

CAHIER DES CHARGES DE VENTE

MECHELSESTEENWEG 83 WEZEMBEEK-OPPEM



ACHETEUR : Nom

Adresse.....

Tél

APPARTEMENT : étage numéro

PARKING :

REMISE :

UNE RÉALISATION DE

EN COLLABORATION AVEC



<p>PROMOTEUR/ENTREPRENEUR</p> <p>D-Build nv Mijnwerkerslaan 8 3550 Heusden-Zolder T 011 / 220 107 F 011 / 250 797</p> <p>Signature :</p> <p><i>(avec la mention « lu et approuvé »)</i></p>	<p>ARCHITECTE :</p> <p>Univ architecten bvba</p> <p>Hoekstraat 1 bus 18 3910 Neerpelt T 011/731690</p> <p>Signature :</p> <p><i>(avec la mention « lu et approuvé »)</i></p>	<p>ACHETEUR :</p> <p>Nom</p> <p>Adresse</p> <p>.....</p> <p>Tél</p> <p>Signature :</p> <p><i>(avec la mention « lu et approuvé »)</i></p>
--	--	--

Concept

La Résidence Glorieux est synonyme d'habitation luxueuse pour la vie.

Il s'agit d'un projet à petite échelle de 10 appartements spacieux de **luxe** offrant une vie privée maximale.

Les cuisines entièrement équipées, les salles de bains, les grandes baies vitrées ainsi que les matériaux de qualité vous donnent le luxe auquel vous aspirez.

Le côté unique vient des espaces polyvalents au sein des appartements duplex que vous pouvez aménager selon vos propres désirs.

Un joli bureau pour les personnes travaillant à domicile...

Un espace de détente pour vous plonger dans votre livre favori...

Un coin créatif où vous pouvez vous défouler...

Bref, voilà exactement le petit plus qui vous permettra de faire de cet appartement votre nouveau chez-vous.

L'habitation à **vie** a pour objectif de permettre de vivre le plus longtemps possible de manière indépendante.

Le confort, l'accessibilité et la sécurité sont les priorités.

Elles s'expriment par des pièces spacieuses, des douches à l'italienne, une accessibilité totale aux fauteuils roulants et un ascenseur propre dans les appartements duplex.

Un parking souterrain et un ascenseur commun assurent le confort et l'accessibilité quotidienne nécessaires.

Grâce à sa **localisation centrale**, vous bénéficiez d'une liaison aisée avec Bruxelles, tant en voiture qu'avec les transports publics. Un arrêt de tram et de bus se situent dans un rayon de 100 m.

Vous trouverez également un supermarché, une boulangerie, une pharmacie et d'autres commerces dans les environs proches.

La Résidence Glorieux est conforme à toutes les normes et exigences modernes relatives à l'**économie d'énergie**. Les appartements sont très efficaces en matière d'énergie. De plus, tous les appartements sont équipés d'un chauffage par le sol.

L'**architecture** harmonieuse combine les matériaux naturels aux lignes épurées, ce qui donne un ensemble chaleureux et intemporel avec une ambiance unique

Les terrasses spacieuses et un jardin pour les deux appartements du rez-de-chaussée forment le cadre idéal pour un apéritif ou un barbecue en sphère privée.

Table des matières

1	ÉQUIPE DE PROJET	4
2	TRAVAUX SOUTERRAINS RELATIFS AU GROS ŒUVRE.....	5
2.1	Travaux de terrassement et de fondation.....	5
2.2	Structure souterraine du gros œuvre.....	5
2.3	Maçonnerie souterraine.....	5
2.4	Réseaux d'égouttage	5
2.5	Provisions contre l'humidité ascensionnelle.....	5
3	TRAVAUX EN SURFACE RELATIFS AU GROS ŒUVRE	6
3.1	Béton armé.....	6
3.2	Maçonnerie	6
3.3	Façades.....	6
3.4	Isolation thermique	6
3.5	Isolation acoustique	7
3.6	Conduits de fumée et d'aération	7
3.7	Toitures.....	7
3.7.1	Toits plats	7
3.7.2	Égouttage de toit et gouttières de toit.....	7
3.8	Menuiserie extérieure.....	8
3.8.1	Menuiserie extérieure.....	8
3.8.2	Vitrage	8
3.9	Garde-corps sur les terrasses	8
3.10	Portes de garage.....	8
3.11	Terrasses.....	8
4	FINITION	9
4.1	Sols	9
4.1.1	Parties communes	9
4.1.2	Parties privées	9
4.2	Parois.....	10
4.2.1	Parties communes	10
4.2.2	Parties privées	10
4.3	Plafonds.....	11
4.4	Menuiserie intérieure.....	11
4.4.1	Portes	11
4.4.2	Appuis de fenêtre intérieurs	12

4.5	Sonnette/boîte aux lettres	12
4.6	Travaux de peinture	12
4.7	Travaux extérieurs d'aménagement de jardin	12
5	INSTALLATIONS TECHNIQUES	13
5.1	Électricité	13
5.1.1	Généralités	13
5.1.2	Parties communes	13
5.1.3	Appartements.....	13
5.2	Installation sanitaire.....	14
5.2.1	Appareils sanitaires	15
5.3	Installation de chauffage et production d'eau chaude	15
5.4	Installation de la cuisine	15
5.5	Installation de l'ascenseur.....	15
5.6	Plan des clés	15
5.7	Travaux de décoration.....	16
5.8	Ventilations	16
6	GÉNÉRALITÉS.....	17
6.1	Plans	17
6.2	Contrôle sur l'exécution des travaux et études techniques.....	17
6.3	Services publics	17
6.4	Matériaux, valeurs commerciales et indication de marques	17
6.5	Modifications par les acheteurs	18
6.6	Clôture / Visite du chantier	19
6.7	Réception.....	19
6.8	Divers.....	20

1 ÉQUIPE DE PROJET

PROMOTEUR/ENTREPRENEUR	D-BUILD nv Mijnwerkerslaan 8 3550 Heusden-Zolder www.d-build.be T 011 220 107
ARCHITECTE	univarchitecten bvba Hoekstraat 1 bus 18 3910 Neerpelt T 011 73 16 90
STABILITÉ	IWS STABILITEIT bvba Struikstraat 102 3460 Assent T 013 30 62 63
RAPPORT PEB	univarchitecten bvba Hoekstraat 1 bus 18 3910 Neerpelt T 011 73 16 90
AGENT IMMOBILIER	CASALINA bvba de Grunnelaan 10 1970 Wezembeek-Oppem T 02 731 22 12

2 TRAVAUX SOUTERRAINS RELATIFS AU GROS ŒUVRE

2.1 Travaux de terrassement et de fondation

Les travaux de terrassement seront exécutés selon les dimensions désirées afin de pouvoir exécuter correctement les travaux de fondation, de canalisation et d'égouttage. L'avance de la fondation présentera une surface nette et uniforme et aura suffisamment de résistance au sol pour pouvoir transférer les fondations du bâtiment au sol.

L'indication des fondations sur le plan de l'architecte est fournie à titre purement indicatif et sera déterminée définitivement par l'étude de l'ingénieur, en fonction des résultats de l'essai de sol, du calcul des charges du bâtiment et des chargements utiles.

L'ingénieur déterminera ainsi le type de fondation exact, les dimensions et la composition du béton.

Une mise à la terre est prévue.

2.2 Structure souterraine du gros œuvre

Toutes les parois en béton structurelles, plaques de sol, poutres et colonnes sont exécutées conformément aux directives du bureau d'ingénieur et sont conformes aux normes belges en vigueur.

Les plans d'architecte ne sont dès lors donnés qu'à titre purement indicatif. Toutes les épaisseurs et hauteurs sont adaptées aux calculs de stabilité.

Toutes les constructions en béton ainsi que leur armement sont conformes aux normes belges en vigueur en la matière.

La surface du sol est finie en polybéton lissé. Aucune valeur esthétique ne peut être attribuée à ceci. La surface peut présenter des taches, des griffes et des inégalités.

Les parois souterraines sont exécutées en béton armé visible ou maçonnerie en blocs de béton rejointoyés entièrement.

2.3 Maçonnerie souterraine

Les parois maçonnées sont exécutées en blocs de béton et seront rejointoyées par la suite manuellement.

2.4 Réseaux d'égouttage

Le réseau d'égouttage complet est exécuté en PVC ou PE selon les normes en vigueur en la matière. Dans les niveaux souterrains, le réseau d'égouttage est suspendu visiblement, afin de permettre un contrôle simple. Le raccordement à l'égouttage public se fait via un siphon. Les chambres de visite sont exécutées en PVC ou béton. Une capacité d'accueil totale de minimum 10 000 l est prévue, exécutée en citernes d'eau de pluie en béton. La récupération est prévue selon les normes légales et les directives du permis de construire.

2.5 Provisions contre l'humidité ascensionnelle

Plusieurs écrans de protection contre les inondations sont apposés là où des pénétrations d'humidité, capillaires, d'eaux de gravité et autres pénétrations sont possibles. Cet écran d'isolation contre l'humidité doit être adéquat et doit être posé selon les règles de l'art.

3 TRAVAUX EN SURFACE RELATIFS AU GROS ŒUVRE

3.1 Béton armé

Toutes les constructions en béton ainsi que leur armement doivent être conformes aux normes belges.

Sont prévus en béton armé :

- toutes les plaques de sol et de toit pour les toits plats selon les indications et instructions du bureau d'ingénieurs ;
- toutes les poutres, parois et colonnes nécessaires pour une bonne construction, le tout selon les indications et instructions du bureau d'ingénieurs ;
- le noyau de l'ascenseur et de l'escalier, si nécessaire selon les calculs de stabilité ;

Sols de support : éléments de plancher à dalles larges en béton, hourdis ou similaires

Type et spécifications techniques selon le relevé de l'ingénieur.

3.2 Maçonnerie

Les parois verticales porteuses sont exécutées en bloc treillis, briques silico-calcaires ou autres matériaux similaires. Les parois sont finies avec une pulvérisation de plâtre ou une couche de plâtre. La nature et le type de maçonnerie sont déterminés par l'étude d'ingénieur et le rapport PEB. La menuiserie extérieure est également plâtrée.

Les parois internes des appartements sont, pour autant qu'elles ne soient pas porteuses, exécutées en parois légères et réceptionnées « prêtes à être peintes ». Les petites inégalités de surface doivent être corrigées par le peintre et sont tolérées. Des petites fissures peuvent apparaître du fait du tassement du bâtiment.

Tous les espaces où les murs ne sont pas plâtrés et maçonnés, tels que les caves, box de garages et autres, seront rejointoyés par la suite manuellement et ne recevront plus aucune finition ensuite.

3.3 Façades

Les façades sont exécutées comme suit : un mur porteur intérieur, exécuté en bloc treillis, briques silico-calcaires ou matériau similaire, un mur d'isolation et un mur extérieur en brique de façade. L'architecte présentera le choix de la brique de façade au maître d'ouvrage, qui déterminera le choix final :

- Les briques sont lisses et uniformes d'aspect et de vue
- Les mortiers sont adaptés à la nature de la maçonnerie
- Toute maçonnerie est à niveau, lisse et d'aplomb, avec les joints d'about ouverts nécessaires.
- Des crochets de mur galvanisés (avec goutte à goutte et embout d'isolation) sont intégrés.

3.4 Isolation thermique

Une isolation thermique est prévue selon les normes en vigueur dans tous les murs de façade, toits et construction de sol (entre la cave et le rez-de-chaussée). Tous les matériaux d'isolation et

les épaisseurs sont prévus selon les calculs du rapporteur PEB désigné.

Le bâtiment sera conforme à la norme PEB en matière de prestation énergétique et de climat intérieur.

L'épaisseur (l'isolation ou technique d'isolation à appliquer) sera au final déterminée par le rapporteur PEB et exécutée selon le rapport PEB, qui est conforme à la norme en vigueur à la date de l'approbation du permis de construire.

Tous les matériaux d'isolation sont posés professionnellement selon les prescriptions du fabricant et les instructions de l'architecte.

3.5 Isolation acoustique

Les planchers des appartements et des parties communes (excepté le sous-sol, aucun plancher prévu) sont exécutés sous forme flottante sur une isolation acoustique afin de minimiser les bruits de contact.

Une bande isolante est également apposée autour du mur et de la chape afin que les planchers soient entièrement indépendants.

Les appartements du rez-de-chaussée sont séparés du parking à l'aide d'une couche d'isolation thermique résistant à la pression, complétée d'une isolation acoustique (ou d'un système similaire)

Les murs communs entre les appartements sont entièrement dédoublés en tant que murs combinés et le creux est pourvu d'une isolation. Afin d'améliorer le confort acoustique, il est fait usage de pierre de silicate.

3.6 Conduits de fumée et d'aération

Les dimensions des conduits indiquées sur le plan sont données à titre indicatif et peuvent être adaptées. Le système de ventilation est déterminé par le rapporteur PEB et conforme à la norme PEB, avec ou sans grilles d'aération au-dessus des fenêtres.

Les prescriptions générales suivantes sont de vigueur dans les appartements :

- Les sèche-linge doivent être munis d'un condensateur.
- Aucun conduit d'évacuation à travers la façade ou le toit n'est prévu pour les hottes de cuisine. Les hottes filtrent l'air au moyen d'un filtre à charbon.

3.7 Toitures

3.7.1 Toits plats

Les toits plats sont construits avec un sol en béton, un béton à inclinaison, un écran anti-vapeur et des plaques d'isolation dures avec, au-dessus, des couches d'étanchéité en roofing armé, PVC, EPDM ou Resitrix. Si besoin en fonction de l'exécution, un lit de gravier sera prévu sur la couche d'étanchéité pour la finition du toit plat qui n'est pas accessible pour un usage régulier. Si le toit est accessible, par exemple pour les terrasses de toit, des dalles de terrasses seront prévues.

3.7.2 Égouttage de toit et gouttières de toit

Les évacuations pluviales visibles seront exécutées en zinc ou PE (évacuation cachée).

3.8 Menuiserie extérieure

3.8.1 Menuiserie extérieure

La totalité de ces travaux est à exécuter en profilés en aluminium selon la palette de couleurs standard. Choix des couleurs selon l'architecte en charge parmi une palette de couleurs standard du fabricant.

Le type de profilé est conforme aux prescriptions du rapporteur PEB.

Toutes les parties ouvrantes sont pourvues des éléments de suspension et de fermeture adéquats et se ferment hermétiquement contre les cadres fixes au moyen de bandes d'étanchéité continues. Les fenêtres sont placées à l'aide de bandes de compression appliquées qui sont ensuite professionnellement pulvérisées avec un kit élastique afin de garantir une étanchéité parfaite.

Une attention particulière est apportée à l'acoustique de la menuiserie extérieure.

Les portes d'entrées des appartements sont prévues en aluminium. Par défaut, elles auront une fermeture à trois points et un judas.

3.8.2 Vitrage

Tout le vitrage est exécuté en double vitrage clair. Les épaisseurs de verre seront conformes aux normes du fabricant, applicables à des pressions de vent de 75 kg/m².

Les types de verre appliqués sont conformes au calcul d'isolation selon la réglementation PEB en vigueur lors de la demande de construction initiale.

Un vitrage de sécurité, selon la nouvelle norme NBN S23 002, est prévu par défaut.

3.9 Garde-corps sur les terrasses

Tous les garde-corps des terrasses sont exécutés en acier laqué, aluminium peint par poudrage, maçonnerie, inox ou bois. L'architecte déterminera la forme, s'assurera que celle-ci est conforme aux normes en vigueur et qu'elle offre suffisamment de sécurité dans l'utilisation.

3.10 Portes de garage

Porte extérieure : la porte d'accès au parking souterrain est une porte sectionnelle automatique ou volet (ouvert, fermé ou treillis) avec commande à distance. Une commande à distance par emplacement de voiture est prévue de série.

3.11 Terrasses

Les terrasses (balcons) sont prévues en béton préfabriqué ou béton coulé sur place.

4 FINITION

4.1 Sols

4.1.1 Parties communes

Le hall d'entrée du rez-de-chaussée et les halls d'escalier/ascenseur de tous les étages sont finis par un revêtement avec plinthes et joints assortis. Un tapis de sol encastré est prévu à l'entrée si possible.

Les escaliers extérieurs sont exécutés en béton préfabriqué. Le type est déterminé en concertation avec l'architecte et le promoteur.

L'aménagement du hall d'entrée se fait sur conseil de l'architecte et du promoteur. Les matériaux sont de première qualité et intégrés pour constituer un tout harmonieux.

Les sols du parking souterrain et des remises souterraines sont exécutés en béton polis. La sortie vers la cave est exécutée en béton anti-dérapant.

4.1.2 Parties privées

Des revêtements de sol sont prévus sur la chape, dont l'épaisseur est adaptée selon le revêtement de sol à poser. Si aucun choix n'est fait à temps, une épaisseur standard de 1,20 cm sera utilisée.

Le prix de base de l'appartement comprend la livraison et la pose des sols.

Un carrelage céramique est prévu pour le hall d'entrée, la cuisine, la salle de bain, les toilettes et les remises.

- Carrelages céramiques : dimensions comprises entre 30x30 cm et 45x45 cm pour une valeur commerciale de 35,00 €/m² (hors TVA)
- Plinthes assorties pour une valeur commerciale de 6,50 €/mc (hors TVA)
- Pose des carrelages : entretoisement droit.
- Joints entre les carrelages : gris clair, aucun mortier de rejointoyage spécial n'est prévu en standard.

Un sol en placage bois est prévu pour le salon

- Pour une valeur commerciale de 60,00 €/m² (hors TVA)
- Plinthes en MDF laquées pour une valeur commerciale de 6,50 €/mc (hors TVA)
- Pose standard

Du stratifié est prévu dans les chambres à coucher :

- Pour une valeur commerciale de 25,00 €/m² (hors TVA) sous-plancher compris
- Plinthes assorties pour une valeur commerciale de 6,00 €/mc (hors TVA)
- Pose standard

En cas d'achat et de décision à temps, l'acheteur pourra faire le choix lui-même chez le fournisseur indiqué par le maître d'ouvrage. L'acheteur recevra une invitation écrite afin de faire son choix, qui devra être fait dans les 30 jours suivant cette invitation. Si cela ne se fait pas dans le délai imparti, le délai d'exécution contractuel sera prolongé.

Si pour une raison quelconque (par exemple, la nature du revêtement) il est estimé nécessaire de poser des exigences spéciales ou supplémentaires pour la chape, celles-ci doivent être

communiquées par écrit et clairement avant le début des travaux, au moyen d'une note signée par l'acheteur.

Vu qu'il s'agit ici d'une chape liée au ciment, il est nécessaire de tenir compte des risques de fissure suite au retrait hydraulique selon la norme belge.

Extra :

Il est possible de poser les sols selon un autre modèle de pose, d'utiliser des carrelages rectifiés, plus grands ou plus petits, de choisir un rejointoyage d'une autre couleur/épaisseur et d'autres variétés, moyennant un coût supplémentaire. Certains modèles de pose peuvent donner lieu à plus de déchets. Une facturation au m² de carrelage prévu sera donc également prise en compte.

Un coût supplémentaire sera demandé pour la pose des carrelages dans un lit de mortier, selon le type de revêtement.

Si souhaité, il est possible de rédiger un devis pour la livraison et la pose du parquet, de la pierre naturelle, du vinyle ou autre. Le sol en parquet peut donner lieu à une extension du délai d'exécution contractuel en raison de sa haute sensibilité à l'humidité.

Les seuils ne sont pas compris par défaut. Là où cela s'avèrera nécessaire, un profilé de transition sera prévu. Une séparation est prévue sous la porte, si possible, lors du passage entre deux surfaces de sol différentes. Le profilé de passage - couleur et matériau à choisir par l'acheteur - n'est pas compris dans le prix d'achat et peut donner lieu à un supplément, également pour la pose.

4.2 Parois

4.2.1 Parties communes

Les parois du hall d'entrée du rez-de-chaussée et des halls d'escalier/ascenseur aux étages supérieurs sont exécutées en maçonnerie avec une finition en plâtre ou pulvérisation de plâtre et pourvues d'une couche de peinture.

La cage d'escalier (cave) est prévue en blocs de béton qui seront rejointoyés manuellement et non peints.

Les parois maçonnées du parking souterrain seront rejointoyés par la suite et les parois en béton seront finies en béton poli. Les parois en béton peuvent démontrer des inégalités et des bulles d'air. Les travaux de peinture ne sont pas compris.

4.2.2 Parties privées

Toutes les parois des appartements sont réceptionnées prêt à être peintes ou à être enduites d'une couche de plâtre sur la maçonnerie/parois en béton et les parois en plâtre. Les petites inégalités de surface doivent être corrigées par le peintre.

L'acheteur prend note que l'apparition de fissures aux cours des premières années est inhérente à la construction (entre autres, le tassement du bâtiment, le passage entre différents matériaux). Ces fissures ne peuvent jamais être considérées comme un vice caché. Les coûts de réparation, de peinture et de pose de papier peint ne seront jamais à la charge de l'entrepreneur/du promoteur. Il se peut qu'un petit traitement préalable à la peinture ou la pose de papier peint soit nécessaire pour égaliser les dernières inégalités.

Il est prévu dans la salle de bain et/ou pièce d'eau :

- 10 m² de faïence par unité, à appliquer librement par l'acheteur.
- Carrelages céramiques, format 20x20 cm, d'une valeur commerciale de 30,00 €/m² (hors TVA)
- Pose des carrelages : entretoisement droit
- Le rejointoyage peut être exécuté en gris standard. Aucun joint imperméable n'est prévu.
- Les baignoires rectangulaires sont toujours prêtes à être carrelées.
- Les côtés en pente ou les plafonds ne sont pas carrelés.

La pose des carrelages de paroi en d'autres modèles de pose, formats plus grands ou plus petits et rectifiés sont possibles, moyennant un surplus. Certains modèles de pose peuvent donner lieu à plus de déchets. Une facturation au m² de carrelage prévu sera donc également prise en compte.

Aucun carrelage de paroi n'est prévu dans les toilettes.

4.3 Plafonds

- Les plafonds des appartements sont plâtrés, nivelés ou enduits par pulvérisation de plâtre et ils sont réceptionnés prêts à être peints. Les petites inégalités doivent être traitées par l'acheteur.
- Les plafonds des paliers d'ascenseur des étages supérieurs et des halls d'entrée du rez-de-chaussée sont réceptionnés nivelés et peints.
- Les hourdis ou prédalles forment le plafond de l'étage inférieur (niveau 0.00 - selon le plan) et ne reçoivent aucun traitement par la suite. Aucune valeur esthétique ne peut être attribuée à ceci. Le plafond peut démontrer des inégalités, des petites endommagements, des bulles d'air, etc.

4.4 Menuiserie intérieure

4.4.1 Portes

Les portes d'entrée des appartements sont prévues en aluminium et font partie de la menuiserie extérieure.

Les portes intérieures des appartements sont exécutées à âme tubulaire avec une feuille de porte de 83 cm, sauf mention contraire sur les plans, intégrées dans un encadrement en bois et pourvues d'une poignée en inox. Il est possible d'avoir une ouverture de porte plus large moyennant une modification des plans. Des portes plus larges, plus étroites, plus hautes ou plus basses engendreront un supplément. Les portes intérieures sont livrées non peintes. Les travaux de peinture sont à la charge de l'acheteur.

Une porte en verre est prévue entre le hall et l'espace de vie, si reprise dans les plans.

Les parties communes (telles que les portes donnant vers le local des poubelles, les portes des halls d'escalier/ascenseur, etc.) sont dotées de portes ignifuges ou non en fonction des prescriptions en matière d'incendie en vigueur.

4.4.2 Appuis de fenêtre intérieurs

Des appuis de fenêtre en Moca ou similaire sont prévus pour toutes les fenêtres n'arrivant pas jusqu'au sol. Aucun appui de fenêtre n'est prévu pour les portes de terrasse.

4.5 Sonnette/boîte aux lettres

Une installation vidéophone complète relie tous les appartements à l'entrée. La porte d'entrée commune est dotée d'une serrure électrique. Chaque appartement dispose d'un bouton poussoir pour commander cette serrure électrique.

Une boîte aux lettres avec serrure est prévue par appartement côté rue, sauf disposition postale contraire. L'installation des boîtes aux lettres se fera selon les directives de la poste en vigueur.

4.6 Travaux de peinture

Les murs et plafonds de la partie entrée commune (à l'exception de l'étage inférieur), de la cage d'escalier et des paliers d'ascenseur sont réceptionnés peints.

Les portes de l'ascenseur sont peintes, tout comme les portes communes entre le garage souterrain et le hall du rez-de-chaussée.

L'architecte choisit la couleur selon les échantillons présentés par l'entrepreneur. Aucun travail de peinture n'est prévu pour les lots privés.

4.7 Travaux extérieurs d'aménagement de jardin

Le jardin commun est aménagé de sentiers et de plantations.

Les détails de l'exécution et le choix des matériaux se fait en concertation avec l'architecte et le promoteur.

Le jardin privé est pourvu d'herbe.

La séparation entre les jardins est prévue par un fil ou par une haie de hêtres. Le choix définitif est décidé par l'architecte et le promoteur.

5 INSTALLATIONS TECHNIQUES

5.1 Électricité

5.1.1 Généralités

L'installation électrique répond aux prescriptions de la société fournissant l'électricité et du RGIE. Avant la mise en service du bâtiment, l'installation complète, tant les parties privées que communes, seront certifiées par un organisme contrôleur reconnu par l'état.

5.1.2 Parties communes

Des armatures d'éclairage adéquates seront choisies par l'architecte pour toutes les parties communes. Les interrupteurs et prises de contact seront de couleur crème, de concept moderne de type Niko ou similaire.

Afin de compenser la consommation électrique des parties communes et de concevoir une économie énergétique, le développeur et l'architecte peuvent prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques.

Les boutons poussoirs ou capteurs, tant pour la partie souterraine qu'en surface, sont raccordés à un interrupteur temporel réglable et illuminés.

L'éclairage du hall d'entrée du rez-de-chaussée est réglé au moyen de capteurs de mouvement. La zone devant les portes d'accès de l'immeuble à appartements est éclairée par une lampe avec interrupteur crépusculaire la nuit.

L'installation de l'étage souterrain se fait lors de la construction.

Un éclairage d'urgence est prévu là où nécessaire, selon les dispositions en vigueur.

Par hall d'escalier, la répartition électrique des parties communes est raccordée sur un compteur électrique général, à savoir : éclairage de la salle d'escalier, paliers d'ascenseur, entrée, ascenseur, ventilation. Un compteur séparé est prévu pour les couloirs de la cave et le parking.

Un point de lumière est prévu dans les espaces de remise.

5.1.3 Appartements

Chaque appartement dispose d'un compteur séparé, qui est placé dans le local à compteurs commun.

Les coûts de la mise en service du compteur individuel sont à la charge de l'acheteur, tout comme le raccordement individuel à la téléphonie et au câble de télédistribution.

Les tableaux de répartition individuels sont placés dans la remise de l'appartement. Chaque tableau est équipé de fusibles automatiques et de disjoncteurs différentiels (300 et 30 mA).

Les interrupteurs et prises de courant sont de couleur crème et de type intégré, série Niko standard ou similaire.

Une installation vidéophone complète reliée à la porte d'entrée du rez-de-chaussée dessert chaque appartement et est combinée à une ouverture de porte automatique pour la porte d'entrée générale. Un sonnette poussoir séparée est prévue à la porte d'entrée de l'appartement.

Les lignes des points de lumières sont prévues dans les parties privées, mais pas les armatures. L'installation est donc réceptionnée sans armatures d'éclairage dans les espaces privés.

Les points de lumière, commandes et prises de courant suivants sont prévues :

Hall d'entrée/hall de nuit	1 point de lumière, 2 interrupteurs
Salon	2 points de lumière, 2 interrupteurs, 5 prises de contact, tubage en attente thermostat tubage en attente radio-TV tubage en attente téléphone raccordement data
Cuisine	2 points de lumière (dont 1 sous les armoires suspendues), 1 interrupteur, 2 doubles prises de courant au-dessus du plan de travail 1 prise de courant four 1 prise de courant réfrigérateur 1 prise de courant hotte 1 prise de courant taque de cuisson 1 prise de courant lave-vaisselle
Terrasse	1 point de lumière; 1 interrupteur à côté de la porte d'accès à la terrasse, 1 prise de courant extérieure
Remise/CC	1 point de lumière, 1 interrupteur, 1 prise de courant, 1 prise de courant machine à laver 1 prise de courant séchoir 1 alimentation chauffage central ou pompe à chaleur 1 tableau de distribution pour les fusibles 2 prises de courant pour le modem téléphonie/TV
Première chambre à coucher	1 point de lumière, 1 interrupteur, 3 prises de courant
Par chambre à coucher supplémentaire	1 point de lumière, 1 interrupteur, 2 prises de courant
Salle de bain	1 point de lumière, 1 interrupteur, 2 prises de courant 1 alimentation éclairage miroir
Toilette	1 point de lumière, 1 interrupteur
Remise cave	1 point de lumière, 1 interrupteur, 1 prise de courant
Sur le toit	Si d'application, une alimentation pour l'unité extérieure de la pompe à chaleur

Si des modifications sont demandées à l'installation de base ou si des interrupteurs, point lumineux, prises de courant, raccordements TV et autres supplémentaires doivent être installés, cela engendrera un supplément qui sera présenté à l'acheteur. La facturation des travaux d'installation peuvent varier selon l'avancement des travaux du bâtiment.

Une lampe d'extérieur est prévue sur les terrasses.

5.2 Installation sanitaire

Tous les conduits d'alimentation en eau chaude et froide sont exécutés en tuyau PVC. Toutes les évacuations sont exécutées en PVC résistant à de très hautes températures.

L'installation complète est conforme aux prescriptions de la compagnie de distribution d'eau, conçue/certifiée avec les vannes de fermetures nécessaires, vannes de non-retour et autres accessoires compris.

Les conduits d'alimentation et d'évacuation de la machine à laver sont prévus dans la remise.

Des points de puisage d'eau de pluie sont prévus conformément aux prescriptions en vigueur.

Un robinet extérieur antigel est prévu sur la terrasse.

Production d'eau chaude : voir la description à propos du chauffage central.

5.2.1 Appareils sanitaires

L'entrepreneur présentera pour chaque appartement un plan concret en ce qui concerne les appareils sanitaires, avec le prix établi associé. S'il est dévié de ces plans, cela ira de pair avec une réduction ou un supplément de prix. L'installation des appareils est comprise dans le prix total.

5.3 Installation de chauffage et production d'eau chaude

Le chauffage central et la production d'eau chaude sont individuels. Une chaudière au gaz murale ou une pompe à chaleur air/eau avec une unité intérieure et extérieure est prévue pour chaque appartement.

Tous les espaces sont pourvus de chauffage par le sol.

Les coûts de la mise en service du compteur individuel sont à la charge de l'acheteur.

Le concept général peut être décrit comme suit :

Lors du concept, il est tenu compte des températures suivantes, en cas de température extérieure de -10 °C :

Salon/cuisine	22 °C	
Chambres à coucher		18 °C
Salle de bain/Pièce d'eau	24 °C	
Hall de nuit		18 °C

L'unité complète est commandée par un thermostat à horloge numérique, installé dans le salon, doté d'un interrupteur horaire avec réglage jour et nuit afin d'obtenir un fonctionnement économique.

5.4 Installation de la cuisine

Le promoteur propose pour chaque appartement un plan de cuisine concret à un prix fixe. S'il est dévié de ces plans, cela ira de pair avec une réduction ou un supplément de prix. La pose de la cuisine est comprise dans le prix total.

5.5 Installation de l'ascenseur

Le bâtiment dispose d'ascenseurs modernes avec une largeur de porte de minimum 80 cm conforme à la nouvelle directive européenne. L'ascenseur est accessible aux personnes en fauteuil roulant.

5.6 Plan des clés

Chaque appartement sera livré avec 3 clés : accès communs, accès à l'appartement et accès à la remise. Des barillets similaires sont prévus.

5.7 Travaux de décoration

Les travaux de décoration privatifs ne sont pas compris dans le prix d'achat. L'acheteur peut finir sa propriété selon son choix, en fonction des prescriptions de l'acte de base.

Par travaux de décoration privatifs, nous entendons : l'égalisation des murs et plafonds pour la mise en peinture ou la pose de papier peint, la pose d'armoires, le mobilier, les rideaux, les armatures d'éclairage, etc.

5.8 Ventilations

Des grilles d'alimentation conformes au rapport PEB sont prévues au-dessus des fenêtres des espaces de vie tels que le salon et les chambres. L'évacuation se fait via la cuisine, la remise, les toilettes et la salle de bain. Ces ventilations sont évacuées via une cheminée de ventilation jusqu'au-dessus du toit.

La totalité de cette ventilation fait partie d'une étude spéciale.

Les séchoirs ne peuvent pas être raccordés sur ce système et doivent contenir un condensateur intégré, sauf mention spécifique contraire.

Aucune évacuation n'est prévue pour la cuisine. L'air y est filtré.

6 GÉNÉRALITÉS

6.1 Plans

La qualité et le concept du bâtiment sont fixés. L'entrepreneur/le promoteur peut toutefois à tout moment modifier les matériaux et/ou installations ou l'intégration de ceux-ci, sans faire préjudice à leur qualité. Les plans de l'appartement qui ont été remis à l'acheteur servent de base pour la rédaction du contrat de vente. Les indications reprises sur les plans sont données à titre purement indicatif en ce qui concerne les finitions des appartements.

La description dans ce cahier des charges a donc toujours priorité sur les plans, et le contrat de vente a priorité sur le cahier des charges en ce qui concerne les accords spéciaux. Des modifications de mesure des plans sont toujours possibles, pour des raisons de stabilité ou techniques. Les plans ont été remis de bonne foi par l'architecte après mesurage du terrain. Les différences pouvant subvenir, soit en plus ou en moins, seront considérées comme des différences acceptables qui, en aucun cas, ne modifieront le contrat d'une quelconque façon. Les éventuelles mesures sur les plans doivent être considérées comme des mesures approximatives. Des adaptations nécessaires pour des raisons de construction ou esthétiques d'importance générale sont autorisées sans l'accord préalable des acheteurs.

Les surfaces des parties privées sont calculées jusque dans les axes des murs communs. Les façades avant, arrière et latérales sont calculées intégralement.

6.2 Contrôle sur l'exécution des travaux et études techniques

En ce qui concerne l'architecture, le contrôle sur l'exécution des travaux est exécuté par Univ Architecten bvba, Hoekstraat 1 bus 18 à Neerpelt.

Les honoraires de l'architecte et de l'ingénieur sont compris dans le prix de vente. Si l'acheteur décide toutefois d'apporter des modifications aux plans, pour autant que cela soit possible et autorisé, un honoraire supplémentaire peut lui être demandé. Les honoraires liés à l'intervention de préposés des acheteurs, à savoir d'autres personnes que l'architecte et l'ingénieur mentionnés ci-dessus, sont à la charge de l'acheteur.

6.3 Services publics

Tous les frais de raccordement, de connexion, d'installation, de mise en service, de certification, de consommation et d'abonnement aux services publics (eau, gaz, électricité, téléphone, internet, égouttage, distribution TV-FM) ne sont pas compris dans le prix de vente et sont à la charge des acheteurs. Les acheteurs s'acquitteront dès la première demande de leur part de frais pour les conduits utilitaires soit à l'entrepreneur/au promoteur, sur présentation d'une facture, soit directement aux sociétés utilitaires.

Il s'agit de travaux obligatoirement exécutés/facturés par les sociétés utilitaires/autorités, complétés par des éventuels travaux liés spécifiquement à l'exécution de raccordements utilitaires (par exemple travaux de terrassement préparatoires, compteurs, câbles d'alimentation et conduits vers chaque unité d'habitation, sans que cette liste soit exhaustive).

6.4 Matériaux, valeurs commerciales et indication de marques

L'acheteur permet à l'entrepreneur/au promoteur d'exécuter son engagement. Il est dès lors tenu de répondre dans les huit jours lui-même ou via un représentant à toute demande qui lui

serait adressée par l'entrepreneur/le promoteur concernant la réalisation du lotissement acheté par lui. Si aucune réponse n'est formulée dans cette période, il est assumé que l'acheteur est d'accord avec les propositions de l'entrepreneur/du promoteur ou que l'acheteur laisse à l'entrepreneur/au promoteur la liberté en matière de choix de matériaux, couleurs et autres pour finir son appartement via des choix standard.

L'entrepreneur/le promoteur a le droit de modifier les plans ou d'utiliser des matériaux de qualité similaire ou supérieure que ceux présents dans le cahier des charges, dans la mesure où ces modifications sont demandées par l'architecte, l'ingénieur, les autorités compétentes, les compagnies d'assurance, les sociétés de services publics ou parce que l'entrepreneur/le promoteur considère que ces modifications améliorent les parties privatives/communes ou leur utilité ou parce que l'entrepreneur/le promoteur considère que ces modifications sont nécessaires ou utiles afin que l'exécution soit conforme au cahier des charges, en raison de l'absence sur le marché des matériaux prévus, d'une moins-value de la qualité, de retards inacceptables dans la livraison, de la faillite des fournisseurs ou sous-traitants, etc., à l'exception des matériaux choisis par les acheteurs en fonction des finitions de leurs parties privatives.

Le terme « valeur commerciale » est utilisé à plusieurs reprises dans le cahier des charges. Par ce terme, nous entendons le prix de vente au particulier, hors TVA, des matériaux. Le coût d'installation est compris dans les valeurs indiquées, là où explicitement mentionné.

6.5 Modifications par les acheteurs

Lorsque l'acheteur désire apporter des modifications, pour quelque raison que ce soit, à ce cahier des charges, aux plans ou aux équipements standard (à savoir, aux finitions ou à la disposition de son appartement), ceci est uniquement possible dans la mesure où l'entrepreneur/le promoteur/l'architecte donne son accord à ce sujet. Il n'est pas exclu que pour certains choix de finitions, qui tombent dans la valeur commerciale prévue, un coût d'installation supplémentaire soit facturé. Des modifications de finition peuvent donner lieu à une prolongation du délai d'exécution. Les modifications qui changent l'aspect extérieur du bâtiment et l'uniformité des parties communes ne sont pas possibles.

L'acheteur n'est pas autorisé à exécuter des travaux lui-même ou via un tiers sur le chantier (avant la réception provisoire). Lorsque l'acheteur ne souhaite pas, pour une raison spécifique, faire exécuter une partie des budgets de finitions prévus (à savoir la cuisine, les sanitaires, les sols) par l'entrepreneur/le promoteur (ceci doit être demandé à temps par l'acheteur et ne peut pas causer des problèmes pour les commandes déjà passées, les travaux déjà effectués ou, de manière plus générale, pour le planning du chantier) et que ce dernier l'autorise, l'acheteur ne pourra récupérer que maximum 70 % du budget indiqué. Ce montant sera déduit de la dernière tranche de paiement. De tels éléments ne pourront être supprimés du contrat qu'après accord écrit et mutuel entre l'acheteur et l'entrepreneur/le promoteur.

Si l'acheteur effectue les travaux lui-même ou via un tiers, il sera lui-même responsable de la détermination de la compatibilité de ses matériaux et travaux avec les travaux déjà effectués et les matériaux posés et donc de juger si ses propres travaux sont cohérents avec ce qui a déjà été effectué par l'entrepreneur/le promoteur.

Si l'acheteur effectue lui-même ou via un tiers des travaux au bien, sans que l'entrepreneur/le promoteur en soit informé, ceci équivaut à l'acceptation sans condition de la réception provisoire de ses parties privées. L'entrepreneur/le promoteur est dans ce cas relevé de toute responsabilité et de garantie vis-à-vis des acheteurs en ce qui concerne son travail et le délai d'exécution y associé.

Toute forme d'occupation vaut également comme acceptation de la réception provisoire.

Les éventuelles modifications seront uniquement effectuées après accord écrit préalable des acheteurs concernant le coût et la méthode d'exécution de ces modifications. Certaines modifications peuvent être refusées par l'architecte et/ou l'entrepreneur/le promoteur. Les modifications doivent être toujours discutées à temps, en fonction du planning du chantier. Les coûts des modifications demandées seront rédigés par l'entrepreneur/le promoteur, l'entrepreneur principal. Les accords oraux n'ont aucune valeur tant qu'ils n'ont pas été confirmés par écrit.

Toutes les finitions sont clairement indiquées dans ce cahier des charges. L'acheteur déclare que l'appartement a été vendu avec les finitions telles que décrites dans ce cahier des charges, sans aucune exception sauf mention explicite dans le cahier des charges signée par le vendeur.

Si l'acheteur opte pour la pose du parquet ou de tout autre matériel de sol sensible à l'humidité, la pose de celui-ci peut uniquement être exécutée moyennant le respect des délais de séchage nécessaires. Une exécution avant cette date relève l'entrepreneur/le promoteur de sa responsabilité concernant la bonne exécution.

Les matériaux ayant une valeur de vente moindre que prévu dans ce cahier des charges ne sont pas autorisés. En d'autres termes, les moins-values ne sont pas acceptées.

6.6 Clôture / Visite du chantier

L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne non impliquée dans l'exécution des travaux, sauf autorisation écrite ou accompagné de l'entrepreneur/du promoteur, de l'architecte ou du représentant de l'entrepreneur/du promoteur, et ce, exclusivement durant les heures de travail.

Le chantier n'est pas accessible durant le week-end et les jours de congés du secteur de la construction, même à vos propres risques et périls. Les visiteurs doivent en toutes circonstances respecter le règlement de chantier et les directives des responsables de la sécurité.

Ils s'annonceront également au préalable via le portail du Gouvernement fédéral.

L'entrepreneur/le promoteur décline toute responsabilité en cas d'accident pouvant survenir sur le chantier.

6.7 Réception

Prévision de réception

La date ultime de la réception est définie par le nombre de jours de travail réalisables mentionnés dans le contrat de vente. Des pronostics de réception peuvent être indiqués en fonction de l'avancement du bâtiment. Ceux-ci restent toutefois soumis aux intempéries. Lors de la vente du logement/de l'appartement actuel ou de la résiliation de la location, le propriétaire a tout intérêt à reprendre une clause dans l'acte de vente indiquant une date de libération variable.

Inspection

Lorsque l'appartement est prêt, le propriétaire recevra une invitation à venir l'inspecter avec l'entrepreneur avant la réception.

Réception provisoire

Le tout est réceptionné balayé, tout déchet ou gravât enlevé. Cette réception provisoire a lieu

lors de l'inspection de l'appartement, mentionnée ci-dessus, en présence de l'entrepreneur/du promoteur et de l'architecte. Une liste des travaux restant à effectuer est établie si nécessaire. Les petites remarques qui n'entravent nullement l'occupation normale de l'appartement ne constituent pas une raison pour refuser la réception. La remise des clés aura lieu après la réception provisoire et le paiement de toutes les factures.

Réception définitive

Celle-ci aura lieu un an après la réception provisoire. Durant cette année, les remarques notées lors de la réception provisoire devront être exécutées et résolues.

6.8 Divers

Une fois le bien réceptionné provisoirement, le propriétaire doit se comporter comme un bon père de famille. Tout dommage au bien réceptionné résultant d'un comportement ne pouvant être accepté peut mener au fait que la personne lésée ne puisse pas faire appel à une quelconque indemnité suite à l'apparition d'un défaut.

Le réglage des appareils électriques et/ou autres (interrupteurs, portes sectionnelles, etc.) sont de la responsabilité de la communauté des propriétaires. Les plaintes issues de ceci ne peuvent pas être considérées comme des défauts au bâtiment en tant que tel.

Il est possible qu'une fois un bien réceptionné des travaux doivent continuer sur un autre bien dans le même projet. L'acheteur doit être conscient du fait que ceci peut engendrer des nuisances et qu'il ne pourra pas invoquer une perte de jouissance ni demander une indemnité sous quelque forme que ce soit.

Il est possible que les appartements soient réceptionnés séparément et avant le parking.

En fonction du planning de l'entrepreneur général, l'architecte fera un choix, en concertation avec l'entrepreneur/le promoteur, en matière de finition des appartements. Avant cette décision, l'acheteur aura la possibilité d'introduire son propre choix de finition. Ensuite, il devra se soumettre à ce qui a été décidé. Il appartient à l'acheteur de se renseigner auprès du vendeur de l'avancement en la matière.

L'acheteur aérera suffisamment son bien à temps. Pour cela, les fenêtres sont pourvues d'une position basculante. Les grilles posées ne peuvent pas être masquées en raison d'un courant d'air ou du froid.

Les fissures de retrait et de tassement causées par le tassement du bâtiment ne sont nullement une raison de postposer le paiement et ne sont pas de la responsabilité du maître d'ouvrage, ni de l'architecte. Il s'agit d'un phénomène inhérent à la nature du bâtiment.

Ce cahier des charges a été rédigé le 22 avril 2019 et contient 21 pages numérotées.

La finition décrite ici a priorité sur les indications reprises sur les plans qui ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Ne sont pas compris dans le prix de vente :

- La TVA, les frais d'enregistrement et de notaire.
- Le raccordement définitif et l'agrément pour l'eau, l'électricité, le téléphone, le câble de télédistribution, les data et l'égouttage.

Ce document est rédigé en deux exemplaires et signé par l'acheteur et le vendeur. Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire signé. L'acheteur déclare avoir pris connaissance en détail de ce qui est mentionné dans ce cahier des charges. L'acheteur et le vendeur déclarent également n'avoir conclu aucun autre accord que celui mentionné dans ce cahier des charges.

Pour le reste, nous référons à nos conditions générales que l'acheteur déclare avoir reçues. Ces conditions font indissociablement partie du contrat de vente.

Date :/...../.....

L'acheteur

Le vendeur

(avec la mention « lu et approuvé »)

(avec la mention « lu et approuvé »)