

Ortus

Vivre avec style et au vert ,
au coeur-même du nouveau centre

cahier des charges
commercial

1.	Introduction.....	3
2.	Description technique	4
2.1	Dispositions préliminaires.....	4
2.2	Gros oeuvre, toitures et façades	5
1.	Terrassement.....	5
2.	Fondations.....	5
3.	Stabilité et éléments structurels	5
4.	Réseau d'égouts.....	5
5.	Maçonneries	5
6.	Façades.....	5
7.	Isolation thermique et acoustique.....	6
8.	Menuiserie extérieure.....	6
9.	Travaux de toiture	7
10.	Balustrade et garde-corps	7
11.	Gaines techniques	7
2.3	Parachèvement des parties privatives.....	8
1.	Procédure de choix de finition des parties privatives.....	8
2.	Travaux de plafonnage.....	8
3.	Revêtements de sols.....	8
4.	Finitions des murs et des sols dans les appartements	8
5.	Seuils de fenêtres et tablettes de fenêtres	9
6.	Terrasses et balcons	9
7.	Portes	9
8.	Travaux de peinture.....	9
9.	Faux plafonds	9
10.	Mobilier fixe	9
11.	Cuisine	9
12.	Salle(s) de bain, salle(s) de douche et toilettes	9
13.	Installation sanitaire.....	9
14.	Chauffage central et production d'eau chaude.....	10
15.	Ventilation	10
16.	Installations électriques.....	10
17.	Boîte aux lettres, vidéophone et ouvre-porte	11
18.	Caves de rangement individuelles	11
19.	Emplacements de parking	11
20.	Abris de jardin	11
2.4	Installations générales et finitions parties communes	12
1.	Halls d'entrée, escaliers et cages d'escaliers.....	12
2.	Parking souterrain et caves.....	12
3.	Local à vélos	12
4.	Ascenseur	12
5.	Evacuation de fumée et de chaleur dans le parking souterrain.....	12
6.	Protection incendie/ lutte contre l'incendie.....	12
7.	Signalisation	12
8.	Electricité	12
9.	Ventilation	13
10.	Eau.....	13
3.	Dispositions générales	14
1.	Plans	15
2.	Honoraires architecte, ingénieur et conseillers.....	15
3.	Impétrants.....	15
4.	Matériaux, valeur commerciale et mention de la marque.....	15
5.	Modifications apportées par l'Acheteur.....	16
6.	Accès au chantier	16
7.	Assurances, risque et transfert.....	16
8.	Réception provisoire et définitive des appartements.....	17
9.	Réception provisoire et définitive des parties communes.....	17
10.	Délai de mise en oeuvre	17
11.	Conseillers désignés par l'Acheteur.....	18
12.	Tassements	18
13.	Coordinateur de sécurité.....	18
14.	Exigences PEB.....	18
15.	Normes.....	18
16.	Aménagement extérieur.....	18
17.	Entretien général	18
4.	Acceptation	19



1. Introduction

Le projet Ortus comprend 6 immeubles à appartements, tous situés au cœur de Wezembeek-Oppem.

A l'avant, situé dans la rue Louis Marcelis, à côté du nouveau centre administratif, de la nouvelle bibliothèque et de l'école se trouve l'immeuble à appartements «ORIGO». Celui-ci compte trente appartements, un rez-de-chaussée commercial et un parking souterrain de 36 emplacements de parking et de 32 caves. Derrière ce bâtiment «ORIGO» se trouve l'immeuble «NOVUS», comptant 17 appartements. Les bâtiments «ALBA», «LILLY», et «HERBA» ainsi que «DOMUS» avec un parking souterrain de 99 emplacements de parking et 59 caves seront réalisés via un passage vert aménagé vers le nouveau parc. Les immeubles «ALBA et HERBA» comptent chacun 12 appartements. Le bâtiment «LILLY» en compte pour sa part 9 et le bâtiment «DOMUS», quant à lui, en compte 15.

Outre un emplacement central, les habitants d'Ortus profitent d'un agréable espace vert intérieur, avec toutes les facilités publiques à proximité.

Tant les parkings situés sous les immeubles «ORIGO» que celui sous les bâtiments «ALBA», «LILLY» et «HERBA» sont accessibles depuis le parking public situé sous le nouveau centre administratif, la bibliothèque et l'école.

ORTUS, c'est "Se réveiller en pleine nature. Vivre dans le centre."

Dans les sections et paragraphes suivants, vous découvrirez de manière plus détaillée votre appartement situé dans la résidence Ortus.

Le prix de vente est toujours celui d'un appartement entièrement fini, y compris la proposition de meubles de cuisine, d'appareils sanitaires, de carrelage et de revêtement de sol. Nos architectes d'intérieur ont déjà effectué une présélection de base pour chaque appartement, dans les limites du budget de finition proposé et ce, pour vous aider dans l'aménagement de votre logement de rêve. Toutefois, le choix final en matière de finition, parmi des paquets d'options proposés, incombera toujours à l'Acheteur et nous serons heureux de vous assister tout au long de cet important processus. Notre approche est expliquée plus en détail dans ce cahier des charges.



2. Description Technique

2.1 Dispositions préliminaires

Dans ce cahier des charges commercial, le “Maître d'ouvrage” est le vendeur et vous êtes “l'Acheteur”. Un contrat de vente est conclu entre ces parties avec les clauses statutaires y étant associées (acte de base et règlement de copropriété). Le “Maître d'ouvrage” conclut une convention avec l' “Entrepreneur” pour l'exécution des travaux de construction.

Les données mentionnées dans ce cahier des charges commercial ne sont pas exhaustives et ont pour seul objectif d'informer largement l'Acheteur sur les travaux de construction attendus et prévus et sur le choix des matériaux de construction utilisés.

Le bien vendu répond aux normes de conception en vigueur au moment du dépôt du permis d'environnement concerné.

Le Maître d'ouvrage déclare qu'il effectuera les travaux selon les règles de l'art et n'utilisera que des matériaux adaptés à leur fonction. Ces matériaux répondent aux exigences de qualité avec les labels de contrôle nécessaires en fonction du domaine d'application.



2.2 Gros oeuvre, toitures et façades

1. Terrassement

Les travaux de terrassement sont effectués à une profondeur suffisante pour permettre la bonne exécution des fondations et de l'égouttage. Les comblements autour des fondations et des structures souterraines sont effectués conformément aux directives du bureau d'étude de stabilité.

2. Fondations

Les fondations sont réalisées conformément à l'étude faite par l'ingénieur en stabilité, à l'étude de l'analyse de sol et selon les règles de l'art. Les indications de fondations sur les plans de construction de l'architecte ne sont qu'indicatives et sont déterminées de manière définitive dans l'étude de l'ingénieur en stabilité. La boucle de terre est prévue sous la fondation.

3. Stabilité et éléments structurels

Les dalles de plancher, les dalles de toiture, les colonnes, les poutres, les murs porteurs et éventuels autres éléments de construction (tels que les terrasses) sont réalisés conformément aux directives du bureau d'étude de stabilité et répondent aux normes européennes et belges en vigueur.

La structure portante est détaillée dans les plans de stabilité. Les indications de la structure portante sur les plans de vente et architecturaux sont donc purement informatives. Les plans de l'ingénieur en stabilité prévalent toujours sur les plans architecturaux.

En cas de béton apparent, la couleur et la structure de la surface sont déterminées par l'architecte.

La charge d'exploitation maximale des terrasses est limitée à 250 kg/m².

4. Réseau d'égouts

Les raccordements au réseau public d'égouts sont effectués conformément aux directives communales en vigueur, et d'application au moment de la délivrance du permis d'environnement.

Les tuyaux d'évacuation situés à l'extérieur du bâtiment, sont fabriqués en tubes agréés BENOR.

Les tuyaux d'évacuation des eaux usées et leurs événements supérieurs sont réalisés en tuyaux en PVC ou en PE, selon la conception technique du bureau d'études. Ils seront intégrés dans les gaines prévues à cet effet, dans la chape ou derrière les plinthes des armoires. Dans les sous-sols, le système d'égouts est suspendu de manière visible, afin de permettre un contrôle aisé à tout moment.

Les gaines d'attente nécessaires sont fournies conformément aux directives des entreprises concernées pour le raccordement de l'eau, de l'électricité, des télécommunications, etc.

5. Maçonneries

Il est prévu que les murs du garage, des locaux techniques et des locaux de stockage souterrains soient en béton apparent, en maçonnerie en blocs de béton ou en blocs de terre cuite (à joints souples, non peints). Les couches hydrofuges nécessaires sont, le cas échéant, appliquées sur les murs.

Tous les murs de séparation des appartements ou les murs entre les parties privatives et communes sont doubles en vue d'une isolation acoustique garantissant ainsi le confort acoustique de l'appartement. Les murs intérieurs sont exécutés en blocs de plâtre, en brique silico-calcaire, en béton, en plaques de plâtre et/ou en blocs de terre cuite. La finition de la façade est déterminée par l'architecte et est décrite à l'art. 3.2.6. du présent cahier des charges.

6. Façades

Les façades sont réalisées avec des matériaux de haute qualité choisis par l'architecte pour réaliser un développement harmonieux de l'ensemble.

La finition de façade du bâtiment "ALBA et HERBA " est constituée de briques de parement claires et nuancées. Les briques de parement sont en terre cuite, résistantes au gel et non émaillées. Elles auront par ailleurs également une bonne adhésion au mortier. Toute la maçonnerie de façade sera finie avec un mortier à la façon Chipperfield ou sera chaulée, dans une couleur à déterminer par l'architecte et le Maître d'ouvrage.

Les autres matériaux de façade incluent entre autres, des éléments en béton. Ces matériaux sont fixés à une sous-structure stable.

Pour l'évacuation des eaux de pluie et de condensation, ainsi que pour l'isolation de l'humidité ascensionnelle, les couches d'isolation étanches à l'eau nécessaires sont apposées selon les règles de l'art.

Les façades des immeubles "ORIGO, LILLY et DOMUS" sont finies avec un bardage en bois traité thermiquement, teinté de couleur gris clair en harmonie avec les autres éléments de façade, et avec des briques de parement légèrement nuancées avec un mortier à la façon Chipperfield. Les façades de l'immeuble "NOVUS" sont finies avec un bardage en bois traité thermiquement, teinté de couleur gris clair, en harmonie avec les autres éléments de la façade. Ce bardage est monté sur une sous-structure stable suffisamment ventilée.

7. Isolation thermique et acoustique

Isolation thermique:

Les bâtiments répondent à la norme PEB en matière de performance énergétique au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme. Les réglementations exigent un niveau E allant jusqu'à 40. Cependant, les appartements seront presque neutres en énergie (BEN) et auront donc un niveau E pouvant aller jusqu'à 30.

Le niveau E exact par appartement peut varier en fonction de l'orientation, de l'étage, de la configuration, de la surface de perte, etc. et sera définitivement enregistré par appartement (après construction) dans un certificat basé sur un calcul individuel effectué par le bureau d'études spécialisé. Ce certificat (CPE ou certificat de performance énergétique) est remis à l'acheteur après la livraison de l'appartement.

Le volume protégé délimité par la façade, les fenêtres, le toit et le sol est réalisé conformément à l'actuelle réglementation PEB en vigueur. Ainsi, chaque appartement aura un niveau E maximal (30) et un niveau S maximal (31) et respectera également les exigences en matière de ventilation.

L'épaisseur et le type d'isolation de sol, de toit et de façade seront déterminés conformément au calcul effectué par le conseiller PEB, de sorte que les exigences minimales de la réglementation PEB soient respectées.

Les murs de séparation entre les appartements, les parois de la gaine et le sol entre les étages n'ont aucune influence sur les niveaux K et E généraux, mais la valeur U correspond à la valeur maximale imposée conformément à la réglementation PEB actuellement en vigueur.

Isolation acoustique:

En ce qui concerne l'isolation de l'air et des bruits de contact entre appartements mitoyens et entre étages, les critères acoustiques pour les immeubles d'habitation assure le « confort acoustique normal », selon lequel au moins le confort acoustique normal décrit dans la norme NBN SO1-400-01 est respecté.

Les murs de séparation des logements (entre les appartements eux-mêmes et entre les appartements et les parties communes) sont dédoublés et sont dotés d'une isolation acoustique conforme à la norme NBN SO1-400-01 susmentionnée et d'une isolation thermique conforme à l'actuelle réglementation PEB en vigueur.

A chaque étage, il est prévu une isolation acoustique sur la couche isolante et/ou la chape de remplissage.

Dans deux cas particuliers, il est possible de s'écarter du confort acoustique normal décrit dans la norme susmentionnée:

a) Pour les appartements où la porte d'entrée de l'appartement donne directement sur l'espace de vie, il n'est pas toujours possible de respecter la réduction acoustique imposée, cette dernière étant déterminée par la qualité acoustique de la porte d'entrée, qui dépend elle-même d'autres spécifications techniques auxquelles la porte doit satisfaire dans le contexte de ce bâtiment spécifique.

b) Pour les portes intérieures, il n'est pas possible de combiner l'exigence acoustique avec l'exigence de ventilation. Cette dernière nécessite une ouverture de ventilation sous la porte, mais réduit la qualité sonore de la porte.

Dans tous les cas, l'objectif est de concilier de manière optimale les exigences en matière de ventilation et d'acoustique.

Tous les travaux liés à l'isolation thermique et acoustique sont obligatoires pour tous les appartements. Aucune exception n'est autorisée à cet égard.

Toute finition ou adjonction ultérieure par les acheteurs doit être effectuée selon les règles de l'art, conformément à la norme NBN SO1-400-01.

Les Acheteurs qui, après autorisation écrite du Maître d'ouvrage, effectuent eux-mêmes les travaux ou nomment un tiers pour effectuer les travaux au sol doivent assurer une exécution parfaite sans points de contact durs entre la chape flottante et la structure (murs, placards, etc.). Un découplage doit être prévu par rapport aux murs adjacents. Ces travaux ne sont pas la responsabilité du Maître d'ouvrage et de l'équipe de conception.

8. Menuiserie extérieure

La menuiserie extérieure est réalisée en profils d'aluminium de haute qualité, à rupture de pont thermique, avec double vitrage isolant avec une valeur $U_g \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$, conformément à la réglementation PEB. Le type et le choix de couleur sont déterminés par l'architecte. Les fenêtres sont fixes, coulissantes, ouvrantes, basculantes, ... suivant la désignation des plans.

Des écrans pare-soleil peuvent être demandés par l'Acheteur en option et après approbation du Maître d'ouvrage, à condition que cela soit fait en temps voulu, en fonction de la planification des travaux. Cette option entraînera un coût supplémentaire. Ces écrans peuvent être placés en option sur les façades orientées sud et ouest.

Des moustiquaires peuvent également être demandées par l'Acheteur en option et après approbation par le Maître d'ouvrage, à condition que cela soit fait en temps voulu, en fonction de la planification des travaux. Cette option entraînera un coût supplémentaire. L'uniformité du bâtiment doit toujours être respectée lors du choix des moustiquaires. Il est possible que les moustiquaires et les écrans ne puissent être combinés.

La porte d'entrée du parking souterrain est une porte sectionnelle automatisée. Celle-ci est toujours située entre le parking public et privé. Elle est actionnée au moyen d'un contact à clé (de l'extérieur) ou d'une télécommande et d'un bouton-poussoir (de l'intérieur) et se ferme automatiquement après chaque ouverture. En cas de choix de la télécommande, il en sera livré une par place de stationnement. Des télécommandes supplémentaires peuvent être commandées moyennant des coûts supplémentaires. En cas de panne de courant, la porte entière peut être déverrouillée manuellement. La forme, le type et la couleur de la porte sont déterminés par l'architecte. L'exploitant du parking public est autorisé à installer des portes ou des barrières

supplémentaires dans la zone publique, à condition que les propriétaires aient un accès permanent à leur parking privé.

9. Travaux de toiture

Un remplissage (isolant ou non) sera appliqué sur les toits plats afin d'obtenir la pente nécessaire à l'évacuation des eaux. Les toitures seront isolées conformément à la norme et les travaux seront effectués avec des matériaux empêchant la condensation. Les toits plats seront également finis avec un joint de toiture conforme bitumineux ou EDPM, selon le choix et les directives de l'architecte. Les gargouilles et/ou évacuation d'eau de pluie nécessaires sont fournies selon l'étude de l'architecte. La structure exacte et finale est déterminée par l'architecte.

L'acheteur reçoit une garantie de 10 ans sur l'étanchéité de tous les joints de toiture.

10. Balustrade et garde-corps

Lorsque cela est indiqué sur les plans architecturaux, les garde-corps sont réalisés dans une main courante en acier

avec des barres. Les balustrades sont conformes aux normes et dispositions légales. La conception exacte et définitive et la couleur est déterminée par l'architecte.

11. Gaines techniques

les gaines techniques contiennent tous les câbles, canaux, conduites d'alimentation et de décharge des appartements. Son emplacement et ses dimensions sont dimensionnés en fonction de l'espace requis pour pouvoir réaliser ces câbles, canaux, conduites d'alimentation et de décharge de manière efficace.

Les gaines techniques sont indiquées schématiquement sur les plans et sont à considérer comme des éléments fixes. Les dimensions de ces gaines sont purement informatives et seront définitivement déterminées par le bureau d'ingénierie. L'augmentation, la réduction, la suppression ou le déplacement des gaines existantes, ou l'ajout de gaines supplémentaires pour des raisons structurelles, ne peut donner lieu à un ajustement du prix de vente.



2.3 Parachèvement des parties privatives

1. Procédure de choix de finition des parties privatives

En tant que concepteur, nous attachons une importance majeure à l'utilisation de matériaux de qualité. Sur base de notre expérience, nous avons choisi un package de finition de haute qualité, complet et varié, en collaboration avec nos fournisseurs, dans les limites du budget de finition spécifié. De plus, il est possible d'élargir ce package avec des options supplémentaires, ce qui peut éventuellement conduire à un coût supplémentaire. Nous en référons à l'Annexe 1: aperçu des finitions.

Comment travaillons-nous concrètement?

De par notre méthode de travail, vous serez déchargé et, en tant qu'acheteur, vous n'aurez plus à vous rendre dans un showroom. Vous aurez plus de qualité pour le même budget, tout en aménageant quand même votre appartement à votre goût, en fonction de la sélection que nous avons choisie ou des options proposées.

Après votre achat, l'un de nos architectes d'intérieur vous invitera à faire les premiers pas vers votre choix de finition. Lors de ce premier rendez-vous, le package de finitions vous sera présenté en détail, sur base d'échantillons, de brochures et d'explications techniques complémentaires. De cette manière, nous souhaitons vous assister le mieux possible dans votre choix parmi nos matériaux de haute qualité.

Lors d'un deuxième rendez-vous, les choix seront alors définitivement validés en matière d'électricité, de sanitaire, de cuisine et de finition de sols et murs. Lors de ce rendez-vous, les éventuels coûts supplémentaires liés aux options supplémentaires seront également discutés. Nos architectes d'intérieur assurent ensuite un transfert sans heurts à l'entrepreneur. Vous aurez également la possibilité de visiter votre appartement à deux reprises au cours de la phase de construction, lesquelles seront organisées pendant 2 jours de visite fixes.

Nous proposons également des conseils personnalisés sur les aménagements intérieurs aux personnes souhaitant opter pour un agencement avancé, fait par des professionnels et ce, en régie à un tarif de 75 euros/heure. Vous serez alors assisté par un architecte d'intérieur expérimenté.

2. Travaux de plafonnage

Les plafonds et les murs intérieurs de l'appartement sont recouverts de plâtre (projeté), d'un enduit de finition ou d'un enduit sur blocs de plâtre lorsque ceux-ci sont utilisés, conformément aux normes TV 199 et TV 201.

Les murs doivent être finis/préparés une première fois par le peintre (à prévoir par l'Acheteur) pour permettre le travail de peinture ou de tapissage. Les connexions autour des tablettes pour fenêtres, des éléments chauffants et des armoires de cuisine, etc. sont en cours de réalisation, mais devront être retouchés/retravaillés par le peintre. Traitements préparatoires et de finition cf. la norme TV 249 du WTCB ne sont donc pas fournis/prévus.

Les couches de plâtre permettent une décoration normale du logement. De petites piqûres ou imperfections peuvent

donc apparaître à la surface et appartiennent alors à la finition par le peintre.

Au cours des deux premières années, des microfissures et/ou fissures peuvent se produire en raison du retrait et du fluage du béton et perdurer en raison des déformations et des coefficients de dilatation différents des matériaux de finition utilisés. Ces fissures, qui ne compromettent jamais la stabilité du bâtiment, sont inhérentes à la nature du bâtiment et doivent donc être acceptées par les Acheteurs. Elles peuvent être réparées par et aux frais des Acheteurs lors de la décoration ou d'une peinture ultérieure.

3. Revêtements de sols

Les sols des parties communes à tous les étages sont finis avec un isolant thermique et acoustique et une chape. La finition du sol est placée sur la chape.

Le long des bords des murs, des bandes d'isolation acoustique aux bruits d'impact sont installées. La pose de la chape a lieu conformément aux normes belges en vigueur.

S'agissant d'une chape liée au ciment, le risque de fissuration dû au retrait hydraulique doit être pris en compte conformément à la norme belge. Cette éventuelle fissuration ne peut pas être imputée au Maître d'ouvrage.

4. Finitions des murs et des sols dans les appartements

Carrelages muraux

La sélection de carrelages muraux est reprise dans «ANNEXE 1: Finition». Le carrelage a un motif de pose carré, cf. TV 227 du CSTC. Les carrelages muraux en céramique sont collés et rejointoyés avec un mortier à base de ciment.

Dans les salles de bains, des carrelages muraux sont prévus jusqu'au plafond sur les murs le long de la baignoire et/ou de la douche.

Il n'y a pas de carrelage mural prévu dans les toilettes et la cuisine.

Revêtement de sols

La sélection de revêtements de sols est reprise dans «ANNEXE 1: Finition». Un carrelage de sol a été choisi. Le revêtement de sol est réalisé en carrelages en céramique, rectifiés et mis en pose droite. Ils sont collés et rejointoyés avec un mortier à base de ciment. En option, un parquet composite est possible dans le salon et/ou la(les) chambre(s) à coucher. Cette option entraînera un coût supplémentaire.

Lors du choix du parquet, comme alternative au sol carrelé, il est nécessaire (surtout en période hivernale) de tenir compte d'un éventuel temps de séchage plus long de la chape, afin d'obtenir le degré d'humidité correct et de garantir une bonne exécution. Si, en conséquence, la période d'exécution est dépassée, celle-ci ne sera jamais utilisée au détriment du Maître d'ouvrage et l'Acheteur ne pourra donc

pas réclamer d'indemnisation.

Des plinthes standard en MDF recouvert d'une couche de base (primer) sont fournies dans toutes les pièces, pour autant qu'aucun carrelage mural ne soit prévu.

Le masticage entre le mur et la plinthe est à réaliser par le peintre désigné par l'Acheteur.

Un revêtement de sol est prévu sous les armoires de cuisine, mais pas sous la baignoire ou la douche.

5. Seuils de fenêtres et tablettes de fenêtres

Pour toutes les fenêtres placées au-dessus du niveau du sol fini, les appuis de fenêtre (intérieurs) sont placés entre les côtés du jour de fenêtre. Ils sont en pierre naturelle, en pierre artificielle ou en stratifié, en fonction du choix de l'architecte et du Maître d'ouvrage, avec un débord d'environ 2 cm. Pour les portes-fenêtres, le revêtement de sol (intérieur) vient jusque contre la fenêtre.

Les appuis de fenêtre (extérieurs) sont réalisés en béton ou en aluminium, au choix de l'architecte.

6. Terrasses et balcons

Le choix des finitions et de l'éclairage des terrasses est uniforme pour l'ensemble du bâtiment et est déterminé par l'architecte. Un choix différent par l'Acheteur n'est pas possible ici, sauf autorisation écrite du Maître d'ouvrage.

7. Portes

1. Portes d'entrée des appartements

La porte d'entrée de chaque appartement est plane et, en combinaison avec l'encadrement de la porte, présente une résistance au feu imposée par le règlement sur les incendies du permis d'environnement. La porte est équipée d'une serrure à 3 points de haute qualité avec des clés selon un Master Key system. Ce Master Key system (ou MKS) est conçu pour offrir à l'acheteur la possibilité d'accéder aux pièces communes avec une seule clé, en plus de la porte d'entrée du bâtiment et de l'appartement. Le but est de limiter le nombre de clés et d'optimiser la sécurité. Les charnières et les serrures sont incluses.

De base, 3 clés sont fournies par appartement.

La porte d'entrée de l'appartement est au choix de l'architecte, en faveur du développement harmonieux de l'ensemble.

Une porte en acier anti-effraction sera proposée en option.

2. Portes intérieures

Les portes intérieures standard sont des portes à peindre à âme tubulaire, avec raccord standard et sont suspendues à un cadre de porte en MDF à 3 charnières ou plus, en fonction de la largeur de la porte et cela, selon les règles de l'art.

Elles sont équipées d'une serrure à mortaise solide avec clé et d'une poignée en aluminium standard.

Les portes intérieures standard peuvent être placées avec un jeu d'environ 10 mm entre le bas de la feuille de porte et le sol et ce, afin de satisfaire aux normes en matière

de ventilation, au détriment du confort acoustique intérieur d'un appartement.

8. Travaux de peinture

Aucun travail de peinture n'est fourni dans les appartements. Les mastics et joints esthétiques font partie des travaux de peinture et ne sont pas fournis par le Maître d'ouvrage. Il est possible additionnellement de faire peindre l'appartement, mais ces travaux seront toujours planifiés après la réception provisoire et feront l'objet d'un surcoût.

9. Faux plafonds

Des plafonds surbaissés sont exécutés en plaques de plâtre ou équivalent (finition « prêt à peindre ») là où cela s'avère nécessaire pour des raisons techniques et esthétiques (par exemple pour la dissimulation de conduits de ventilation, etc.).

10. Mobilier fixe

Chaque appartement a une cuisine équipée et une salle de bain selon la description ci-dessous et conformément au plan de vente. Tout autre mobilier repris sur les plans (tels que placards, meubles indépendants, ...) est purement informatif et n'est pas inclus dans l'achat.

11. Cuisine

Le prix de vente de base de l'appartement comprend une cuisine avec placards et appareils électriques conformément au plan de cuisine, disponible individuellement.

La cuisine est équipée d'un évier en acier inoxydable avec égouttoir et mitigeur monocommande, d'une hotte aspirante avec filtre à charbon, d'un four combiné, d'une plaque de cuisson, d'un réfrigérateur avec compartiment congélateur et d'un lave-vaisselle.

La valeur commerciale de la cuisine prévue est reprise dans «ANNEXE 1: Finition».

12. Salle(s) de bain, salle(s) de douche et toilettes

L'aménagement des espaces sanitaires est donnée à titre indicatif sur le plan de vente de l'appartement - voir le descriptif ci-dessous.

L'ensemble des appareils sanitaires répond aux normes en vigueur. Tous les appareils sanitaires ont été sélectionnés pour vous par nos architectes d'intérieur et sont équipés d'eau froide et chaude, à l'exception des toilettes et des lavabos. Des robinets de raccordement et des siphons de drainage pour baignoire, douche, lavabo et toilettes sont également proposés par le fournisseur, sélectionnés et proposés par l'Entrepreneur, et sont donc compris dans la valeur commerciale des appareils sanitaires indiquée dans «ANNEXE 1: Finition».

13. Installation sanitaire

L'installation sera effectuée conformément aux normes européennes et belges en vigueur, aux règlements généraux et aux règlements de la compagnie de distribution d'eau. A

la demande du Maître d'ouvrage, l'installation sera contrôlée par un organisme reconnu.

Le rapport d'inspection sera remis à l'Acheteur. Un bureau d'étude spécialisé a été désigné pour développer et optimiser la conception de cette installation.

Si, à la demande de l'Acheteur, tous les appareils sanitaires finaux (robinets, pommeau de douche, lavabo, ...) ainsi que l'ensemble dans lequel ils doivent fonctionner, ne sont pas tous commandés par le Maître d'ouvrage, l'installation sanitaire ne peut pas être inspectée et par conséquent, l'eau ne sera pas mise en service à la fin. Le cas échéant, l'Acheteur doit se porter garant de l'inspection et de la mise en service de l'installation sanitaire.

Une vanne de connexion principale est placée au niveau du compteur d'eau individuel dans le local de compteurs commun au sous-sol. Chaque appartement dispose d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour dans la buanderie.

Les conduites d'évacuation sont réalisées en PVC ou PE, selon la conception des techniques du bureau d'étude, et sont résistantes aux températures élevées. Les conduites d'alimentation en eau froide et chaude sont réalisées en tuyaux en matières plastiques.

Les conduites d'alimentation et d'évacuation pour la machine à laver sont prévues dans la buanderie. Pour le sèche-linge, il est imposé d'utiliser un sèche-linge à condensation. Une possibilité de raccordement pour le lave-vaisselle est prévue dans la cuisine.

14. Chauffage central et production d'eau chaude

L'installation sera effectuée conformément aux normes européennes et belges en vigueur, aux réglementations générales et aux réglementations de la compagnie de distribution de gaz.

A la demande du Maître d'ouvrage, l'installation sera contrôlée par un organisme reconnu.

Le compteur de gaz individuel est placé dans le local de compteurs commun prévu à cet effet au sous-sol. Un bureau d'étude spécialisé a été désigné pour développer et optimiser la conception de cette installation.

A une température extérieure d'au moins -8 degrés Celsius, les températures suivantes sont garanties:

- dans le salon, la salle à manger, la cuisine et un éventuel bureau: 22°C
- dans la(les) chambre(s): 22°C
- dans la(les) salle(s) de bain et salle(s) de douche: 24°C

La production de chaleur est réalisée au moyen d'une chaudière murale individuelle à condensation au gaz avec chauffe-eau domestique installée dans la buanderie de l'appartement. La chaudière murale à gaz est de type fermé et est raccordée au système d'extraction des gaz d'échappement du CLV ou, si possible, directement à l'extérieur.

Dans l'appartement, la chaleur est libérée par le chauffage par le sol. Celui-ci sera calibré de manière à ce que toutes les chambres puissent également atteindre 22 ° C pour permettre une flexibilité maximale lors de l'utilisation de l'appartement. La salle de bain dispose d'un radiateur

électrique de type sèche-serviettes pour augmenter le niveau de confort souhaité.

La configuration du chauffage par le sol est déterminée par le bureau d'ingénierie sur la base d'un calcul de perte de chaleur et des températures à atteindre dans les locaux concernés, comme indiqué ci-dessus.

Chaque appartement dispose d'un thermostat horaire. Les chambres peuvent chacune être contrôlées via un thermostat séparé, qui commande les vannes de zone. Le contrôle du chauffage central se fait via ce thermostat installé dans le salon. Le chauffage des autres pièces est lié à celui du salon.

15. Ventilation

Les appartements sont ventilés via le système de ventilation D. Cela signifie que l'air pollué est extrait dans les pièces humides (salle de bain, cuisine, buanderie, toilette) via un système de ventilation mécanique. De l'air frais est fourni aux pièces sèches (salon, chambre à coucher, bureau) via une ventilation mécanique (selon les dispositions du conseiller de ventilation). L'air circule à l'intérieur par des espaces prévus de +/- 1 cm sous les feuilles de porte et par les espaces de circulation jusqu'aux pièces pourvues d'extraction.

Les débits de chaque pièce sont déterminés en fonction de l'étude réalisée par le rapporteur en ventilation. L'unité de ventilation est placée dans la buanderie de l'appartement.

Les hottes sont du type à filtre à charbon qui filtrent les mauvaises odeurs. Ces hottes n'ont aucune influence sur la quantité d'air frais à insuffler et contribuent ainsi à la réalisation d'une installation aussi économe en énergie que possible.

16. Installations électriques

L'installation sera effectuée conformément aux normes européennes et belges en vigueur, aux réglementations générales et aux réglementations de l'entreprise de distribution d'électricité. A la demande du Maître d'ouvrage, l'installation sera inspectée par un organisme reconnu.

Le compteur individuel électrique est installé dans le local de compteurs commun au sous-sol, prévu à cet effet. L'installation est mise à la terre et équipée d'un tableau de distribution pourvu de fusibles automatiques et d'un différentiel pour les différents circuits, par appartement.

Pour pouvoir se conformer à la réglementation PEB, un certain nombre d'appartements seront équipés d'une installation photovoltaïque. Ces appartements pourront donc compter sur les énergies renouvelables pour une partie de leur consommation.

Les interrupteurs et les prises sont de couleur standard et de la marque Niko ou équivalente. Les câbles nécessaires pour le téléphone, la télévision par câble et Internet sont fournis. Suffisamment de points d'éclairage, d'interrupteurs et de prises sont fournis pour atteindre le confort de vie moderne.

L'installation électrique fournie de base est décrite en détail dans l'ANNEXE 1: Finition.

Ces installations électriques sont réalisées comme indiqué dans le plan final de mise en œuvre, qui sera établi au

cours du processus de construction. Lors de l'élaboration du plan de mise en œuvre définitif de l'installation électrique, l'Acheteur sera consulté et une possibilité lui sera donnée d'intégrer ses préférences personnelles dans ce plan. Les spots encastrés ne peuvent pas être proposés en option, sauf dans un faux-plafond, car ils ne peuvent pas être combinés avec le gros œuvre.

Aucun système d'alarme n'est fourni de façon standard.

17. Boîte aux lettres, vidéophone et ouvre-porte

Chaque appartement dispose d'une boîte aux lettres avec serrure. Les boîtes aux lettres sont regroupées dans le hall d'entrée commun au rez-de-chaussée. La couleur et la forme sont déterminées par l'architecte et le Maître d'ouvrage et seront en harmonie avec la résidence.

Une installation de vidéoparlophonie est fournie de façon standard et consiste en une unité intérieure dans l'entrée de chaque appartement et une unité dans le hall d'entrée commun. Chaque appartement est doté d'un bouton poussoir permettant d'actionner l'ouvre-porte automatique de la porte d'entrée.

18. Caves de rangement individuelles

La finition des caves est comparable à celle des autres pièces du sous-sol (sol en béton poli, murs en maçonnerie apparente ou en béton et structure en béton).

La porte de la cave est une porte standard à peindre à âme tubulaire et est suspendue à un cadre de porte en bois ou en métal à peindre, avec 3 charnières. La résistance au feu de ces portes est réalisée conformément au rapport du service d'incendie. Les portes de cave ne sont pas peintes.

L'équipement électrique comprend 1 point d'éclairage central commandé par 1 interrupteur connecté au comp-

teur électrique commun. En option, moyennant des coûts supplémentaires, et le passage à temps de la commande, vous pouvez également disposer de prises dont la consommation passe par votre propre compteur électrique. À partir du tableau de distribution, un câble d'alimentation sera fourni à la cave de rangement et un câble d'alimentation au tableau de distribution équipé de disjoncteurs dans l'appartement.

19. Emplacements de parking

La finition des places de parking est comparable à celle des autres pièces du sous-sol (sol en béton poli, briques apparentes et structure en béton). Pour les emplacements de stationnement, il est prévu le marquage et la numérotation de ces derniers. L'entrée au rez-de-parking se fait en rampe de béton brossé ou rainuré.

Des points de charge éventuels pour les voitures électriques peuvent être fournis moyennant un coût supplémentaire et une commande passée en temps voulu, et dépendant de la capacité disponible du gestionnaire de réseau. Une connexion triphasée a été prise en compte dans ce calcul. Ce point de charge sera connecté à un tableau sur le compteur de l'appartement dans la salle des compteurs. À partir de ce local des compteurs commun, un câble d'alimentation sera amené au point de charge et un câble d'alimentation au panneau de fusibles de l'appartement.

20. Abris de jardin

Les appartements du rez-de-chaussée disposent d'un jardin privatif et dans chacun d'entre eux, une zone est prévue pour y placer, si souhaité et sans obligation, un abri de jardin. Ces abris de jardin seront proposés en option selon la conception, les dimensions et les prescriptions de l'architecte afin de préserver l'uniformité du projet.



2.4 Installations générales et finitions parties communes

L'aménagement des parties communes se fait sur les conseils de l'architecte. Les matériaux sont travaillés en faveur du développement harmonieux de l'ensemble.

Les matériaux de finition pour les espaces accessibles au public, les voies d'évacuation, les locaux techniques et similaires seront conformes à la classe de réaction au feu définie dans l'Arrêté royal en date du 07-07-1994 établissant les normes de base pour la prévention des incendies et des explosions, les amendements et les annexes.

1. Halls d'entrée, escaliers et cages d'escaliers

Les appartements sont accessibles via des halls d'entrée.

Les cages d'escalier sont finies en partie en plâtre ou en plâtre mince.

Les escaliers sont en béton préfabriqué ou équivalent, avec giron et contre-marche avec plinthe. Les escaliers ont toujours une largeur de passage libre de minimum 80 cm.

Les rampes d'escalier sont fournies conformément à la législation en vigueur aux endroits requis.

Les cages d'escalier sont pourvues d'un éclairage adapté associé à un éclairage de sécurité.

Les plafonds des cages d'escalier et du sous-sol sont réalisés conformément aux dispositions de l'architecte et du Maître d'ouvrage.

2. Parking souterrain et caves

Les plafonds des caves communes et / ou privatives, des locaux pour vélos et des locaux techniques au sous-sol sont recouverts de béton lisse. Les murs de ces espaces sont en briques apparentes ou en blocs de béton (joints souples) ou en béton et ne sont pas peints.

Le sol du garage est en béton poli. Les fissures dans le sol en béton poli résultant du retrait thermique et du fluage du béton sont spécifiques à ce matériau et sont ragrées autant que possible, mais ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'exigences auprès du Maître d'ouvrage.

L'accès au parking est pourvu d'un éclairage adapté, associé à un éclairage de sécurité. L'éclairage est commandé par des détecteurs de mouvement. Un système d'alarme de détection d'incendie et d'évacuation est prévu dans le garage conformément aux exigences légales. Des extincteurs en nombre suffisant sont installés dans le parking souterrain, conformément aux exigences légales.

La ventilation du parking est conforme à la réglementation en vigueur. Les places de parking et les caves ne sont pas chauffées.

3. Local à vélos

Un local à vélos collectif fermant à clé est prévu pour chaque immeuble.

4. Ascenseur

Les ascenseurs sont conformes aux normes et réglementations en vigueur.

L'entretien général de l'ascenseur est à la charge des copropriétaires ou ACP.

L'ascenseur ne sera mis en service qu'après la réception provisoire des parties communes du bâtiment en question et après homologation par d'un organisme de contrôle reconnu.

5. Evacuation de fumée et de chaleur dans le parking souterrain

Le parking souterrain est équipé d'un système de ventilation pour l'évacuation de la fumée et de la chaleur en cas d'incendie, conformément aux normes et réglementations en vigueur des pompiers à la date de l'autorisation environnementale. Ce système offre la possibilité de garder le parking en grande partie sans fumée en cas d'incendie. L'évacuation et l'extinction sont donc plus sûres et plus rapides.

6. Protection incendie/ lutte contre l'incendie

La résidence sera équipée conformément à la réglementation et aux recommandations du service d'incendie et à la réglementation en vigueur.

7. Signalisation

La signalisation est incluse. Cela comprend les marquages de niveau sur les paliers d'ascenseurs et les cages d'escalier, l'indication des issues de secours et des sorties, l'indication du matériel de lutte contre l'incendie, les numéros des maisons au rez-de-chaussée, les numéros des appartements, la désignation du complexe, la désignation des espaces communs, la numérotation des caves, des places de parking et du parking à vélos.

8. Electricité

Toute l'électricité avec les appareils d'éclairage associés est fournie dans toutes les parties communes, les cages d'escalier et le sous-sol. Cette installation comprend également la fourniture et l'installation de l'éclairage de sécurité nécessaire (éclairage de secours) conformément à la réglementation en vigueur des pompiers.

L'éclairage des parties communes est contrôlé à l'aide de détecteurs de mouvement. Des appareils d'éclairage sont également fournis dans toutes les parties/zones communes.

L'installation comprend également, entre autres, le câblage dans les parties communes et les câbles d'alimentation pour les ascenseurs, ainsi que l'éclairage de secours et les tableaux de disjoncteurs et fusibles pour les coupoles et les sirènes, si ceux-ci étaient requis par les pompiers. Les éclairages de secours seront installés là où ils sont requis par les prescriptions de protection contre l'incendie.

Des plafonniers ou des appliques murales sont fournis dans les cages d'escaliers et les couloirs, et des luminaires TL ou équivalents sont installés dans les zones techniques, les parties communes et le sous-sol. Un luminaire doit être placé sur les terrasses privatives par l'architecte et le Maître d'ouvrage.

La distribution d'électricité pour les parties générales est connectée à un ou plusieurs compteurs électriques généraux, et cela conformément à l'acte de base, à savoir:

- éclairage des cages d'escalier
- éclairage des halls d'entrée
- éclairage et prises électriques des locaux à compteurs et de la cave
- éclairage extérieur non spécifique aux parties privatives
- alimentation des ascenseurs

- alimentation de l'éclairage de secours
- alimentation de la pompe d'eau de pluie
- Installation RWA, détection incendie et alarmes d'évacuation

9. Ventilation

La ventilation de toutes les locaux techniques et espaces communs, ainsi que de celles de la cave, a lieu là où nécessaire, conformément aux directives en vigueur, au moyen de conduits/canaux déviés vers l'extérieur.

10. Eau

La distribution d'eau est amenée dans l'espace prévu à cet effet. Les compteurs individuels des appartements sont également placés dans ce local.



3. Dispositions Générales



1. Plans

Les plans (de vente) de l'appartement remis à l'acheteur servent de base à la rédaction du contrat de vente. Les travaux qui ne sont pas explicitement mentionnés dans la description ci-dessus ne sont pas compris dans le prix de vente. Tous les meubles, y compris la conception fixe de la cuisine et de la salle de bains, ont été dessinés sur les plans doivent être considérées comme purement indicatives et non contraignantes. Il est fait référence à la description reprise dans l'annexe 1 pour cet aménagement de cuisine et de salle de bain.

Les sections et l'emplacement des colonnes, des poutres et des tubes techniques sont déterminés par les ingénieurs-conseils sous la supervision de l'architecte. Les poutres et colonnes visibles seront considérés comme normaux, ainsi que certains tuyaux, plafonds suspendus, plaques d'égout, etc., qu'ils soient mentionnés ou non sur les plans.

La description dans le présent cahier des charges prime toujours sur les indications des plans de vente.

Les plans sont rédigés en toute bonne foi par l'architecte. Les dimensions sur les plans sont approximatives. Les ajustements nécessaires en fonction de la stabilité et des modalités de mise en œuvre, pour des raisons structurelles ou esthétiques d'intérêt général, sont autorisés sans l'accord préalable de l'Acheteur.

La surface brute des zones privatives est calculée en incluant les murs extérieurs, adjacents à l'appartement en question, jusqu'aux axes des zones communes, gaines techniques comprises.

Une différence de surface totale de cinq pour cent entre les plans et la mise en œuvre sera considérée comme un écart acceptable et est autorisée sans que cela ne donne lieu à une quelconque indemnisation.

2. Honoraires architecte, ingénieur et conseillers

Les honoraires de l'architecte, des bureaux d'étude de stabilité et de technologie, du coordinateur de sécurité, du conseiller PEB et de ventilation, nommés par le Maître d'ouvrage sont inclus dans le prix de vente.

Si l'acheteur souhaite modifier la configuration de son appartement dans la mesure du possible et dans les conditions autorisées par le Maître d'ouvrage, des frais supplémentaires et des frais de coordination peuvent être demandés à cet effet.

Si l'acheteur est assisté ou conseillé par un architecte, un ingénieur, un expert ou autre, tous les frais sont à la charge de celui-ci.

3. Impétrants

Les contrats de fourniture d'eau, de gaz et d'électricité sont conclus par l'Entrepreneur et transférés au propriétaire lors de la réception des travaux. Le contrat de télédistribution est conclu par le propriétaire après la réception des travaux.

Tous les coûts de connexion, de raccordement, d'installation, de mise en service, d'inspection, de consommation et d'abonnement des entreprises d'utilité publique (eau, gaz, électricité, téléphone, internet, assainissement, distri-

bution TV-FM) ne sont pas inclus dans le prix de vente et sont à la charge de l'acheteur. Les frais de raccordement, de connexion et de placement sont estimés à un total de 3 000 EUR hors TVA et seront réglés sous forme de somme forfaitaire lors de la signature de l'acte de vente notarié.

Les éventuelles primes que le Maître d'ouvrage perçoit en concluant ces contrats lui sont exclusivement favorables. Cela concerne les travaux qui sont obligatoires/facturés par les entreprises d'utilité publique/les autorités, complétés par d'éventuels travaux liés spécifiquement à l'exécution des raccordements des entreprises d'utilité publique.

Si le rapport des pompiers nécessite l'installation d'extincteurs, la livraison et le placement des extincteurs sont prévus dans le prix de vente.

Le Maître d'ouvrage a également le pouvoir de conclure des contrats pour le compte des copropriétaires pour la fourniture de services et de conclure des contrats avec des tiers en vertu desquels, en ce qui concerne les services techniques et les livraisons, un droit d'utilisation, de location-bail ou de location à bail d'un bâtiment alloué localement à cette fin. Tout revenu résultant de la mise à disposition d'un tel espace à une entreprise de services publics revient au client, car cette dernière paiera pour la construction de l'espace. En outre, un tiers peut également se voir accorder un droit d'accès, y compris sur des couloirs communs, pour atteindre les lieux et effectuer tout travail utile.

En signant ce contrat de vente, l'acheteur d'un appartement mandate le Maître d'ouvrage pour enregistrer de telles interventions, également par acte notarié.

Citerne d'eau de pluie

La récupération des eaux de pluie est prévue pour les appartements situés au rez-de-chaussée en vue de l'arrosage des jardins privés. Il y a également un point de branchement par immeuble au niveau de l'espace extérieur pour l'entretien des espaces verts collectifs privés, ainsi que dans le parking. Le décompte de la réutilisation des eaux de pluie et le remplissage associé de la citerne y afférent est faite par le syndic de gestion désigné. Les coûts de réparation et d'entretien de la citerne d'eau de pluie et l'installation supplémentaire seront réglés en fonction de la clé de répartition déterminée dans l'acte de base.

4. Matériaux, valeur commerciale et mention de la marque

Le Maître d'ouvrage a le droit de modifier les plans ou d'utiliser des matériaux de qualité équivalente à ceux qui figurent dans les spécifications, dans la mesure où ces modifications sont demandées par l'architecte, l'ingénieur, les autorités compétentes, les compagnies d'assurance, les entreprises d'utilité publique ou parce que l'Entrepreneur estime que ce changement améliore les parties privées/communes ou leur utilité, ou parce que l'Entrepreneur estime, lors de la construction, que ces changements sont nécessaires ou utiles pour adapter la mise en œuvre au cahier des charges, du fait de la présence sur le marché des matériaux fournis, perte de qualité, retards de livraison inac-

ceptables, défaillance des fournisseurs ou sous-traitants, etc.

Si les normes ou les directives changent au cours du projet, l'Entrepreneur se réserve le droit d'adapter la mise en œuvre en conséquence.

Tous les meubles et équipements mentionnés dans les plans de construction et de vente ne sont donnés qu'à titre indicatif et informatif. Les bâtiments sont construits avec des matériaux durables de premier choix, exempts de tout défaut, ce qui garantit la solidité et l'aspect esthétique du bâtiment.

Les fissures de retrait ou de tassement causées par les fluctuations de température ou par le tassement du bâtiment ne peuvent pas être imputés au Maître d'ouvrage et de l'architecte. Cela ne constitue en rien une raison pour différer les paiements. Cela concerne des phénomènes inhérents à la nature du bâtiment et de l'environnement.

5. Modifications apportées par l'acheteur

Si l'acheteur, pour quelque raison que ce soit, souhaite modifier la configuration de son appartement ou les installations standard (finition ou agencement de son appartement), cela ne peut se faire que dans la mesure où le Maître d'ouvrage ou le(s) architecte(s) donnent leur accord écrit sur ce point.

Il n'est pas exclu que, pour un certain choix de finitions entrant dans la valeur commerciale prévue, un coût de placement supplémentaire puisse néanmoins être facturé à la suite d'une méthode de placement non traditionnelle demandée par l'Acheteur. En outre, certaines modifications de finition peuvent donner lieu à une prolongation de la période d'exécution.

Au cas où l'acheteur devait, pour certaines raisons définies, ne pas souhaiter faire exécuter une partie de la finition prévue par l'entrepreneur ou si une partie des budgets de finition prévus (cuisine, sanitaires, planchers) n'est pas entièrement utilisée, il pourra récupérer un maximum de 60% du budget indiqué.

Ce montant sera déduit du dernier de la dernière tranche de paiement.

Les modifications demandées par l'Acheteur qui modifient l'aspect du bâtiment et l'uniformité des parties communes ne sont pas possibles. L'acheteur n'est pas autorisé à exécuter personnellement ou à faire exécuter des travaux sur le chantier par des tierces parties avant la réception provisoire des parties privatives et communes.

Si l'Acheteur effectue lui-même ou par l'intermédiaire de tiers des travaux au bien, cela vaut pour une acceptation sans réserve de la réception provisoire de ses parties privatives. Dans ce cas, l'Entrepreneur et le Maître d'ouvrage sont alors déchargés de toute responsabilité et garantie à l'égard des Acheteurs en ce qui concerne leur travail.

Toute forme de mise en service vaut également pour acceptation de la réception provisoire.

Les éventuelles modifications ne seront mises en œuvre qu'après accord écrit préalable des Acheteurs concernant le prix coûtant de ces modifications, l'ajustement éventuel du plan et la prolongation possible de la période de mise en œuvre découlant de ces modifications.

Certaines modifications pourraient également être refusées par le Maître d'ouvrage/l'architecte. Les modifications doivent toujours être discutées en temps voulu et ne doivent pas aller à l'encontre des commandes déjà placées, de l'exécution des travaux ou, plus généralement, du planning des travaux. Pour éviter cela, le délai d'approbation sera toujours donné et, en cas d'approbation tardive, il ne sera peut-être pas possible de répondre aux choix/options demandés et l'appartement sera alors terminé de manière standard.

Les prix coûtant des modifications demandées seront calculés par le Maître d'ouvrage/l'Entrepreneur. Les accords verbaux n'ont aucune valeur tant qu'ils ne sont pas confirmés par écrit.

Certains travaux supplémentaires ou modifications peuvent entraîner un allongement de la période d'exécution convenue. En aucun cas, un retard dans le temps dû à des travaux supplémentaires ou à des modifications effectuées à la demande de l'Acheteur ne peut donner lieu à l'imputation d'indemnités ou de frais par l'Acheteur au Maître d'ouvrage.

6. Accès au chantier

L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne non mandatée par le Maître d'ouvrage pour l'exécution des travaux.

Une exception à cette règle s'applique à toute personne ayant reçu une autorisation écrite ou accompagnée d'un représentant du Maître d'ouvrage, et ce, exclusivement pendant les heures de travail du chantier. De plus, 2 visites standard sont prévues au cours de l'exécution. En dehors des heures de travail sur le chantier, pendant le week-end et pendant les congés du secteur de la construction, le chantier n'est pas accessible, même à vos risques et périls.

Les visiteurs doivent dans tous les cas se conformer aux règlements du chantier de construction et prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires. L'accès au site, sous réserve de la permission susmentionnée, est toujours à vos propres risques et sans que l'Acheteur ne puisse exercer aucun recours contre le Maître d'ouvrage pour des accidents dans lesquels lui-même, les membres de sa famille ou des personnes mandatées seraient la victime.

7. Assurances, risque et transfert

Le Maître d'ouvrage souscrit les premières polices d'assurance pour des montants suffisants pour couvrir les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, etc. Cette police sera reprise par l'association des copropriétaires pendant la phase de construction pour la durée contractuelle encore à exécuter. La communauté des copropriétaires paiera les primes à partir de la fin de ladite police.

Le transfert des risques conformément aux articles 1788 et 1789 du Code civil aura lieu à la réception provisoire de la première partie des appartements privatifs et/ou des parties communes livrées. Cette police sera reprise par l'association des copropriétaires pour la durée légale restant à courir et la communauté des copropriétaires paiera les primes pour cela dès la signature de ladite police dès la réception provisoire.

8. Réception provisoire et définitive des appartements

L'ensemble sera livré dans un état propre (balayé), et libre de tous débris, déchets et ordures.

La réception provisoire des appartements aura lieu après la pleine exécution du contrat et ce, dans les 10 jours ouvrables suivant l'invitation écrite à l'Acheteur et sera rendue contradictoire. Cette invitation se fera par courrier ordinaire ou par courrier électronique. Le Maître d'ouvrage détermine le moment où l'appartement se trouve en état de réception provisoire, en tenant compte du fait que de petits travaux restant à réaliser ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire de l'appartement. Lors de cette réception provisoire, un examen contradictoire du bien sera effectué.

Cette inspection approfondie donnera lieu à la rédaction d'un procès-verbal sur place qui sera signé par les parties. Ce procès-verbal mentionnera les défauts visibles. Le procès-verbal de la réception provisoire de l'appartement précisera également le délai nécessaire à la mise en œuvre éventuelle des remarques qui figurent dans le procès-verbal.

Une fois que la réception provisoire a été faite par écrit, le Maître d'ouvrage n'est plus responsable des vices apparents (article 1642 du Code Civil).

La réception définitive aura lieu un an après la réception provisoire.

9. Réception provisoire et définitive des parties communes

L'ensemble sera livré dans un état propre (balayé), et libre de tous débris, déchets et ordures.

La réception provisoire des parties communes sera réalisée par le Syndic qui est pour cela mandaté par l'Association des Co-Propriétaires et qui se fera avant la réception provisoire des parties privatives. La réception provisoire aura lieu après la pleine exécution du contrat et ce, dans les 10 jours ouvrables suivant l'invitation écrite au Syndic et sera rendue contradictoire. Cette invitation se fera par courrier ordinaire ou par courrier électronique. Le Maître d'ouvrage détermine le moment où les parties communes se trouvent en état de réception provisoire, en tenant compte du fait que de petits travaux restant à réaliser ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire. Lors de cette réception provisoire, un examen contradictoire du bien sera effectué. Cette inspection approfondie donnera lieu à la rédaction d'un procès-verbal sur place qui sera signé par les parties.

Ce procès-verbal mentionnera les défauts visibles. Le procès-verbal de la réception provisoire précisera également le délai nécessaire à la mise en œuvre éventuelle des remarques qui figureront dans le procès-verbal.

Une fois que la réception provisoire a été faite par écrit, le Maître d'ouvrage n'est plus responsable des vices apparents (article 1642 du Code Civil).

La réception définitive aura lieu un an après la réception provisoire.

10. Délai de mise en œuvre

Le délai d'exécution est exprimé en «jours ouvrables» dans le secteur de la construction. Les jours repris ci-après ne seront donc pas comptés comme jours ouvrables: les samedis, les dimanches, les jours fériés légaux, les jours de repos compensatoire dans le secteur de la construction, tous les jours de vacances annuelles (reconnues et payées) de la construction et chaque jour où le travail ne peut être effectué pendant au moins 4 heures, déterminé conformément à l'IRM, en raison de conditions météorologiques défavorables, ainsi que d'un retard dû aux temps de séchage de du bâtiment.

Lorsque l'acheteur choisit un bois massif dans la finition (entre autres, sols, portes, cuisine, murs, etc., etc.), le délai d'exécution sera prolongé conformément à la directive du fabricant et de l'installateur en fonction du niveau d'humidité requis.

Tout événement qui, du point de vue humain, constitue un obstacle insurmontable à l'exécution normale de l'obligation du Maître d'ouvrage, ou qui l'oblige à arrêter momentanément ou définitivement les travaux, est considéré comme un cas de force majeure - par exemple, guerres, accidents et conséquences liées, interruption de l'approvisionnement en matériaux, grèves générales ou partielles, émeute, maladies infectieuses, conditions climatiques telles que gel et pluie exceptionnelle, inondations, sécheresse majeure, une pénurie bien connue de main-d'œuvre qualifiée et, de façon générale, toute cause entraînant une suspension du cours normal des travaux ou des livraisons. L'interruption temporaire des travaux pour cas de force majeure entraîne automatiquement, et sans indemnité, une prolongation du délai d'exécution déterminé à l'origine. La prolongation est égale à la durée de l'interruption augmentée du temps nécessaire pour relancer le travail sur le chantier.

Si l'Acheteur ordonne temporairement la cessation ou la suspension des travaux, il est en tout cas habilité à payer immédiatement au Maître d'ouvrage/à l'Entrepreneur, le montant des travaux exécutés. Le Maître d'ouvrage/l'Entrepreneur a également le droit d'être indemnisé s'il y a lieu. En cas d'interruptions occasionnées par l'Acheteur, non spécifiquement décrites dans le cahier des charges, qui surviennent au cours de la période d'exécution convenue par contrat et dépassent généralement 1/20 de cette période et excèdent au moins 10 jours ouvrables, l'Entrepreneur a le droit de réclamer une indemnité dont le montant est déterminé en concertation.

L'Acheteur ne peut rien entreprendre qui puisse retarder l'exécution des travaux. Il est dès lors tenu de répondre dans un délai de 10 jours calendrier à toute requête qui lui serait adressée par le Maître d'ouvrage ou l'Entrepreneur en rapport avec la finition de l'appartement qu'il a acheté (telle qu'une demande de choix des matériaux). En l'absence de réponse dans le délai précité, il sera considéré que l'Acheteur est d'accord avec les propositions du Maître d'ouvrage ou qu'il laisse à ce dernier la liberté de prendre les décisions en ce qui concerne le choix des matériaux, les couleurs, etc.

Si les travaux sont interrompus par l'Acheteur pour une période d'au moins 30 jours calendrier, un acompte doit être versé au Maître d'ouvrage/à l'Entrepreneur lors de la prochaine tranche de paiement, correspondant à la valeur de tous les travaux déjà effectués.

L'Acheteur doit permettre au Maître d'ouvrage/à l'Entrepreneur de mener à bien sa mission. Il est dès lors tenu de répondre lui-même ou par l'intermédiaire d'un représentant, dans un délai de 10 jours et par courrier recommandé, à toute requête qui lui serait adressée par le Maître d'ouvrage/l'Entrepreneur en rapport avec la réalisation de l'appartement qu'il a acheté. Si aucune réponse recommandée n'est présentée dans le délai précité, il sera considéré que l'Acheteur est d'accord avec les propositions du Maître d'ouvrage/de l'Entrepreneur ou qu'il laisse à ce dernier la liberté de prendre les décisions en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, etc.

11. Conseillers désignés par l'acheteur

Si l'Acheteur est assisté ou conseillé par un architecte, un ingénieur, un expert ou autre, tous les frais, honoraires, etc. liés seront à sa charge.

Ceci s'applique également en cas de litige entre l'Acheteur et le Maître d'ouvrage/l'Entrepreneur d'ouvrage lorsque le conseiller désigné par l'Acheteur donne des conseils. En aucun cas, une décision ou un acte de ce tiers ne pourra lier le Maître d'ouvrage/l'Entrepreneur. Toutes les dispositions contractuelles s'appliquent exclusivement et directement entre l'Acheteur et le Maître d'ouvrage/l'Entrepreneur.

12. Tassements

L'attention de l'Acheteur est attirée sur le fait que le bâtiment est neuf et qu'il peut de ce fait se produire un léger tassement général ou partiel, ainsi qu'une dilatation éventuelle provoquée par les variations de température, pouvant entraîner de légères fissures. Ni le Maître d'ouvrage, ni l'architecte, ni l'ingénieur ou l'Entrepreneur ne peut être tenu responsable de cela. Le Maître d'ouvrage n'est pas non plus responsable des dommages causés par les travaux de peinture et de tapissage prématurés effectués par l'acheteur.

13. Coordinateur de sécurité

Le Maître d'ouvrage nomme un coordinateur de sécurité chargé de coordonner la sécurité, à la fois pendant la phase de conception et pendant la mise en œuvre de ce projet de construction.

Le coordinateur de sécurité prépare un dossier post-intervention pour chaque appartement qui est livré lors de la réception provisoire.

14. Exigences PEB

Le projet de construction respectera les exigences PEB en vigueur lors de la dernière demande environnementale présentée.

15. Normes

Les ajustements pour se conformer aux normes qui entrent en vigueur pendant la construction et n'étaient pas connus à la date de soumission de la demande d'immeuble seront à la charge des Acheteurs de l'appartement.

16. Aménagement extérieur

L'aménagement de voies d'accès, de chemins, de clôtures et d'espaces verts sera réalisée conformément aux plans. L'entrepreneur et l'architecte se réservent le droit de modifier le type d'aménagement paysager et les clôtures à des fins esthétiques ou en cas de nécessité pour une exécution correcte. Une étanchéité sera installée au sous-sol. Il est donc interdit aux Acheteurs de creuser des trous ou similaires à tout moment afin de pouvoir continuer à garantir l'étanchéité de la membrane.

17. Entretien général

Tant l'Acheteur individuel que l'association de copropriété doivent entretenir le bien en un bon père de famille, conformément au guide d'entretien des bâtiments durables publié par le CSTC (Centre scientifique et technique de la construction) dans sa dernière édition.

Le système d'égouttage sera vérifié par un organisme de contrôle agréé avant la mise en service, conformément aux réglementations en vigueur sur les eaux usées.

Si, après la mise en service des entités résidentielles, des obstructions se produisent et pour lesquelles l'entreprise de débouchage désignée démontre la présence de substances non autorisées dans les conduites d'égout, telles que des lingettes humides, des serviettes hygiéniques, du ciment et/ou des déchets de plâtre, ... et toutes les autres substances n'y ayant pas leur place, le Maître d'ouvrage se dégage de toute responsabilité concernant ces obstructions ainsi que des coûts éventuels y afférents.

4. Acceptation



Les finitions décrites dans le présent cahier des charges prévalent sur toutes les indications des plans de vente, des plans urbanistiques et des plans de mise en œuvre, dont l'Acheteur reconnaît expressément que ceux-ci ne sont qu'indicatifs.

En cas de contradiction entre les documents de vente, l'ordre de priorité suivant est appliqué:

1. Statuts (le cas échéant)
2. Acte d'achat
3. Contrat de vente
4. Cahier des charges commercial
5. Plans

Le soussigné déclare accepter l'achat de l'appartement et/ou de la cave et/ou de la place de stationnement/du box de garage tel que spécifié ci-dessous, conformément aux conditions et dispositions décrites ci-dessus.

Ce cahier des charges contient des pages numérotées qui sont toutes paraphées. Toutes les suggestions d'ameublement et de mobilier indiquées sur les plans sont uniquement à titre d'exemple. La finition décrite ci-dessus prévaut sur les indications sur les plans qui ne sont, quant à elles, qu'indicatives.

Pour éviter tout malentendu, seuls des accords écrits entre les parties sont valables. Sur simple demande d'une des parties, les accords verbaux seront convertis en un accord écrit.

Le présent document est établi en deux exemplaires et est signé par les deux parties. Chacune des parties reconnaît avoir reçu un exemplaire signé. L'Acheteur déclare par la présente avoir pris connaissance en détail de ce qui figure dans le présent cahier des charges.

Les ambiguïtés/points d'ombre ont été expliquées à l'Acheteur sur demande. L'Acheteur déclare que l'appartement sera construit avec la finition décrite dans le présent cahier des charges, sans autres exceptions et accords verbaux signés par le Maître d'ouvrage.

Date signature:

Appartement:

Place de stationnement/box de garage:

Cave:

Pour accord

Le Maître d'ouvrage (Vendeurs des constructions) (*)

L'Acheteur (*)

Van Roey Vastgoed sa

(*) mention manuscrite "lu et approuvé" + nom complet et signature

