

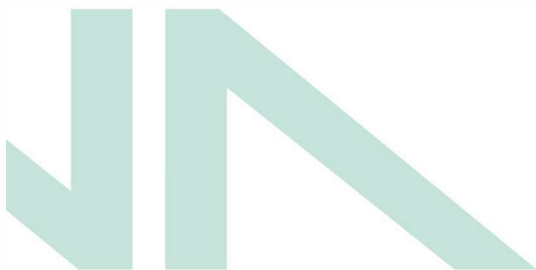
VESTA[®]

ZLN.100

LIVRE DES FRAIS DE VENTE

Appartement n°

Zeelaan 100 - 8660 De Panne



Verstraete Rino BV Beneluxpark 26-0051
T +32 56 217 817 B-8500 Kortrijk
info@vestadevelopment.be KBO-nr. 0678.389.987



I. GÉNÉRALITÉS

1. Remarques préliminaires

En cas de divergence entre ces spécifications et les plans de vente, les spécifications prévalent. Le promoteur se réserve le droit, sans préavis, de remplacer tout produit ou matériau ou marque mentionné à titre d'information par un produit ou matériau ou marque équivalent. Tous les travaux décrits seront réalisés dans les règles de l'art. Lorsqu'il est fait référence aux "terrasses", il s'agit du droit exclusif de jouissance de ces terrasses et non de la propriété privée.

2. Emplacement

Situé au cœur de De Panne, ce projet Zeelaan allie le confort moderne au charme de la côte. Cette situation privilégiée offre un accès direct au centre-ville animé et aux plages tranquilles, ce qui est idéal pour une résidence permanente ou une maison de vacances. Une opportunité unique pour ceux qui rêvent de vivre au bord de la mer. Le projet est situé à 8660 De Panne, Zeelaan 100.

3. Projet

Ce projet est un modèle d'architecture moderne et de confort. Le bâtiment se distingue par l'agencement ludique de sa façade, les terrasses situées à l'avant et à l'arrière de chaque appartement créant une sensation d'espace unique. La pierre de façade dans des tons clairs et beiges forme un contraste harmonieux avec le vaste vitrage qui laisse entrer une mer de lumière. Cela crée une expérience de vie agréable et ouverte.

Les doubles terrasses de chaque appartement offrent aux résidents le luxe d'un espace extérieur et d'une intimité tout en profitant de l'environnement urbain animé ou de la tranquillité de l'arrière. L'architecture dynamique de la façade, associée à des finitions de haute qualité et à l'attention portée aux détails, fait de ce projet non seulement un lieu de vie, mais aussi un lieu d'expérience.

Chaque aspect de ce projet a été soigneusement conçu pour trouver un équilibre entre l'esthétique et la fonctionnalité. Le choix de matériaux durables et de haute qualité garantit une longue durée de vie et contribue à l'isolation acoustique et thermique du bâtiment. Ce projet incarne une expérience de vie contemporaine, où le confort, le style et la durabilité se rencontrent.

4. Aménagement de la résidence

L'immeuble comprend 15 appartements, 2 locaux commerciaux et un sous-sol avec des salles de stockage et un local à vélos.

Sous-sol :

- 15 entrepôts
- Abri à vélos avec 36 crochets
- Eau de comptoir
- Électricité de la salle de comptage
- Eau de pluie et fosse tampon
- Chauffage des locaux techniques

Rez-de-chaussée :

- Hall d'entrée commun avec boîtes aux lettres et vidéophone.
- Ascenseur de bicyclette
- Zone d'accès commun à l'ascenseur et à la cage d'escalier . 2 immeubles commerciaux

Étages 1 à 6

- Zone d'accès commun aux appartements adjacents, ascenseur et escalier.
- 2 appartements avec 2 chambres et des terrasses spacieuses.



Étage 7

- Zone d'accès commun aux appartements adjacents, ascenseur et escalier.
- 1 appartement d'une chambre à coucher avec des terrasses spacieuses.
- 1 appartement avec 2 chambres et des terrasses spacieuses.
- Cet étage peut être fusionné en 1 appartement avec 3 chambres et des terrasses spacieuses.

Étage 8

- Accès direct par ascenseur et escalier.
- 1 Penthouse avec 2 chambres et des terrasses spacieuses.



5. Intervenants

5.1. Constructeur

Verstraete Rino BV
Beneluxpark 26 bus 0051
8500 Kortrijk

5.2. Architecte

WIELFAERT ARCHITECTEN
Nokerseweg 9
8790 Waregem

5.3. Coordinateur de la sécurité

ACEG Energy
Wezepoelstraat 120
9240 Zele

5.4. Rapporteur EPB

ACEG Energy
Wezepoelstraat 120
9240 Zele

5.5. Notaire

West Notaries Gulden
Vlieslaan 34A
8670 Koksijde



II. DESCRIPTION DES MATÉRIAUX ET DES TRAVAUX EFFECTUÉS

1. Construction d'une carcasse fermée

1.1. Généralités

Le bâtiment sera construit conformément aux plans d'exécution et aux études autorisés et approuvés par l'architecte, l'ingénieur en stabilité et techniques, le responsable de la performance énergétique et le coordinateur de la sécurité. Les parties susmentionnées sont également chargées de superviser et de contrôler les travaux.

Les chefs de projet sont responsables du suivi, de la coordination et du contrôle quotidiens du projet de construction. Toutes les réglementations, normes et règles de l'art en vigueur sont respectées au cours du processus.

1.2. Préparations

- Préparation et fermeture du site.
- Tracer les structures .
- Raccordements provisoires aux réseaux d'eau et d'électricité.
- L'enlèvement de tous les débris et déchets, ainsi que l'entretien des structures jusqu'à la réception provisoire.

1.3. Travaux de terrassement, de fondation et d'assainissement

- Excavation, déblaiement et évacuation de tous les excédents de terre.
- Travaux de fondation conformément aux plans et à l'étude de stabilité.
- Les travaux d'assainissement conformément au tracé indiqué sur les plans de construction, y compris tous les raccords.
- Puits d'eau de pluie, fosses septiques, puits tampons, puits de contrôle et puits à siphon.

1.4. Travaux de maçonnerie

1.4.1. Maçonnerie érigée / Murs porteurs

Tous les murs porteurs sont exécutés en silicate, en briques de construction rapide, en béton cellulaire ou en béton selon les indications des plans de construction et les dispositions de l'étude de stabilité. Tous les murs doivent être exécutés à plat, droits et d'aplomb. La maçonnerie du sous-sol, des locaux techniques et de l'abri à vélos restera visible.

1.4.2. Maçonnerie érigée / Murs non porteurs

Tous les murs non porteurs sont construits en blocs de plâtre comme indiqué sur les plans de construction. Les blocs de plâtre sont collés et ont un joint à rainure et languette sur tout le pourtour. Tous les joints sont enduits de manière uniforme. Au niveau du plafond, les murs sont projetés. Tous les murs sont finis à plat, droits et d'aplomb.

1.4.3. Maçonnerie de façade

Tous les travaux de maçonnerie sont réalisés en briques de parement. Le type, la taille et le liant de la maçonnerie seront déterminés par l'architecte. La maçonnerie de façade sera ancrée à la maçonnerie montante au moyen d'ancrages de cavité. Tous les murs seront plats, droits et d'aplomb. Des barrières à l'eau seront placées au niveau des joints des murs et au-dessus de toutes les ouvertures des murs.



1.5. Éléments en béton armé et éléments en acier

Tous les éléments en béton armé et en acier sont exécutés conformément à l'étude de stabilité et respectent toutes les réglementations applicables. Tous les éléments en béton sont soit coffrés et coulés sur le site de construction, soit livrés au site sous forme d'éléments préfabriqués. Toutes les structures en acier sont livrées sur le chantier et bénéficient d'un prétraitement antirouille.

1.6. Isolation thermique et acoustique

1.6.1. Isolation thermique

L'épaisseur et le type d'isolation thermique sont déterminés par l'étude du rapporteur de la performance énergétique.

- L'isolation des cavités se compose de panneaux isolants purs avec des raccords à rainure et languette.
- L'isolation du sol du rez-de-chaussée répond aux normes EPB.
- L'isolation des planchers des différents étages consiste en une couche sans joint de billes de polystyrène expansé (EPS) cimentées.
- L'isolation des toits plats et des toits-terrasses sera assurée conformément à l'étude EPB.

1.6.2. Isolation acoustique

L'épaisseur et le type d'isolation thermique sont déterminés par l'étude du rapporteur de la performance énergétique.

- Isolation acoustique des murs : Au niveau de la séparation entre deux espaces privés différents ou entre un espace privé et un espace commun, on installe toujours des doubles parois entre lesquelles on applique une couche acoustique.
- Isolation acoustique du sol : Une couche acoustique est installée entre l'isolation thermique du sol et la chape au moyen de nattes en mousse de polyéthylène. Lors de l'installation, un chevauchement suffisant des nattes est assuré et les nattes sont relevées au niveau du mur.

1.6.3. Isolation contre l'humidité

- Un film de polyéthylène de 0,2 mm est placé sous la dalle en contact direct avec le sol.
- Une membrane de bitume est brûlée au début de tous les murs extérieurs pour éviter les remontées d'humidité dans les murs.
- A la hauteur du début des murs creux, au-dessus des ouvertures de pignon et à tous les endroits où l'eau de condensation dans la cavité doit être déviée vers l'extérieur, des couches d'imperméabilisation en DPC sont placées.

1.7. Étanchéité du toit

Une couche d'étanchéité composée de deux couches de bitume APP ou de bitume SBS avec des bardeaux est appliquée sur tous les toits plats et les toits-terrasses. Ces bitumes modifiés restent flexibles en cas de fluctuations de température et sont très résistants aux rayons UV. Toutes les finitions nécessaires, telles que les profils de bord de toit, les tuyaux de drainage, les couvercles de ventilation, les pénétrations de toit, etc. sont incluses.

1.8. Eaux usées

Les égouts sont en polychlorure de vinyle (PVC) de différents diamètres (110, 125 et 160 mm) et sont homologués "Benor".

Ce système d'assainissement comprend tous les regards de surveillance nécessaires ; les drains en étoile sont construits selon les règles de l'art et équipés de siphons hermétiques.

1 puits de récupération d'eau de pluie de 11 037,50 litres sera fourni. La réutilisation de l'eau de pluie est prévue pour les toilettes, la machine à laver et les robinets de service.

La méthode de construction des égouts est conforme aux réglementations municipales.



2. Dispositifs techniques

2.1. Dispositifs techniques

2.1.1. L'eau

Un (1) comptoir individuel par appartement sera fourni.

2.1.2. L'électricité

Un (1) comptoir individuel par appartement sera fourni.

Un (1) comptoir est prévu pour les parties communes.

2.1.3. Ascenseurs

Les installations d'ascenseurs, qu'il s'agisse de l'ascenseur pour passagers ou de l'ascenseur pour vélos, sont conformes aux normes européennes en matière de vitesse et de sécurité. En cas d'urgence et/ou de panne de courant, la cabine d'ascenseur passe automatiquement au niveau d'évacuation (niveau 0). La cabine d'ascenseur est équipée d'un éclairage de secours et d'un système d'appel d'urgence en liaison permanente avec une salle de contrôle externe.

L'intérieur de la cage fera l'objet d'une finition esthétique en concertation avec l'architecte.

2.2. Installation sanitaire

L'installation est réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Une inspection de l'eau potable sera délivrée avant la mise en service de l'installation.

2.2.1. Tuyaux

Tous les tuyaux d'alimentation sont fabriqués dans le système de tube dans le tube, qui consiste en un tuyau d'alimentation flexible en plastique avec un tuyau multicouche, construit en combinaison de polyéthylène réticulé à l'intérieur et à l'extérieur, avec un tube en aluminium entre les deux. Les tuyaux sont installés d'un seul tenant depuis le collecteur jusqu'au point de branchement, sans raccordement au sol (les raccordements des tuyaux d'alimentation se font toujours au-dessus du sol).

Toutes les canalisations sont en PE haute densité (Geberit). Les toilettes sont alimentées par l'eau de pluie.

L'installation comprend l'installation et le raccordement de tous les appareils sanitaires standard fournis.

Les points de dérivation et de décharge suivants sont fournis en standard :

o Toilette (par toilette)

Point d'embranchement de la canalisation d'eau de pluie et de drainage.

o Lavabo (toilettes)

Point d'embranchement eau froide et tuyau d'évacuation.

o Salle de bain (par salle de bain)

Lavabo

Point de dérivation eau chaude et froide/tuyau d'évacuation.

Douche

Point de dérivation eau chaude et froide/conduite d'évacuation.

o Cuisine

Table de rinçage

Point de dérivation eau chaude et froide/conduite d'évacuation.

Le lave-vaisselle est raccordé au point de puisage d'eau froide de l'évier de la cuisine au moyen d'un robinet à cellule combinée et au siphon de l'évier de la cuisine.

o Stockage

Machine à laver

Point d'évacuation de l'eau de pluie avec double vanne de service / Tuyau d'évacuation avec siphon.



2.2.2. Appareils sanitaires

Tous les appareils sont fournis dans la couleur blanche standard. Ils seront installés conformément aux plans de vente de l'architecte. L'installation sera contrôlée par un organisme agréé avant la mise en service.

Les appareils sanitaires et les meubles de salle de bains peuvent être choisis au cours de l'entretien avec le client parmi les options disponibles dans la salle d'exposition du promoteur ou du fournisseur.

L'installation des appareils et leur raccordement à l'eau chaude et froide selon le choix de l'appareil sont compris dans le prix. L'acheteur peut également faire un choix personnel d'appareils sanitaires auprès du fournisseur. Le surcoût éventuel pour les choix modifiés par l'acheteur sera imputé sur le budget standard.

Budget standard pour les appareils sanitaires :

- 1 salle de bain €4,500 incl. 21% TVA
- 2 salles de bain €8,500 incl. 21% TVA
- Penthouse €9,500 incl. 21% TVA

2.3. Installation électrique

L'installation sera réalisée conformément à la réglementation en vigueur. L'installation sera contrôlée par un organisme agréé avant sa mise en service.

Équipement par espace privé :

	point d'éclairage au plafond	point d'éclairage mural	point d'éclairage (incl. luminaire)	prise d'interrupteur	prise	COAX	UTP	alimentation électrique réfrigérateur	alimentation électrique cuisinière	alimentation électrique hotte aspirante	alimentation électrique four	alimentation électrique lave-vaisselle	alimentation électrique chauffage	alimentation électrique (ventilation)	prise électrique laveuse/sécheuse	vidéophone	thermostat	tableau électrique
Salle	2			3	1													
Toilettes (par toilettes)	1			1														
Salon et salle à manger	2			4	6	1	1									1	1	
Cuisine	2	1		1	4			1	1	1	1	1						
Sauvetage technique	1			1	3								1	1	2			1
Salle de bain (par salle de bain)	1		1	1	2													
Chambre à coucher	1			2	4	1	1											
Chambre supplémentaire *	1			2	4													
Terrasse avant			1		1													
Jardin d'hiver *			1	1	1													
Local de stockage individuel sous-sol *	1			1	1													
Terrasse arrière		1		1	1													

* le cas échéant



2.4. Installation de chauffage

Chaque unité résidentielle sera équipée d'une pompe à chaleur individuelle reliée à un champ collectif BEO exploité par l'ESCO (Energy Service Company) désignée qui sera responsable du chauffage de l'appartement, ainsi que de l'eau chaude pour les installations sanitaires. Le chauffage est assuré par un plancher chauffant. Le chauffage est contrôlé par un thermostat d'ambiance situé dans l'espace de vie.

Le hall (de nuit), les toilettes et le local de stockage ne sont pas chauffés. La capacité du système de chauffage est déterminée en fonction du volume des pièces et de la capacité d'isolation du bâtiment (rapport EPB).

A une température extérieure de -10°C , les températures intérieures suivantes sont garanties : Séjour 22°C , cuisine 22°C , chambres 18°C , salle de bain 24°C . Il n'y a pas de chauffage dans le hall (de nuit), les toilettes et le débarras.

2.5. Renouvellement de l'air

Pour garantir un climat intérieur sain, chaque unité résidentielle est équipée d'un système de ventilation individuel de type D.

La circulation de l'air entre les pièces est assurée par un espace libre d'au moins 1 cm au bas des portes intérieures. L'extrémité de chaque conduit de ventilation est équipée d'un clapet de ventilation rond (blanc).



3. Finition

3.1. Menuiserie extérieure

Les menuiseries extérieures sont fabriquées à partir de profilés de haute qualité. La couleur est déterminée par l'architecte. Le sens de rotation et/ou de coulissement des fenêtres et des portes est réalisé selon le plan.

Les menuiseries extérieures sont équipées de vitrages isolants et répondent à la norme légale de sécurité en cas de bris de glace. La valeur K des profilés et des vitrages est conforme à l'étude du rapporteur de la performance énergétique.

3.2. Chape

Une chape en ciment renforcé de fibres sera posée sur toute la surface de l'appartement. La chape est pourvue des joints de dilatation nécessaires. Le niveau de la chape est déterminé par l'épaisseur du revêtement de sol.

3.3. Plâtrage

Les murs en briques silico-calcaires seront recouverts d'un enduit mince, les murs en blocs de gypse seront recouverts d'un enduit d'égalisation et tous les autres murs seront recouverts d'un enduit monocouche à la chaux blanche. Les plafonds seront recouverts d'un enduit mince.

L'enduit est fini "prêt pour le peintre", c'est-à-dire que le peintre de l'acheteur doit se charger de la préparation du support (ponçage, remplissage, etc.).

Les plafonds suspendus en plaques de plâtre ne sont pas enduits, les joints et les trous d'étau sont bouchés (F2A), prêts à être peints. Leur insertion est déterminée par l'architecte.

3.4. Terrasses

3.4.1. Façade + Penthouse

Dalles sur supports de dalles, garde-corps de terrasse réalisés en verre sandwich.

3.4.2. Façade arrière

Terrasse préfabriquée en béton apparent, garde-corps de terrasse avec montants et verre.

3.5. Travaux de jardinage et d'environnement

Sans objet

3.6. Menuiserie intérieure

La porte d'entrée des appartements est une porte résistante au feu avec une résistance au feu RF = . heures, équipée d'un cadre en bois, d'une serrure à cylindre avec verrouillage à 3 points, d'une poignée à l'intérieur et d'une gâchette à l'extérieur.

Les portes intérieures se composent d'un panneau de porte en tubespan avec un cadre en bois et des huisseries, des charnières apparentes et une poignée en acier inoxydable brossé. L'ensemble est prêt à être peint. Une porte en verre est prévue entre le hall d'entrée et le salon.



3.7. Sols et revêtements muraux

3.7.1. Généralités

Dans le cadre du budget standard fourni, le client a sélectionné des carreaux de sol, des plinthes et des carreaux muraux en céramique auprès de l'entreprise de revêtement de sol qu'il avait désignée.

Toutefois, l'acheteur peut faire un choix personnel de carreaux de sol, de plinthe et de mur ou opter pour un revêtement de sol souple. Toute modification du choix des revêtements de sol et de mur sera imputée sur le budget standard prévu.

3.7.2. Carreaux de sol

Des carreaux de sol et des plinthes en céramique sont prévus dans les zones humides. Les carreaux de sol sont collés directement sur la chape en ciment.

3.7.3. Carreaux de mur

Des carreaux muraux en céramique seront installés au niveau de la douche. Les carreaux muraux sont posés sur les murs autour de la douche, depuis le tube de douche jusqu'au plafond. Avant l'installation des carreaux muraux, une membrane d'étanchéité est appliquée sur les murs autour de la douche.

3.7.4. Revêtement de sol en bois

Un revêtement de sol en bois doit être prévu dans le salon et la salle à manger, la cuisine, le hall d'entrée et de nuit (le cas échéant) et les chambres. Le choix de ce revêtement peut être fait par le client ou par un showroom choisi par le client.

3.7.5. Parties communes

Dans les parties communes en surface, un sol carrelé sera prévu en concertation avec l'architecte.

Toutes les salles de classe du sous-sol seront recouvertes d'un sol en béton poli. Les escaliers seront en béton apparent préfabriqué.

3.7.6. Budgets

Budget standard incluant 21% de TVA, y compris l'installation

Revêtement de sol céramique :	Sol € 70	Plinthe € 25	Mur € 90
Revêtement de sol en bois :	Sol € 80	Plinthe € 12	Mur Non applicable



3.8. Cuisine

La cuisine est composée d'armoires basses et/ou d'armoires colonnes avec une finition stratifiée. Le corps des armoires est blanc en standard. La couleur des façades des armoires peut être choisie parmi une gamme de couleurs standard. Les plans de travail de la cuisine à âme pleine sont également revêtus d'un stratifié, dont la couleur et la texture peuvent être choisies dans la gamme standard du fabricant de la cuisine.

La cuisine est équipée d'un évier en acier inoxydable et d'un mitigeur. Les appareils électriques encastrés suivants sont fournis dans le budget standard de la cuisine, de marque AEG ou équivalente :

- Réfrigérateur
- Lave-vaisselle
- Hob
- Four universel
- Hotte aspirante (recirculation avec filtre à charbon)

L'acheteur peut déterminer la configuration de la cuisine et faire des choix personnels en ce qui concerne les matériaux de finition et les appareils de cuisine. L'acheteur peut s'adresser directement à l'entreprise de cuisine désignée par le constructeur à cet effet, qui, après discussion avec l'acheteur, élaborera une proposition personnalisée accompagnée de plans et d'un devis.

Tout coût supplémentaire pour l'installation de la cuisine modifiée sera déduit du budget standard prévu pour l'installation de la cuisine.

Budget standard pour l'installation d'une cuisine :

Type	Budget (y compris 21% de TVA)
Appartement	€13,500.00
Penthouse	€20,000.00



3.9. Peinture

La peinture des parties communes, y compris l'extérieur des portes d'entrée des appartements, est à la charge du promoteur.

La peinture des parties intimes n'est pas incluse dans le prix et est à la charge de l'acheteur.

Les murs et les plafonds sont livrés prêts pour le peintre. Cela signifie que le peintre est responsable du ponçage, du remplissage et de la peinture des murs et des plafonds.

L'acheteur est expressément informé qu'il s'agit d'un appartement nouvellement construit, dans lequel de petites fissures dans la plâtrerie peuvent apparaître suite au rétrécissement dû au séchage ou à de petits tassements dans le bâtiment. La réparation de ces petites fissures fait partie des travaux de peinture.

3.10. Boîte aux lettres

Un module de boîte aux lettres sera installé dans le bâtiment, dont le type et la conception seront déterminés en concertation avec l'architecte.



III. SOUTIEN À LA CLIENTÈLE

1. Introduction

Après la signature du contrat de vente privée, l'acheteur aura la possibilité de demander des modifications pour l'aménagement intérieur fixe et la finition de l'appartement. Ces demandes seront évaluées, signées, calculées et appréciées par le promoteur afin d'obtenir un plan final modifié. Toutefois, le promoteur se réserve le droit de ne pas accepter les demandes de l'acheteur. Après accord écrit entre les parties concernées sur les modifications proposées et leurs implications financières, les modifications seront mises en œuvre par le promoteur. Veuillez noter que l'acheteur ne peut apporter lui-même des modifications qu'après l'acceptation provisoire de l'appartement. Ces modifications ne relèvent pas de la responsabilité du promoteur. Toute modification des plans aura une incidence sur la période totale de mise en œuvre.

2. Types d'amendements

Pour rendre le processus de construction efficace, nous faisons la distinction entre les changements qui ont un impact sur l'enveloppe de l'appartement et ceux qui n'en ont pas. Les plans d'exécution contiennent des informations sur les différentes disciplines du processus de construction et constituent la base de l'exécution des travaux. C'est pourquoi l'acheteur doit d'abord faire des choix qui ont une incidence sur l'agencement de l'appartement.

Cependant, il est important de noter que les choix concernant les finitions peuvent à nouveau affecter le plan. Nous vous demandons donc de transmettre les choix définitifs de finitions après avoir visité notre salle d'exposition ou les salles d'exposition désignées. Ceci doit se faire dans les délais communiqués par le responsable clientèle.

Le promoteur fait appel à un superviseur de clientèle expérimenté qui vous guidera tout au long du processus. Le superviseur de clientèle est la seule personne de contact entre vous et le promoteur. Vous avez droit à 10 heures d'assistance gratuite de la part du superviseur de clientèle. C'est suffisant pour faire vos choix.

Toutefois, si vous avez besoin de plus de temps ou si vous décidez de vous écarter du processus d'orientation standard, par exemple en faisant appel à un architecte d'intérieur, des frais peuvent s'appliquer. Le fait de ne pas utiliser pleinement les heures disponibles ne donne pas droit à un remboursement.

La première réunion est une introduction au fonctionnement du portail client, à l'agencement de l'appartement et au reste du processus de conseil au client.

La deuxième discussion porte sur l'élaboration des installations techniques de votre maison/appartement. Il a lieu après le choix des appareils sanitaires et de l'agencement de la cuisine. Au cours de cet entretien, les autres possibilités de finition de votre maison/appartement sont également expliquées dans la salle d'exposition du promoteur.



3. Portail clients

Le promoteur fournira au client le portail client de Ziggu. Ce portail est le principal moyen de communication entre le client et le promoteur.

4. MODIFICATIONS POSSIBLES

4.1. Murs intérieurs non porteurs

Vous pouvez demander à déplacer ou à supprimer des murs intérieurs non porteurs. Les possibilités dépendent de la faisabilité technique et des règles de construction.

4.2. Portes intérieures

Vous pouvez choisir parmi différents types et styles de portes intérieures. Le conseiller clientèle vous aidera à faire le bon choix et vous informera sur les spécifications techniques et les possibilités.

4.3. Installations électriques

Vous pouvez demander la modification du nombre de prises, d'interrupteurs, de points d'éclairage, etc. Il est important de noter que les modifications apportées aux installations électriques peuvent avoir une incidence sur le délai total d'exécution et entraîner des coûts supplémentaires.

4.4. Installations sanitaires

Il est possible d'apporter des modifications aux installations sanitaires, telles que le déplacement d'éviers, de toilettes, de baignoires, de douches, etc. Là encore, les modifications peuvent avoir une incidence sur le délai d'exécution et entraîner des coûts supplémentaires.

4.5. Aménagement de la cuisine

Vous avez la possibilité de personnaliser l'agencement de la cuisine en fonction de vos besoins. Il est important de discuter de vos choix et de vos spécifications lors de séances de conseil dans la salle d'exposition du fournisseur désigné.

4.6. Finitions des sols et des murs

Vous pouvez indiquer votre préférence pour les carreaux de sol et de mur. Le conseiller clientèle vous informera sur les options disponibles et vous guidera dans votre choix.

4.7. Autres modifications

Il est également possible d'apporter d'autres modifications. Ces changements sont évalués en fonction de la faisabilité technique et des règles de construction.



5. ORIENTATION ET SALLES D'EXPOSITION

5.1. Orientations

Le conseiller clientèle prendra rendez-vous avec vous pour des séances de conseil. Au cours de ces séances, le superviseur de clientèle vous expliquera le processus, vous informera des options disponibles et vous aidera à faire vos choix. En outre, le superviseur du client sera votre représentant pendant la procédure de finalisation.

5.2. Salles d'exposition

Pour le choix des équipements de cuisine, nous vous renvoyons à un ou plusieurs showroom(s) spécifique(s). Dans cette salle d'exposition, vous pouvez voir les différents matériaux et options et faire un choix éclairé.

Pour la sélection d'appareils sanitaires, veuillez visiter notre salle d'exposition. Si vous ne trouvez pas ce que vous cherchez ici, vous pouvez être orienté vers une salle d'exposition spécifique.

Pour le choix des carreaux de sol et de mur, des portes intérieures et de l'installation électrique, le promoteur vous présentera une sélection dans sa salle d'exposition parmi laquelle vous pourrez faire votre choix. En outre, les matériaux de finition tels que les rideaux, la peinture, l'éclairage, les moustiquaires... vous seront également présentés.

6. FINANCIER

6.1. Coût

Le coût des changements sera déterminé en fonction des options choisies et de la coordination nécessaire pour les mettre en œuvre. Il est important de communiquer vos choix définitifs en temps utile afin que les coûts puissent être calculés correctement. Vous trouverez plus d'informations à ce sujet à l'article 3 des conditions générales de vente.

Le promoteur se réserve le droit de facturer un montant forfaitaire de deux cent cinquante euros (250 €) hors TVA pour chaque changement de plan supplémentaire à partir du deuxième changement de plan.

6.2. Paiement

Le paiement des modifications choisies doit être effectué conformément aux conditions de paiement stipulées dans le contrat de vente et l'acte notarié.

7. PRÉOCCUPATIONS IMPORTANTES

7.1. Délai de mise en œuvre

Les modifications peuvent avoir une incidence sur le délai d'exécution du projet de construction, comme cela est également mentionné dans le compromis et l'acte notarié. Il est important d'en tenir compte et de communiquer vos choix à temps afin que le planning des travaux puisse être adapté en conséquence.

7.2. Réglementation en matière de construction

Lors d'une demande de modification, il convient de tenir compte des codes et réglementations applicables en matière de construction. Toutes les modifications ne sont pas techniquement réalisables ou autorisées. Le responsable clientèle vous en informera.



IV. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

1.

Les biens seront vendus selon les plans et dessins de l'architecte, conformément au cahier des charges que l'acheteur reconnaît avoir reçu.

Lorsque le bien vendu n'est pas achevé au moment de l'achat, la vente se fait sur la base des documents suivants:

- Les statuts de la résidence avec le règlement de copropriété qui l'accompagne
- Les plans annexés aux statuts de la résidence
- Les plans de vente remis à l'acquéreur lors de la signature du compromis
- Le cahier des charges décrivant les travaux à effectuer et les matériaux à utiliser
- La garantie de la loi Breyne

2. Valeurs commerciales

Toutes les valeurs commerciales mentionnées dans le présent cahier des charges sont des prix incluant 21% de TVA. Ce taux de TVA de 21% pour les valeurs commerciales est fixe et indépendant du taux de TVA appliqué lors de l'achat du bien.

3. Plans et dessins

Les plans de l'immeuble soumis aux acheteurs servent de base à la rédaction des contrats de vente. Ils ont été établis de bonne foi par l'architecte et serviront de base aux informations contenues dans les actes notariés. Toutes les dimensions mentionnées sur les plans ou dans la description technique sont des dimensions en plus ou en moins. Les différences mineures qui peuvent survenir lors de l'exécution, en plus ou en moins, sont considérées comme des écarts admissibles. Des divergences peuvent apparaître entre les plans de demande de permis de construire, les plans d'exécution et les travaux réels en raison de divers facteurs tels que le calcul de l'EPB, les calculs de stabilité, les sondages, les nouvelles obligations imposées par les sociétés d'utilité publique, etc. Le promoteur se réserve le droit d'apporter des modifications à la disposition des unités résidentielles si cela lui semble utile ou nécessaire pendant la phase de construction.

Les honoraires d'architecte et de stabilité sont inclus dans le prix de vente. Ces honoraires comprennent les obligations convenues entre le promoteur et l'architecte (c'est-à-dire en excluant évidemment les modifications de l'acheteur et les services supplémentaires demandés). Les frais d'architecte, d'ingénieur, de coordinateur de sécurité, etc. pour la modification des plans sont à la charge de l'acheteur. L'aménagement intérieur n'est pas compris dans les honoraires de l'architecte. Tous les meubles et équipements mentionnés sur les plans de construction et de vente ne le sont qu'à titre indicatif et illustratif.

4. Choix à faire par l'acheteur

L'acheteur permet au constructeur de respecter son engagement. Il est donc tenu de répondre (par e-mail ou par lettre) dans les 15 jours calendrier, lui-même ou par l'intermédiaire d'un représentant, à toute demande du constructeur concernant la réalisation de la parcelle achetée. En l'absence de réponse dans ce délai, il est supposé que l'acquéreur accepte les propositions du maître d'ouvrage ou que l'acquéreur laisse au maître d'ouvrage le choix des matériaux, des couleurs, etc.

5. Modifications apportées par le promoteur

Les travaux seront réalisés par les entrepreneurs avec les matériaux indiqués dans le cahier des charges. Tous les matériaux seront de premier choix et destinés à livrer le bâtiment comme un ensemble robuste et esthétique. Sur avis de l'architecte, le promoteur se réserve le droit d'apporter des modifications au choix des matériaux dans la mesure où ces modifications ne nuisent pas à la qualité de la construction. Ces modifications peuvent en principe intervenir pour des raisons économiques et commerciales bien définies telles que la disparition sur le marché de certains matériaux ou procédés, des délais de livraison incompatibles avec le déroulement normal des travaux, etc... D'autres modifications en plus ou en moins ne donnent droit à aucune compensation à quelque partie que ce soit.

Les sections des colonnes et des poutres sont déterminées par l'ingénieur en stabilité qui prépare l'étude du béton sous la supervision de l'architecte. Les poutres et colonnes visibles sont considérées comme normales, de même que certaines tuyauteries mentionnées ou non sur les plans. Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications de détail ou de remplacer certains matériaux et installations par d'autres similaires, sans toutefois porter atteinte à la qualité prévue.

EPB : en cas d'écart par rapport au niveau E légal, le promoteur a le droit de prendre des mesures supplémentaires ou de payer la pénalité correspondante. Aucun autre dommage ne pourra être réclamé par les acheteurs. Si



l'acheteur change la destination du bien acheté, les conséquences correspondantes en vertu de la réglementation EPB seront supportées par l'acheteur.

6. Travaux supplémentaires et modifications demandées par les acheteurs

Si l'acheteur demande des modifications aux plans originaux des parties privatives ou exige d'autres matériaux que ceux décrits dans le cahier des charges, il devra demander ces modifications au vendeur en temps utile afin de ne pas perturber le calendrier et le plan de travail établis. Si le vendeur estime qu'il peut effectuer les modifications souhaitées, il soumettra à l'acheteur un calcul de coût. Avant d'effectuer les changements souhaités, le calcul des coûts devra être signé pour approbation par l'acheteur. Après signature pour approbation par l'acheteur, le promoteur facturera le montant total des travaux supplémentaires.

Le cas échéant, la date de livraison sera prolongée du temps nécessaire à l'exécution des travaux supplémentaires (minimum 14 jours). Le promoteur ne peut être tenu responsable si les matériaux utilisés par l'acheteur ou son architecte ne sont pas conformes à la législation en vigueur ou s'ils ne répondent pas aux normes d'inspection en vigueur. En outre, le promoteur ne peut plus être responsable des inspections et/ou des contrôles de conformité. Aucun dommage ne peut être réclamé par les acheteurs.

Si les changements demandés par l'acheteur ont un impact négatif sur la réglementation de l'EPB et que, par conséquent, les niveaux S et E requis ne sont pas atteints, les amendes/sanctions qui en découlent sont à la charge de l'acheteur.

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. S'il le fait, la réception provisoire prend effet immédiatement. Si, pour certaines raisons, l'acheteur ne souhaite pas faire exécuter une partie des travaux de finition prévus par l'entrepreneur/promoteur (cela doit être demandé en temps utile par l'acheteur et ne doit pas causer de problèmes avec les commandes déjà passées, l'exécution ou le planning du chantier en général) et que ce dernier l'autorise, l'acheteur pourra récupérer un maximum de 65 % du budget indiqué. Ce montant sera déduit de la dernière tranche de paiement. Ces éléments ne pourront être retirés du contrat que par un accord écrit entre l'acheteur et le promoteur.

7. Accès au chantier

L'accès au chantier par l'acheteur ou son représentant ne peut se faire que sur demande préalable et en compagnie du vendeur ou de son représentant. Cet accès au chantier se fait toujours aux risques et périls de l'acheteur et sans que celui-ci puisse exercer un quelconque recours contre le constructeur en cas d'accident.

8. Prix de vente

Ne sont, entre autres, pas inclus dans le prix de vente :

- Les frais de raccordement définitifs aux services (publics) : eau, gaz, électricité, distribution, téléphone, internet, etc., ainsi que toutes les garanties et frais divers liés à ces raccordements ou à d'autres ;
- la fourniture, l'installation et le raccordement de compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que le raccordement au réseau de distribution de télévision ou de téléphone et au réseau d'égouts, etc. ;
- Les travaux de peinture, de tapisserie et de décoration à l'intérieur des locaux, le matériel d'éclairage, les installations téléphoniques, le mobilier fixe et/ou non fixe, etc ;
- Les meubles fixes ou amovibles ainsi que les installations qui peuvent figurer sur les plans de vente ne sont que figuratifs et doivent être considérés comme tels, sauf mention explicite dans le présent descriptif. Pour la cuisine et la salle de bain, nous nous référons aux valeurs du marché privé mentionnées ci-dessus
- Enregistrement, TVA, frais de notaire, coûts de l'acte de base et du plan d'arpentage et toutes les taxes (y compris la taxe de construction et la taxe routière), ainsi que les coûts du dossier EPB, du rapport sur les performances de ventilation et du dossier post-intervention ;
- Les frais de chauffage des locaux privés de l'acheteur avant la livraison si le but de ce chauffage est de favoriser le séchage de ces locaux ;
- Equipements communs tels que : conteneurs à ordures, équipement de nettoyage,

Cette énumération n'est pas exhaustive.

9. Premier nettoyage

Les parties privatives et communes sont balayées et débarrassées des débris et des ordures. Les vitres et les appareils sanitaires sont nettoyés.



10. Entretien

Les copropriétaires sont tenus d'entretenir le bâtiment conformément aux directives du manuel d'entretien des bâtiments publié par le Centre scientifique et technique de la société de construction. Si cela n'est pas fait et qu'il en résulte des dommages aux bâtiments, le vendeur sera dégagé de toute responsabilité à cet égard.

Les copropriétaires doivent également entretenir les abords de l'immeuble, c'est-à-dire les espaces verts des parties communes. Il incombe aux copropriétaires de veiller à ce que les espaces verts plantés soient correctement arrosés, élagués à temps, etc.

Les acheteurs doivent chauffer leurs parties intimes en permanence à une température minimale de 12°C.

L'attention des acheteurs est attirée sur le fait qu'il s'agit d'une construction neuve et que, par conséquent, de légers tassements généraux ou partiels peuvent se produire, ainsi que des dilatations dues aux variations de température, qui peuvent provoquer de légères fissures dont ni le promoteur, ni l'architecte, ni l'entrepreneur ne peuvent être tenus pour responsables. Par conséquent, le promoteur ne peut être tenu responsable des dommages causés au papier peint ou à la peinture à la suite de ce tassement.

Si des problèmes surviennent qui n'ont pas été remarqués et mentionnés lors de la réception provisoire, l'acheteur peut demander une visite du site et/ou une intervention technique du promoteur après la réception provisoire. Si le problème ne relève pas de la définition des vices cachés ou s'il résulte d'un entretien ou d'une utilisation inappropriés et que la résolution du problème ne relève donc pas de la responsabilité du promoteur, les coûts de la visite du site et/ou de l'intervention technique seront intégralement facturés à l'acheteur.

11. Litiges

Le contrat est régi par le droit belge. Tout litige ou toute réclamation concernant le cahier des charges et l'accord, qu'il s'agisse de la validité, de l'interprétation, de l'exécution ou de la résiliation, sera réglé en langue néerlandaise devant les tribunaux de Courtrai.

Le présent cahier des charges avec les conditions générales est annexé au contrat de vente pour en constituer une partie essentielle et former un tout.

L'accord a été établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties et les parties déclarent avoir reçu chacune un exemplaire de cet accord, avoir pris connaissance de toutes ses dispositions et les accepter.

Récupéré de

Le vendeur

L'acheteur

(signature précédée de la mention écrit "Lu et approuvé")

Architecte

Cette traduction est une traduction non officielle du document original rédigé en néerlandais. Des différences mineures peuvent exister entre la traduction et le texte original.