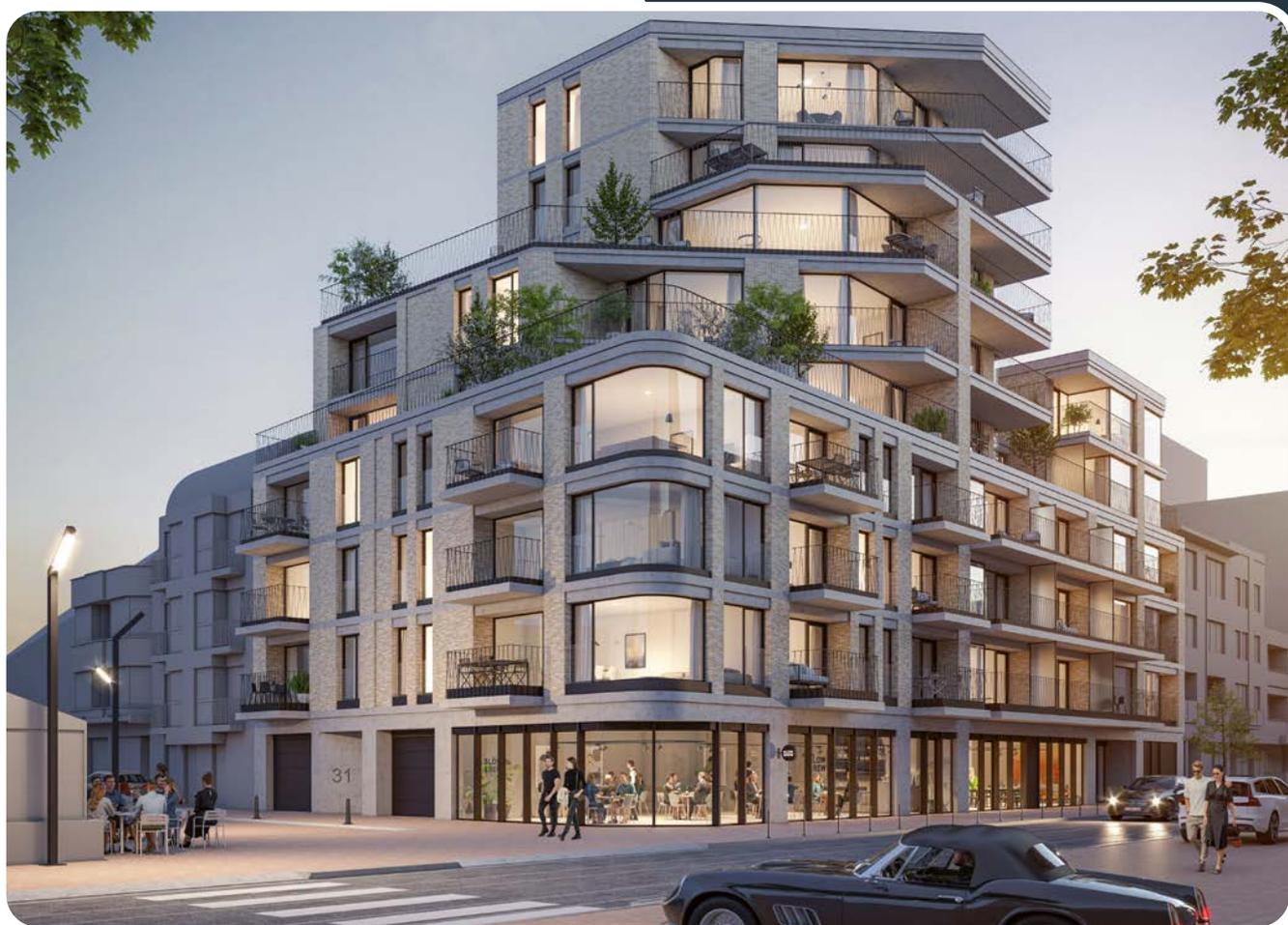


Cahier des charges



Résidence Mond'eau

coin Sloepenlaan - Nieuwpoortlaan | De Panne

Approbation du cahier des charges:

Mr. / Mme.

Adresse:

GSM:..... e-mail:.....

app. nr.

Signature + date

.....



Informations et ventes:

Caenen De Panne
Nieuwpoortlaan 29
8660 De Panne
058 41 17 29
depanne@caenen.be
www.caenen.be



Constructeur:

OBC BV
Vindictivelaan 5 bus 0
8400 Oostende



Architecte:

A1AR architect en more
Slachthuiskaai 15 bus 00.01
8400 Oostende
059 32 25 90



Notaire:

Notaris Wim Maes
Witte Burg 100 GV01
8670 Koksijde
058 51 15 47



Rés. Mond'eau

Description du bâtiment

Façade

L'architecte a opté pour une façade élégante composée d'une brique de parement moderne et durable combinée à du béton architectural et/ou à un enduit à base de résine de silicone de haute qualité.

Menuiserie

Les menuiseries extérieures sont en aluminium isolant pré-anodisé et peint par poudrage selon la norme, très résistant au climat côtier et dont l'entretien se limite à un nettoyage minutieux et régulier. Les fenêtres de la façade arrière seront réalisées en profilés PVC isolants. Les couleurs des fenêtres en PVC et des fenêtres en aluminium seront assorties. Des fenêtres à double vitrage clair et isolant seront fournies conformément aux réglementations en vigueur en matière de performance énergétique.

Terrasses

En termes de forme et de couleur, les terrasses sont en harmonie avec la façade respective et selon le choix de l'architecte. Les terrasses en surplomb sont soit en béton juste préfabriqué avec drainage, soit en dalle de béton armé coulée sur place et finie avec un enduit de résine de silicone de haute qualité ou un matériau en feuille.

Les terrasses seront équipées d'un revêtement de sol en céramique si nécessaire.

Les garde-corps des terrasses sont en aluminium et sont adaptés au climat côtier en harmonie avec les menuiseries extérieures et selon le choix de l'architecte. Les cloisons entre les terrasses sont en verre de sécurité trempé opaque, translucide ou d'un matériau équivalent.

Seuils extérieurs

Les appuis extérieurs, s'il y a lieu, seront exécutés en pierre bleue ou en aluminium selon le détail établi par l'architecte. En façade, les nez de chute seront placés suffisamment à l'extérieur du plan de la façade. Sous les appuis composés de plusieurs éléments, une bavette appropriée sera placée pour garantir l'étanchéité.

Performance énergétique

Les réglementations actuelles en matière de performance énergétique seront respectées pour chaque appartement. Les matériaux et l'épaisseur seront spécifiés par un rapporteur EPB externe dans un rapport, et les débits de ventilation seront également déterminés par ce rapporteur.



Partie 1

Parties Communes

1.1. Plancher

Sol : Des carreaux de céramique de haute qualité seront installés dans l'entrée publique et dans les halls d'ascenseurs. La couleur et la taille seront déterminées en concertation avec l'architecte.

Pour les escaliers, on choisit des escaliers préfabriqués en fonte avec nez antidérapant ou nez bouchardé.

1.2. Menuiserie

Dans le hall d'entrée public, un ensemble de boîtes aux lettres adapté à l'architecture du bâtiment sera installé avec la caméra du téléphone vidéo.

La porte d'entrée des toilettes de l'appartement est une porte ignifugée dotée d'une poignée, d'un cylindre de sécurité et d'une rosette de sécurité assortis. Les clés de cette porte font partie d'une combinaison centrale, de sorte que vous pouvez également l'utiliser pour les portes des parties communes.

1.3 L'ascenseur

Lors du choix d'un ascenseur, une attention particulière est accordée à la surface utilisable (au moins 6 personnes) et au niveau sonore atteint par l'ascenseur. Ces dimensions garantissent un accès aisé, y compris pour les personnes en fauteuil roulant.

L'ascenseur comprendra un miroir, une poignée, un éclairage de secours, une signalisation et un module de téléphonie mobile intégré. L'ascenseur est équipé d'un panneau de contrôle continu moderne et élégant avec sélection de l'étage, ouverture de la porte, ... Les portes de l'ascenseur sont des portes coulissantes modernes et automatiques.

Le choix se porte sur un ascenseur sans salle des machines, dont le moteur est monté dans la cage d'ascenseur elle-même. Le moteur est régulé en fréquence, ce qui prolonge sa durée de vie et permet à la cabine de s'arrêter parfaitement au niveau souhaité.



Partie 1

Parties Communes

1.4. L'électricité

L'installation d'éclairage communal sera de conception moderne. Pour assurer un confort maximal et une consommation minimale, elle fonctionnera autant que possible de manière automatique. Un luminaire approprié sera installé par le promoteur à chaque point d'éclairage des parties communes.

Les interrupteurs et les prises dans les locaux techniques et les sous-sols seront montés en saillie.

1.5. Vidéophone et système de sonnerie

Chaque appartement est équipé d'un vidéophone qui permet de contrôler l'accès et de se rendre dans le hall d'entrée. La porte d'entrée de l'appartement est équipée d'un bouton de sonnette.

1.6. Sécurité incendie

Le bâtiment est conforme aux dispositions légales et aux normes de base de prévention des incendies de la RD, en vigueur à la date d'octroi du permis d'environnement.

Toutes les dispositions prescrites par la loi concernant les portes coupe-feu, l'ouverture des dômes de fumée, les détecteurs de fumée, l'éclairage de secours, les dévidoirs d'incendie, les extincteurs, les pictogrammes et les ouvertures de ventilation dans les garages, seront prévues et ce sur instruction des pompiers.

1.7. Matériaux d'isolation

La réglementation EPB (performance énergétique et climat intérieur) est en vigueur depuis le 1er janvier 2006. Il existe 3 types d'exigences : thermiques, de performance énergétique et de climat intérieur. Les deux premières limitent la consommation d'énergie des bâtiments et de leurs installations fixes. Les exigences relatives au climat intérieur garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.



Partie 1 Parties Communes

Nous suivons attentivement les réglementations et désignons à cet effet un rapporteur EPB indépendant et externe, qui prescrit les matériaux à utiliser et vérifie leur installation correcte. Le rapporteur PEB détermine où et comment l'isolation doit être posée. Il détermine également les taux de ventilation à atteindre pour répondre à la norme NBN-DSO-001. Pour éviter les surchauffes dans certains appartements ou certaines pièces, il détermine également les performances du verre. Nous nous engageons à effectuer ces travaux si nécessaire.

Les points ci-dessous sont toujours effectués par nos soins :

Les murs intérieurs des appartements sont posés ou collés (bloc de béton préfabriqué, mur en béton, brique silico-calcaire, bloc de gypse). Tous les murs entre les appartements et les parties communes (cage d'escalier, ascenseurs, etc.) et entre les appartements seront construits soit en béton (coulé sur place ou préfabriqué), soit en briques silico-calcaires, soit en briques de chaux vive, selon l'étude de l'ingénieur.

Les sols sont isolants et flottants : sur les voûtes, il y aura une couche de remplissage thermiquement isolante, surmontée d'une natte acoustique, de sorte qu'aucun contact n'est possible entre le sol et l'appartement du dessous. Le feutre est recouvert d'une chape sur laquelle le sol est collé. Un joint est prévu entre le sol et les plinthes, qui est injecté de manière élastique. Tout ceci est fait minutieusement pour limiter tout contact entre les éléments et éviter la transmission du bruit entre les appartements.

Tous les vitrages sont doubles et isolants. La valeur isolante du profilé est également prise en considération lors du choix des profilés de fenêtres.

Sur le toit en tôle, il y aura une chape de pente, un pare-vapeur avec une isolation thermique, sur laquelle on posera ensuite un EPDM ou un revêtement de toiture. La couche de couverture est réalisée par une entreprise agréée et est garantie 10 ans.



Partie 1 Parties Communes

1.8. Rangement des vélos, emplacements, box de garage

Le local à vélos commun est situé au rez-de-chaussée et au deuxième étage de l'immeuble et est équipé d'un éclairage. L'emplacement des vélos sera discuté avec le syndic.

Les emplacements et les box de garage sont situés au rez-de-chaussée et au sous-sol et sont conçus pour permettre l'accès de voitures de tourisme standard. Une télécommande individuelle est fournie pour chaque emplacement et box de garage.

L'accès aux emplacements de plain-pied et aux box de garage se fait par une porte sectionnelle automatique avec commande à distance.

Les places de parking souterraines et les box de garage sont accessibles par un ascenseur électrique pour voitures avec portail automatique et télécommande, et peuvent être utilisés en toute sécurité par les personnes et les vélos.

Les box de garage seront équipés d'un portail manuel basculant vers l'extérieur, d'un point lumineux avec interrupteur et d'une prise de courant unique.

Les sols sont en béton poli gris, les murs en béton (coulé sur place ou préfabriqué) ou en briques silico-calcaires ou de construction rapide, selon l'étude de l'ingénieur.



Parties 2

Parties privées

2.1. Revêtements de sol, carreaux de mur et carreaux de fenêtre

Des sols en céramique de qualité et élégants, ainsi qu'un carrelage mural approprié, confèrent à l'appartement une finition luxueuse et nécessitant peu d'entretien.

Planchers

Vous êtes libre de choisir le carrelage que vous voulez, l'entrepreneur sera heureux de vous recevoir pour vous faire visiter la salle d'exposition. Un carrelage est fourni, livré et installé en standard (valeur commerciale du carrelage 45,00 €/m²). Dans le cadre de cette valeur, vous pouvez choisir parmi une large gamme de carreaux, y compris des carreaux de 60 cm x 60 cm. Des plinthes sont prévues partout, sauf dans la salle de bains, où une plinthe en carrelage est prévue.

Carreaux de mur

Dans la salle de bains, vous pouvez choisir parmi une large gamme de très beaux carreaux muraux standard, livrés et posés (valeur commerciale des carreaux 45,00 €/m²). Pour une douche, les carreaux autour de la zone de douche sont fournis sur toute la hauteur. Pour une baignoire, l'avant de la baignoire est fourni et une rangée de carreaux sur le dessus de la baignoire. Les parois de douche sont fournies avec un compactage derrière les carreaux. La fourniture et l'installation des carreaux de cuisine ne sont pas incluses.

Tablettes de fenêtre

Les ouvertures des fenêtres à recouvrement sont crépies sur quatre côtés pour un aspect minimaliste.

2.2. Installation électrique

Nature du courant 220/380 volts - courant alternatif. L'installation est conforme aux prescriptions de la compagnie de distribution d'électricité. Elle est entièrement individuelle et de type incorporé.

Le propriétaire de l'immeuble désignera le premier fournisseur pour la fourniture d'électricité et ce, pour l'ensemble de l'immeuble, tant pour les parties communes que pour les appartements. L'installation fournira des colonnes de distribution pour les parties communes, les appartements et l'ascenseur.



Parties 2

Parties privées

Les compteurs sont placés dans un local fermé à clé, conformément aux règles de l'opérateur de réseau. Chaque appartement dispose d'un compteur individuel dans ce local central. Pour chaque appartement, une boîte à fusibles sera installée dans l'appartement lui-même.

Cette installation est conforme à l'AREI et est contrôlée par une société indépendante et agréée. En fonction des besoins et des dispositions de l'étude EPB, une puissance de panneaux solaires est fournie.

Tous les interrupteurs et prises de courant sont de marque Niko et sont approuvés par le Cebec. Toutefois, est fourni : le matériel d'éclairage dans les parties communes et l'éclairage commun dans les sous-sols selon le projet de l'architecte.

Description de l'installation :

Séjour:

- 2 x point lumineux
- 2 prises simples
- 2 prises doubles
- 1 connexion pour le téléphone
- 1 connexion pour la distribution
- 1 connexion pour UTP
- 1 vidéophone
- 1 thermostat

Hall d'entrée:

- 1 ou plusieurs points lumineux commandés par 2 interrupteurs
- 1 bouton de sonnette
- 1 prise unique

Cuisine:

- 1 point lumineux au-dessus du plan de travail actionné par 1 interrupteur
- 1 point lumineux au plafond commandé par 2 interrupteurs
- 2 prises doubles au-dessus du plan de travail
- 1 raccordement pour la table de cuisson
- 1 prise pour four mixte
- 1 prise pour la plaque de cuisson
- 1 prise pour le réfrigérateur
- 1 prise pour hotte aspirante
- 1 prise pour le lave-vaisselle



Parties 2

Parties privées

Chambre à coucher :

- 1 point lumineux actionné par 2 interrupteurs, dont l'un se trouve au-dessus du lit
- 2 prises doubles dans la chambre à coucher avec lit double
- 1 prise double dans une chambre simple
- 2 prises simples
- 1 connexion pour UTP
- 1 connexion pour la distribution

Salle de bain/douche :

- 2 points lumineux contrôlés par 1 interrupteur
- 1 point lumineux, y compris le luminaire intégré dans le panneau du miroir
- 1 prise double

Toilettes:

- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur

Local technique :

- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur
- 2 prises doubles (pour lave-linge, sèche-linge)
- 2 prises de courant à côté de la boîte à fusibles pour le modem et autres appareils similaires
- 1 distribution de la ligne d'alimentation
- 1 ligne d'alimentation téléphonique (cuivre ou fibre selon Proxi-mus)
- 1 prise pour le système de chauffage par pompe à chaleur
- 1 prise pour l'alimentation électrique pour la ventilation

Terrasse en façade avant :

- 1 Point lumineux avec luminaire et interrupteur avec voyant lumineux

Garage:

- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur
- 1 prise unique



Parties 2

Parties privées

2.3. Installation sanitaire

Un meuble de salle de bain sera installé conformément aux plans de mise en œuvre.

L'unité de salle de bains est équipée de lavabos encastrés dans la tablette et dotés en bas de portes sans poignée exécutées dans un panneau de meubles de premier choix (couleurs : blanc - chêne fumé - chêne château - gris foncé). Un miroir est prévu, avec un éclairage LED et des mitigeurs chromés.

La douche est en acrylique slim tub ou équivalent et est équipée d'un robinet thermostatique. Les toilettes suspendues sont en argile réfractaire avec finition en porcelaine blanche et sont équipées d'un bouton éco. Un lavabo avec miroir et porte-rouleau de papier chromé est fourni dans les toilettes séparées.

Les points ci-dessus seront mis en œuvre dans la mesure où les dispositifs sont prévus dans les plans de vente.

Chaque appartement dispose d'un compteur d'eau individuel. Toutes les colonnes montantes sont placées dans des conduits spécialement prévus à cet effet. Les prises d'eau sont réalisées selon le principe du tube dans le tube, qui est la solution de choix depuis de nombreuses années. Les évacuations d'eau sont réalisées en tuyaux de polyéthylène, résistants à la température et particulièrement adaptés à l'évacuation des eaux sanitaires, et ont un diamètre approprié.

L'installation est calculée et exécutée conformément aux normes et réglementations de la compagnie des eaux. L'installation sanitaire est contrôlée par un organisme compétent.

Toilettes:



- Toilette suspendue antibactérienne à chasse d'eau profonde blanche
- Plaque d'actionnement en plastique Viega Visign for Style
- Ideal Standard Astor siège de toilette softclose en blanc
- Porte-rouleau de papier sans rabat en chrome



Parties 2

Parties privées

Lavabo:

- Lavabo 370x220mm
- Compact avec trou de robinetterie à droite avec robinet de lavabo Pro Casa Kheops
- Avec miroir rectangulaire moderne (60x40cm)



Douche:

- Modèle bas et élégant pour une entrée facile
- Mise en œuvre conformément aux plans



Robinetterie de douche :

- Ideal Standard Ideal Système de douche à effet pluie T25
- Thermostat en saillie chromé

Pare-douche:

- Mur ouvert de Procasa
- Verre clair
- Chrome



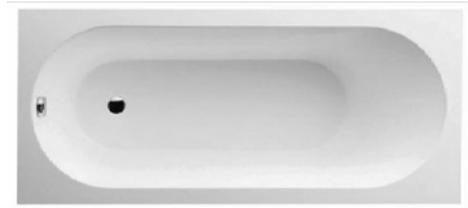


Parties 2

Parties privées

Baignoire : (le cas échéant)

- Bain encastré Procasa
- Acrylique blanc



Meubles de salle de bains :

- ProCasa Alpha mitigeur de lavabo avec vidage automatique chrome
- Armoire basse ProCasa sans poignée 2 portes
- Contour de miroir ProCasa LED avec capteur
- Comprimé de marbre artificiel ProCasa Quadra
- Couleur au choix : Blanc / Chêne fumé / Chêne château / Gris foncé
- Les appartements d'une chambre à coucher sont équipés d'un seul lavabo.
- Les appartements avec 2 chambres et 1 salle de bain sont équipés d'un meuble à double lavabo.
- Les appartements comprennent 2 chambres et 2 salles de bains. Les deux salles de bains sont équipées d'un meuble à un seul lavabo.
- Les appartements avec 3 chambres et 2 salles de bains seront équipés de meubles à simple et double lavabos.





Parties 2

Parties privées

2.4. Chauffage

Appareil de chauffage

Les appartements sont chauffés au moyen d'une pompe à chaleur, la chaleur étant produite par un chauffage par le sol, avec une température de retour d'environ 35°C, ce qui signifie que la consommation d'énergie est faible.

L'unité intérieure de la pompe à chaleur reçoit la chaleur et l'utilise pour chauffer l'eau. L'eau chaude est ensuite transférée au chauffage par le sol ou au chauffe-eau domestique.

Thermostat

Thermostat d'ambiance modulant à affichage lumineux, avec programme hebdomadaire pour le chauffage et la production d'eau chaude.

Chauffage par le sol

Un chauffage par le sol sera installé dans toutes les pièces, à l'exception du local de stockage. Le chauffage par le sol est placé à une distance de 10 cm sur un système de treillis afin d'utiliser la température de chauffage la plus basse possible pour augmenter l'efficacité de la pompe à chaleur. Le chauffage par le sol est contrôlé par le thermostat central de la salle de séjour.

Chauffage supplémentaire dans la salle de bains

Dans la salle de bains, un sèche-serviettes électrique supplémentaire permet d'obtenir la température souhaitée en complément du chauffage par le sol.

Volume d'eau chaude sanitaire

L'unité intérieure de la pompe à chaleur est équipée d'un ballon d'eau chaude sanitaire d'au moins 170 litres, disponible pour la consommation d'eau chaude de chaque unité résidentielle (par exemple, eau chaude de la douche, du robinet de la cuisine, ...). Cet approvisionnement est suffisant pour une consommation de pointe normale avec des consommateurs standard.

Températures

Les températures ci-dessous sont assurées à une température extérieure de -6°C, une température de +10°C est prise pour l'appartement voisin.

Séjour + cuisine : 20 °C / Chambre : 18 °C / Salle de bains : 24 °C



Parties 2

Parties privées

2.5. Ventilation

Nous suivons de près les réglementations et désignons à cet effet un rapporteur indépendant en matière de ventilation, qui détermine les débits nécessaires. Chaque appartement est raccordé à un système de ventilation d'équilibre individuel D, installé conformément à la réglementation en vigueur et au code de bonne pratique. Le moteur est du type silencieux, le réseau de tuyaux est exécuté dans les diamètres requis selon une étude soumise par l'entrepreneur. Les raccordements horizontaux sont effectués dans des tuyaux flexibles ou des conduits en galva. Des clapets anti-retour sont installés là où c'est nécessaire. Le système fournit aux appartements un apport d'air frais et une évacuation de l'air intérieur permanents ou commandés par la demande, au moyen d'un système de ventilation équilibré avec récupération de chaleur. Une dérivation de 100 % est prévue pour l'été. Les débits d'alimentation minimum et maximum imposés sont compensés par le rapporteur EPB.

Pour une bonne circulation de l'air dans les pièces à extraire, les portes intérieures doivent se trouver à 1 cm du sol. L'acheteur doit faire réviser annuellement son unité de ventilation centrale par un installateur agréé. Les cuisines doivent être équipées d'un extracteur à recirculation avec filtre à charbon.



Parties 2

Parties privées

2.6. Installation de la cuisine

Une cuisine moderne sera installée, avec un large choix de couleurs pour les portes et le plan de travail à tout moment. Les éléments muraux sont recouverts d'un matériau pouvant être peint jusqu'au plafond et offrent un espace de rangement maximal. Tous les tiroirs sont freinés et dotés de glissières télescopiques à fermeture automatique.

Les cuisines sont équipées en standard des appareils suivants :

- Réfrigérateur intégré
- Plaque de cuisson vitrocéramique
- Four à micro-ondes combiné
- Hotte de recirculation avec filtre à charbon
- Lave-vaisselle intégré
- Table de rinçage en acier inoxydable
- Mitigeur monocommande

Il est possible d'agrandir la cuisine et/ou de s'écarter de la disposition et des matériaux du modèle, moyennant ou non un supplément de prix. En fonction de la date d'achat, la cuisine peut être entièrement conçue selon les souhaits du client. Pour des raisons techniques et énergétiques, il n'est pas possible de s'écarter de la hotte aspirante à recyclage.





Parties 2

Parties privées

2.7. Menuiserie

Les portes intérieures sont des portes tubulaires peintes. Il s'agit de portes intérieures plates en bois renforcé, destinées à un usage intensif, qui, en raison de leur application dans le bâtiment, ont des exigences plus élevées que pour un usage normal. Les vantaux de porte et/ou les panneaux supérieurs sont composés d'un panneau de contreplaqué massif ou d'un remplissage composite (MDF / aggloméré / tubulaires ...), revêtu des deux côtés d'un contreplaqué collé résistant à l'eau et à l'ébullition ou d'un revêtement de haute qualité pour la peinture. Les portes sont équipées d'une poignée en acier inoxydable. La porte entre le hall et le séjour est une porte vitrée plate et transparente avec cadre et finie avec une poignée en acier inoxydable.

2.8. Plafonnage

Tous les murs et plafonds reçoivent une couche de plâtre ou de mastic pulvérisé. Cela ne signifie en aucun cas qu'aucune action préparatoire ne doit être entreprise par le peintre lors de la livraison du plâtre, mais que les murs et les plafonds sont prêts à commencer les travaux de peinture à condition que des actions préparatoires soient entreprises (bouchage des petits bouchons et des trous de clous, ponçage ...).

La maçonnerie ou le béton visible est prévu dans les zones techniques. Les voûtes en béton resteront également visibles. Ainsi, là où aucune peinture n'est prévue, la maçonnerie sera jointoyée en conséquence.



Partie 3 Remarques

3.1. Généralités

Ce cahier des charges est complété par le plan de vente et la description du bâtiment (voir annexe).

3.2. Modifications des matériaux utilisés

Le promoteur se réserve le droit de modifier les détails du présent cahier des charges, ou le choix des matériaux s'ils sont jugés nécessaires par l'architecte, proposés par les autorités compétentes, pour des raisons économiques ou commerciales spécifiques telles que la disparition sur le marché de certains matériaux ou procédés, ou en raison de délais de livraison incompatibles avec le déroulement normal des travaux. Toutefois, tous les matériaux doivent rester de premier choix afin de livrer le bâtiment comme un ensemble solide et esthétique.

3.3. Honoraires de l'architecte

Celles-ci sont incluses dans le prix de vente et comprennent les obligations normalement propres à sa profession à l'exception des travaux de décoration et des modifications de plans demandées par les acquéreurs.

3.4. Modifications

Ces spécifications ont été élaborées avec toute la précision nécessaire. Néanmoins, des réserves doivent être émises pour toute modification résultant des exigences des autorités et/ou des services publics. Cela peut se produire tant dans les parties communes que dans les parties privées. Le promoteur se réserve le droit d'apporter les modifications qui peuvent s'avérer nécessaires au cours de l'exécution, à condition que ces modifications ne portent pas atteinte à la valeur, à la qualité, à l'aspect, à la présentation et à la facilité d'utilisation de l'immeuble et des appartements. Aucune des parties ne pourra exiger de majoration ou de surcoût pour ces modifications.

Si l'acheteur souhaite, pour quelque raison que ce soit, apporter des modifications au présent cahier des charges, aux plans ou aux installations standard, cela n'est possible qu'avec l'accord du maître d'ouvrage et/ou de l'architecte. Les plans peuvent être modifiés en concertation avec l'architecte, qui évaluera ensuite avec le promoteur et le bureau d'études si les modifications demandées sont encore réalisables dans le cadre du processus de construction. S'il



Partie 3 Remarques

est estimé que les modifications souhaitées peuvent être étudiées, une proposition d'étude sera présentée à l'acheteur, y compris les honoraires pour l'étude architecturale et technique. L'étude ne sera entamée qu'avec l'accord écrit du client. Après l'étude, le promoteur soumettra à l'acheteur un calcul du coût des modifications demandées. Ce calcul comprend tous les coûts supplémentaires liés à la passation des marchés, les honoraires de l'architecte et du bureau d'études et tous les coûts supplémentaires liés aux modifications du permis d'environnement, etc. Tous les travaux supplémentaires effectués uniquement avec l'accord écrit de l'acheteur lui seront intégralement facturés.

Il n'est pas exclu qu'un certain choix de finition puisse néanmoins faire l'objet d'un supplément d'installation.

Ces travaux donnent lieu automatiquement et tacitement à une prolongation du délai d'exécution, qui sera raisonnablement déterminée au moment de la commande.

Les modifications qui altèrent le bâtiment extérieur et l'uniformité des parties communes ne sont pas possibles.

Les matériaux choisis par l'acheteur seront livrés et/ou installés exclusivement par les fournisseurs et/ou entrepreneurs du constructeur.

L'acheteur n'est pas autorisé à effectuer des travaux sur le site lui-même, ou par l'intermédiaire de tiers, avant la réception provisoire. Si, pour certaines raisons, l'acheteur ne souhaite pas qu'une partie des travaux de finition prévus soit exécutée par l'entrepreneur désigné par le promoteur de la construction, l'acheteur pourra récupérer un maximum de 60 % du budget selon les prix unitaires. Ce montant sera déduit de la dernière tranche de paiement.

Toute modification ne sera effectuée qu'après accord écrit préalable avec les acheteurs sur le coût des modifications. Certaines modifications peuvent également être refusées par le client et l'architecte. Les modifications doivent toujours être discutées en temps utile, en fonction du planning du chantier. Les engagements verbaux n'ont aucune valeur. En l'absence d'un accord sur les travaux supplémentaires dans le délai fixé, sous la forme d'une offre demandée par l'acheteur en complément au promoteur, les travaux supplémentaires demandés sont nuls et nonavenus et les travaux sont exécutés selon les règles de l'art.



Partie 3 Remarques

Si l'acquéreur, à l'insu de l'entrepreneur/promoteur, effectue lui-même ou par l'intermédiaire de tiers des travaux sur le bien immobilier, cela est considéré comme une acceptation inconditionnelle de la livraison provisoire de ses parties privatives. Dans ce cas, l'entrepreneur/promoteur/architecte est dégagé de toute responsabilité et garantie envers les acquéreurs en ce qui concerne ses travaux et le délai d'exécution y afférent. Toute forme d'occupation constitue également une acceptation de la réception provisoire. Le placement de meubles ou d'équipements quelconques est également considéré comme une acceptation de la réception provisoire.

Toutes les finitions sont clairement spécifiées dans le présent cahier des charges. L'acheteur déclare que l'appartement a été vendu avec les finitions décrites dans le présent cahier des charges, sans autre exception, sauf mention explicite dans le cahier des charges et signature du vendeur.

Si vous souhaitez vous écarter des matériaux ou de l'exécution standard fournis, vous pouvez le faire. À cette fin, vous serez invité par l'entrepreneur concerné à discuter de ces questions. Dans tous les cas, vous serez invité à choisir les finitions suivantes :

- Portes intérieures
- Cuisine
- Électricité
- Sanitaire
- Sols et faïences

En cas de modifications, le promoteur et l'architecte ne sont pas responsables des appareils ou des matériaux qui font l'objet de ces modifications. Le cas échéant, la garantie convenue directement avec l'entrepreneur sera d'application.

Toutes les modifications font l'objet d'un devis séparé, qui doit être approuvé au moins deux mois avant l'exécution des travaux en question. Étant donné que les modifications concernent toujours des matériaux spécifiques (par exemple, les modifications apportées au mobilier de la salle de bains), l'entrepreneur peut demander une avance avant l'installation. Tous les travaux supplémentaires doivent être payés au plus tard lors de la réception provisoire.



Partie 3 Remarques

3.5. Les plans

Toutes les dimensions et mesures indiquées sur les plans et dessins ou dans le cahier des charges sont des dimensions en plus ou en moins. Les adaptations nécessaires pour des raisons constructives ou esthétiques d'intérêt général sont autorisées sans l'accord préalable de l'acheteur ou des acheteurs. La description dans le présent cahier des charges prévaut donc toujours sur les plans. Des modifications des plans sont possibles à tout moment pour des raisons de stabilité ou des raisons techniques. Les plans ont été établis de bonne foi par l'architecte après mesurage du terrain par le géomètre. Seuls les plans notariés s'appliquent à la vente, les plans commerciaux étant donnés à titre indicatif.

Les différences, mineures ou majeures (avec un maximum de 1/20), qui peuvent être constatées après l'achèvement et lors de la remise, sont considérées comme des tolérances. En aucun cas, les parties ne peuvent se prévaloir de ces écarts insignifiants pour réclamer des dommages-intérêts ou des indemnités ou pour demander la résolution de la vente.

La finition décrite dans le présent cahier des charges prévaut sur toutes les indications figurant sur les plans, qui n'ont qu'une valeur indicative. La présente description remplace ou complète les indications figurant sur les plans.

Les meubles fixes ou amovibles, ainsi que les installations, qui pourraient figurer sur les plans de vente, ne sont montés qu'au sens figuré et doivent être considérés comme tels et ne sont pas compris dans le prix de vente, sauf mention expresse dans la description ci-dessus.

Le promoteur peut facturer des frais administratifs ainsi que des frais de préparation des plans modifiés pour les changements demandés, qui feront l'objet d'un devis séparé et devront être approuvés par l'acheteur.

3.6. Raccordements

Les frais de raccordement à l'eau, à l'électricité, à la télévision, au téléphone et aux raccordements aux égouts ainsi que l'installation des compteurs et du coffret de comptage resteront à la charge des acquéreurs. L'électricité pour les installations privées supplémentaires fera l'objet d'une étude et d'un règlement séparés. Tous les frais tels que le raccordement, l'abonnement locatif, la taxe perma-



Partie 3 Remarques

nente, la consommation, etc. sont à la charge des acquéreurs. En principe, un compteur numérique sera installé par FLUVIUS. L'eau pour chaque toilette est fournie par un compteur d'eau officiel de la compagnie des eaux.

La distribution TV entre dans l'appartement au niveau de la boîte à fusibles. Après que l'acheteur aura demandé un abonnement TV, l'entreprise achèvera l'installation à partir de ce point. Dès la livraison provisoire de chaque partie privative, le relevé de tous les compteurs sera indéniablement enregistré. Les consommations nécessaires au chauffage et à l'électricité provisoires restent à charge de l'acheteur. Cela signifie que les frais de chauffage pour la livraison des parties privatives, le cas échéant pour le séchage de ces parties, seront à charge de l'acheteur.

3.7. Responsabilité

Il est interdit de pénétrer dans la cour. Le promoteur et l'architecte ne peuvent être tenus responsables du paiement de dommages et intérêts si, à la suite de l'application précoce de papiers peints et de peintures par l'acheteur, ceux-ci sont endommagés, entre autres, par une poussée d'humidité dans le bâtiment, une poussée de plâtre, un dégât des eaux, etc. Il en va de même pour les dommages dus à des tassements mineurs ou à la formation de fissures, qui se manifestent toujours au cours des premières années. Tant que les parties communes ne sont pas complètement achevées, l'occupation de l'appartement se fait sous la responsabilité de l'acquéreur. Le délai d'achèvement est prolongé de plein droit dans les cas suivants :

- Lorsque l'acheteur demande des travaux supplémentaires ou des travaux de modification.
- En cas de sélection tardive des matériaux de finition par l'acheteur
- Pour les retards dus à des cas de force majeure (non exhaustifs: grève, guerre, émeute, ...)

Dans tous ces cas, le délai d'exécution est prolongé du nombre de jours ouvrables perdus, plus au moins 5 jours ouvrables dus à la désorganisation du chantier.



Partie 3 Remarques

Pour l'entretien de l'appartement, veuillez vous référer au guide CSTC. En ce qui concerne l'évaluation des travaux réalisés, nous nous référons aux critères respectifs spécifiés par les fabricants et/ou aux normes et tolérances applicables.

3.8. Paiement

Le paiement des travaux se fait en fonction de l'avancement des travaux et est décrit dans le contrat de vente qui fait partie intégrante de l'accord global. Les matériaux ou travaux hors contrat seront réglés au prix coûtant et ce, uniquement avec l'accord du promoteur.

Une avance de 5 % est versée par virement bancaire dans les 7 jours suivant la signature du contrat de vente sur un compte de tiers à déterminer. Le solde du prix du terrain, déduction faite de l'avance versée, est payable à la signature de l'acte notarié, augmenté des tranches déjà échues du prix de la construction.

Le prix de la construction, majoré de la TVA, est payable comme suit:

Pour les appartements :

- 10% avant le début des travaux pour les frais de permis de construire, d'architecture, d'étude de béton
- 10% après les travaux de démolition
- 7,5 % aux travaux de fondation/au coulage de la dalle de fondation
- 7,5 % lors du coulage d'une dalle de sol sous-sol -1
- 5% lors du coulage de la dalle de sol rez-de-chaussée
- 5% sur la dalle de fonderie 1er étage
- 5% sur la dalle de fonderie 2ème étage
- 5% sur la dalle de fonderie 3ème étage
- 5% sur la dalle de fonderie 4ème étage
- 5% sur la dalle de fonderie 5ème étage
- 5% de compactage de la toiture
- 5 % pour les techniques/la mise en place de tuyaux pour les techniques
- 5% lors de la pose de menuiseries extérieures
- 5% sur les travaux de plafonnage
- 5% sur la mise en place de planchers
- 5% lors de la pose de menuiseries intérieures
- 5% lors de la réception provisoire et avant la remise des clés



Partie 3 Remarques

Pour le box de l'emplacement/garage :

- 10% avant le début des travaux pour les frais de permis de construire, d'architecture, d'étude de béton
- 10% après les travaux de démolition
- 20% aux travaux de fondation/au coulage de la dalle de fondation
- 20% lors du coulage d'une dalle de sol sous-sol -1
- 20% en cas de coulage d'une dalle de sol rez-de-chaussée
- 5% de compactage de la toiture
- 10% en techniques
- 5% à la réception provisoire et avant la remise des clés

3.9. Non inclus dans le prix

- Les équipements communs tels que les poubelles, les produits de nettoyage, ...
- Les frais d'enregistrement des fractions de terrain, les frais de notaire de l'acte de vente, le coût de l'acte de base, la TVA sur la valeur de construction de l'habitation privée
- Les frais de chauffage des locaux privés de l'acheteur avant la livraison, si ce chauffage a pour but de favoriser le séchage de ces locaux
- La peinture et la tapisserie des parties intimes ;
- Les frais de raccordement aux services publics (eau, électricité, téléphone, assainissement, distribution, etc.)
- Le matériel d'éclairage et les auvents des parties privatives
- Supports ou crochets pour bicyclettes
- Les meubles et installations fixes ou séparés qui peuvent figurer sur les plans de vente ne sont appliqués qu'à titre figuratif et doivent être considérés comme tels, sauf mention expresse dans la présente description

3.10. Prise de possession

L'acheteur ne peut prendre possession du bien acheté, en tout ou en partie, ni en faire usage avant d'avoir payé l'intégralité du prix d'achat. Le promoteur n'est pas tenu de livrer l'appartement et de remettre les clés tant que l'acheteur n'a pas payé le prix conformément au calendrier de paiement. Tout retard causé par le non-paiement du prix sera de la seule responsabilité de l'acheteur.



Partie 3 Remarques

Les fissures de retrait et de tassement causées par le tassement normal du bâtiment, d'une part, ne sont pas un motif de report de paiement et, d'autre part, ne relèvent pas de la responsabilité du maître d'ouvrage et de l'architecte. En effet, il s'agit de phénomènes inhérents à la nature du bâtiment. Tous les travaux tiennent compte des exigences minimales du C.S.T.C.

Le commencement de tous travaux (peinture ou autres) par l'acheteur est considéré comme une acceptation tacite de ce bien.

L'appartement est livré propre, nettoyé à la brosse.

3.11. Assurances et garanties

Pour garantir la bonne réalisation de l'accord et des constructions, les assurances suivantes sont souscrites :

- Garantie ou garantie d'achèvement Loi Breyne
- Assurance TRC (garantie pendant l'exécution des travaux pour toutes les parties impliquées dans le processus de construction)
- Assurance contre l'incendie, la tempête et les dégâts des eaux jusqu'à la date de remise provisoire

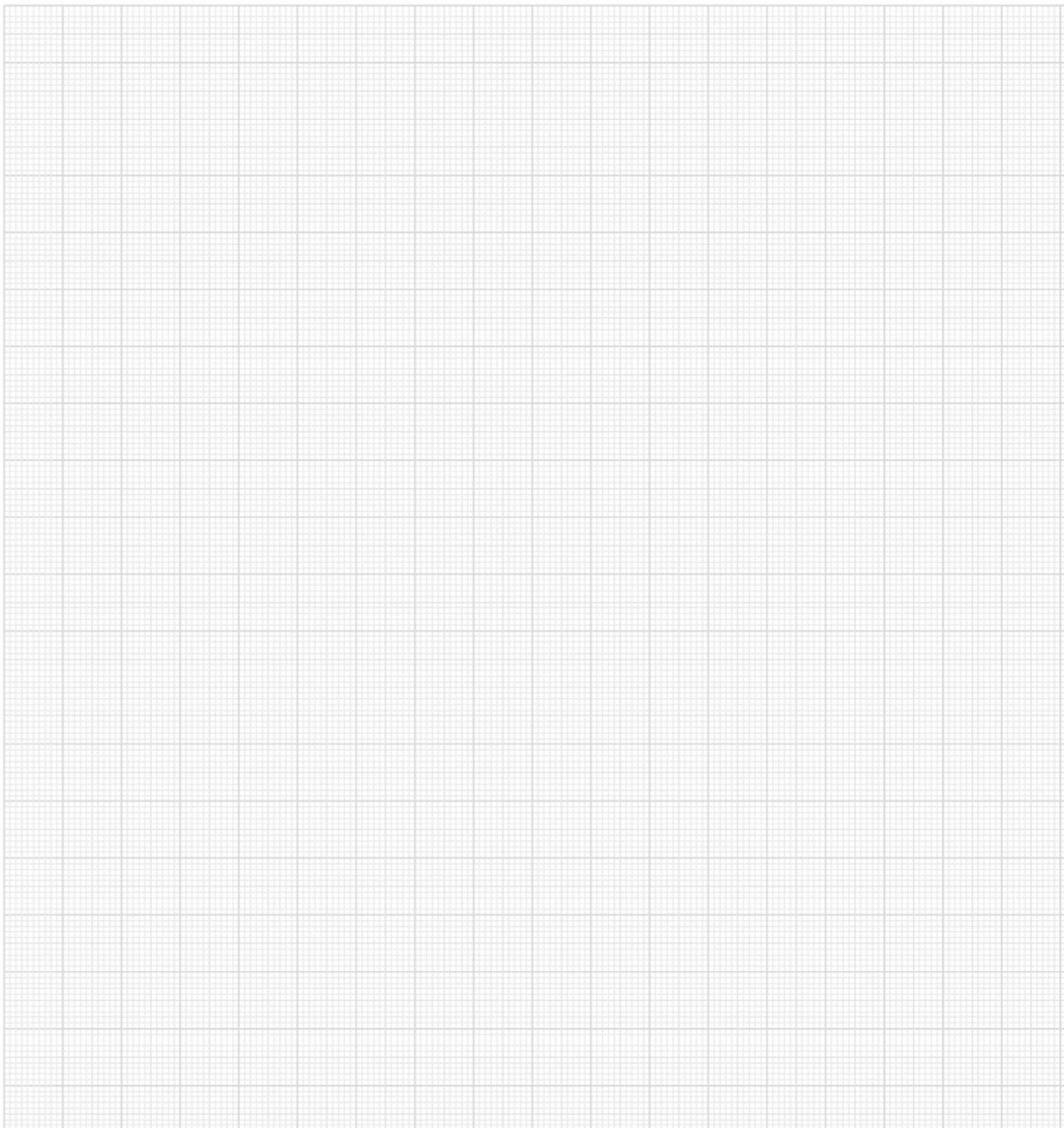
3.12. Entretien des bâtiments

Les copropriétaires doivent entretenir l'immeuble conformément aux directives du manuel d'entretien de l'immeuble publié par le Centre scientifique et technique de la construction.

Si cela n'est pas fait et qu'il en résulte des dommages aux immeubles, le vendeur sera dégagé de toute responsabilité à cet égard. En cas de litige, le syndic de l'immeuble doit être en mesure de fournir la preuve de l'entretien périodique conformément aux directives susmentionnées.



Notities





Notities

