étude préliminaire approfondie, mais si nécessaire pour une implantation correcte des techniques, ils seront acceptés comme conformes.

6.2 MODIFICATIONS

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier les spécifications et les plans si cela est jugé nécessaire par l'architecte compétent ou les autorités compétentes.

Tous les travaux seront réalisés avec les matériaux décrits dans ce cahier des charges. Cette description prévaut sur toutes les indications des plans, qui sont illustratives.

Le maître d'ouvrage se réserve également le droit de modifier les matériaux dans la mesure où cela ne compromet pas la qualité visée conformément à ce cahier des charges.

Cela ne peut toutefois se produire qu'en cas de raisons économiques et commerciales, telles que la disparition de matériaux du marché, des délais de livraison non garantis par les fournisseurs, etc. Cela ne peut également se produire que sur avis de l'architecte ou de l'ingénieur compétent.

Si les modifications demandées par l'acheteur nécessitent un permis d'environnement modifié, le promoteur ne pourra être tenu responsable ni être demandé des dommages-intérêts.

6.3 COMPTOIRS – TAXES

Les compteurs sont à la charge de l'acheteur et doivent être payés en une fois : le raccordement définitif à l'eau, au gaz, à l'électricité, à l'égout, à la distribution TV, au téléphone, les taxes de construction, l'aménagement et la réparation de la voirie et des équipements, les équipements de prévention incendie ne sont pas inclus dans le prix de la construction mais seront facturés séparément (voir aussi 2.1) comme stipulé dans les conditions générales de vente.

6.4 TRAVAUX AVANT LA RÉCEPTION PROVISOIRE ET ACCÈS AU CHANTIER

Il est strictement interdit à l'acheteur d'effectuer des travaux, de quelque nature que ce soit, avant la réception provisoire. Il est également expressément interdit de placer des meubles avant la réception provisoire. À ce sujet, le maître d'ouvrage renvoie aux conditions générales de vente et au contrat de vente.

Pour des raisons de sécurité, il est strictement interdit à l'acheteur d'accéder au chantier sans autorisation préalable et/ou sans être accompagné par le maître d'ouvrage ou une personne désignée par lui. Si cela se produit malgré tout, c'est entièrement aux risques et périls de l'acheteur et un coût forfaitaire de 150 euros sera également facturé.

6.5 STABILISATION DU BÂTIMENT

Les fissures causées par la stabilisation normale du bâtiment et en raison des propriétés techniques et physiques des matériaux utilisés ne peuvent pas constituer un motif de refus de la réception provisoire, ni de formuler des objections ou des réserves lors de la réception provisoire, ni de retarder le paiement, et ne relèvent pas de la responsabilité du maître d'ouvrage, de l'architecte ou de l'entrepreneur. Il s'agit en effet de phénomènes inhérents à la nature du bâtiment.

Les dommages résultant de travaux de peinture prématurés dans les parties privatives ne peuvent être récupérés auprès du maître d'ouvrage, de l'entrepreneur ou de l'architecte.

6.6 AMEUBLEMENT

Les meubles, luminaires ou autres aménagements intérieurs non fixes ne sont pas fournis et n'ont été dessinés sur le plan qu'à titre informatif et pour l'agencement.

6.7 TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES

Le client s'engage à choisir les matériaux tels que l'électricité, la plomberie, le chauffage, la cuisine, les revêtements de sol, etc. auprès des fournisseurs fournis/contractés par le client/promoteur.

Toutes modifications apportées à la demande et aux frais de l'acheteur ne pourront concerner que les finitions, à l'exclusion du gros œuvre, des murs principaux, des murs de façade et des murs porteurs ainsi que des menuiseries extérieures. Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications de détail aux plans d'exécution, que celles-ci lui soient imposées par l'autorité compétente ou qu'elles soient dictées par l'architecte ou par les règles de l'art.

Il n'est pas exclu qu'en raison d'un certain choix de l'acheteur, des frais supplémentaires de placement ou d'adaptation puissent être facturés. Le choix de certaines options, de travaux supplémentaires ou d'autres modes d'exécution peut avoir des conséquences sur d'autres postes, qui à leur tour sont répercutés.

Toute modification demandée par le client, ainsi que les travaux supplémentaires, peuvent toujours entraîner une prolongation du délai de construction.

Si des travaux avec un mode de placement spécial sont demandés par le client, cela doit être communiqué par écrit au maître d'ouvrage. Si ce n'est pas le cas, le mode de placement est déterminé par l'entrepreneur compétent.

Si un revêtement de sol souple est prévu, il ne sera posé qu'après le séchage suffisant de la chape. L'impossibilité de poser ce revêtement de sol ne pourra toutefois jamais constituer un motif de refus de la réception provisoire. Le délai de réception sera donc prolongé de la même période que nécessaire.

Lors du choix des matériaux, aucune remise n'est autorisée/accordée.

Si les acheteurs souhaitent exceptionnellement supprimer certains postes/rubriques ou ne pas les commander auprès des entrepreneurs désignés par le maître d'ouvrage, cela ne peut se faire qu'avec l'autorisation formelle du maître d'ouvrage et une remise ne sera accordée aux acheteurs qu'à hauteur de 70 % du budget prévu (hors TVA) pour ce poste (base : coût du maître d'ouvrage). Cette remise sera déduite lors du décompte final. Le cas échéant, l'acheteur sera responsable de la coordination et de la finition qui auront toujours lieu après la réception provisoire. Cela ne peut concerner que des postes de finition et doit être signalé avant la vente.

D'éventuels travaux supplémentaires, commandés directement auprès de l'entrepreneur, seront également facturés directement par l'entrepreneur à l'acheteur, y compris le taux de TVA à respecter par l'entrepreneur.

6.8 GARANTIE

Le vendeur accorde à l'acheteur les garanties légales requises concernant l'immeuble: cela comprend une période de 10 ans à compter de la réception provisoire.

6.9 RESPONSABILITÉ

Les parties conviennent que d'éventuelles réclamations à l'égard de l'entrepreneur se limitent à celles relevant de la responsabilité contractuelle et excluent donc toute responsabilité extracontractuelle, à l'exception de la responsabilité extracontractuelle pour faute intentionnelle ou dommages corporels conformément à l'art. 5.89 C.C.

6.10 PRINCIPE CLÉ-SUR-PORTE ET ACCOMPAGNEMENT CLIENT

La maison est construite et livrée selon le principe de clé sur porte. Il s'agit d'une mission mixte:

- Mission forfaitaire pour tous les matériaux, budgets, articles et méthodes de traitement standard prévus comme décrit dans le cahier des charges de vente
- Mission compensée pour des travaux et matériaux supplémentaires choisis par l'acheteur ou si des choix spécifiques nécessitent une modification par rapport au cahier des charges de vente en vigueur.

Les maisons sont vendues et construites selon le cahier des charges de vente, les plans et le permis de construire délivré que l'acheteur reconnaît avoir reçu.

Pendant le processus de construction, chaque acheteur est assisté par un conseiller clientèle individuel. Il/elle sera votre premier point de contact et sera responsable de l'accompagnement dans la personnalisation et la finition de votre maison. Après l'achat, vous recevrez toutes les informations concernant le déroulement ultérieur de la coordination de la construction, les salles d'exposition à visiter de nos partenaires de construction et les dates clés importantes. Un maximum de trois discussions de plan/visites de chantier peuvent être organisées avec vous sur rendez-vous (inclus dans le prix d'achat). Les conseils et orientations supplémentaires du représentant du service client seront facturés 75 € par heure hors TVA.

Le respect des dates clés est crucial pour le bon déroulement du processus de construction, la chronologie et le bon suivi des travaux. L'ordre des choix doit également être respecté car ils peuvent avoir des implications sur d'autres postes. Toutes les modifications demandées ou les devis supplémentaires, qu'ils soient commandés ou non, peuvent éventuellement entraîner une prolongation du délai d'exécution mentionné dans le contrat de vente et l'acte.

Les choix, modifications demandées et travaux supplémentaires dérogeant à ce cahier des charges de vente ou aux plans ne peuvent concerner que la finition de la maison. Les modifications à la structure brute, aux façades, à l'extérieur et à la structure porteuse ne sont pas autorisées. Les modifications demandées en temps opportun aux murs intérieurs non porteurs sont éventuellement possibles en concertation et avec l'accord de l'architecte, du coordinateur de construction ou du promoteur et moyennant un coût de coordination supplémentaire de 250 € hors TVA (plans ajustés, etc.).

Le même montant sera facturé pour des réunions supplémentaires/suivis exceptionnels (par exemple, un nombre déraisonnable de questions/contacts à la demande de l'acheteur), des modifications de postes déjà approuvés, des décisions tardives (par exemple, dépassement des dates clés ou visites tardives aux salles d'exposition), ou si les demandes de modification ont des implications sur la méthode d'exécution d'autres postes. Si les modifications demandées concernent une adaptation importante du concept de la maison, de la structure brute ou des techniques, un coût de coordination supplémentaire d'au moins 350 € hors TVA sera facturé.

6.11 RÉCEPTION PROVISOIRE ET DÉFINITIVE

La réception provisoire de la maison aura lieu dans les 15 jours suivant l'invitation du maître d'ouvrage à l'acheteur et se fera contradictoirement entre ces deux parties, éventuellement en présence du représentant de l'entrepreneur. Cette invitation se fera par lettre ou par mail. L'acheteur peut se faire remplacer par un expert à condition que celui-ci soit en possession d'une procuration signée par l'acheteur. La réception provisoire de la maison ainsi établie engage pleinement l'acheteur.

De voorlopige aanvaarding van de woning zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de bouwheer aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren per brief of per mail. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van de woning aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

Le maître d'ouvrage détermine le moment où la maison est prête à être livrée, en tenant compte du fait que de petits travaux restant à effectuer ne peuvent pas constituer un obstacle à la livraison de la maison.

Lors de cette réception, une inspection contradictoire du bien sera effectuée. Cette inspection donnera lieu à l'établissement sur place d'un procès-verbal qui sera signé par les parties. Ce procès-verbal mentionnera les défauts visibles.

Le procès-verbal de la réception provisoire de la maison mentionnera également le délai nécessaire pour l'exécution des remarques qui y seront consignées. Immédiatement après l'exécution de ces travaux, la réception sera définitive pour les défauts visibles.

La responsabilité décennale commence à la réception provisoire de la maison.

Lors de la réception provisoire des parties privatives, l'acheteur devra régler le solde en totalité (dernière tranche et décompte final) avant que les clés de la maison lui soient remises.

La réception définitive se fera de plein droit et de manière tacite un an après la réception provisoire, sauf si une lettre recommandée de l'acheteur, avant l'expiration de ce délai, mentionne les défauts constatés et que cette lettre reste sans réponse par le maître d'ouvrage et/ou l'architecte pendant un mois à compter de la date de la lettre recommandée.

L'acheteur s'engage à prendre les dispositions nécessaires concernant l'assurance des bâtiments et des biens meubles dès la réception provisoire. Notez bien : en cas de copropriété, les bâtiments sont déjà couverts par une police de groupe, qui sera reprise par l'association des copropriétaires. L'acheteur est censé obtenir les informations nécessaires à ce sujet auprès du maître d'ouvrage.

L'acheteur et le vendeur déclarent également qu'aucun autre accord n'a été conclu que ceux inclus dans ce cahier des charges. Si tel est le cas, cela sera indiqué dans le contrat de vente. Par la présente, l'acheteur accepte également les conditions générales de vente.

Le présent cahier des charges fait partie intégrante du contrat de vente. L'acheteur confirme avoir pris connaissance de manière approfondie de ce qui est mentionné dans ce cahier des charges.

Établi à le ____/____/____

POUR ACCORD L'acheteur(s)	POUR ACCORD Le Promoteur
-------------------------------------	------------------------------------



La Verderie

Grandioos groen wonen

