

CAHIER DES CHARGES DE VENTE

PROJET : Kloostertuin Wezembeek-Oppem

Maître de l'ouvrage-promoteur



Van Looy Bouwgroep nv
Rijmenamseweg 83
B-2820 Bonheiden
Tél. 015/52 77 05 Fax. 015/52 77 06

Concepteurs-Architectes

Studiebureau W.J. & M.C. VAN CAMPENHOUT n.v
Nieuwelaan 123
1853 Strombeek-Bever

Acte de base et statut juridique

Notaire Goovaerts Eline
Frederik de Merodestraat 99
2800 Malines
Tél. 015/28 90 20 Fax. 015/21 90 16

Vente



Van Looy Bouwgroep nv
Rijmenamseweg 83
B-2820 Bonheiden
Tél. 015/52 77 05 Fax. 015/52 77 06

CHAPITRE 1

01.01. Introduction

La phase I du projet « Kloostertuin » est un projet de nouvelle construction à la situation unique composé de 34 appartements, répartis en 3 volumes, situé à 1970 Wezembeek-Oppem, entre JB De Keyzerstraat, Louis Marcellisstraat et Wezembeeklaan.

L'ensemble a été conçu par Studiebureau W.J. & M.C. Van Campenhout.

Les travaux seront réalisés conformément au présent cahier des charges, sous la direction du bureau d'architectes susnommé selon les règles de l'art.

Le maître de l'ouvrage - promoteur se réserve le droit d'apporter des modifications, en accord avec l'architecte et/ou l'ingénieur stabilité, aux plans et matériaux décrits pour des raisons de construction ou de prescriptions complémentaires en matière de construction ou de sécurité. Les matériaux mentionnés dans la description peuvent également être remplacés, d'un commun accord entre l'architecte et le maître de l'ouvrage-promoteur, par des matériaux similaires pour des raisons de délai de livraison, d'approvisionnement, de sécurité, d'esthétique, etc.

01.02. Description succincte du bâtiment.

Phase I du projet de logement composé de 34 appartements répartis en 3 bâtiments :

- **Résidence Monet (Bâtiment a1)**
 - **7 appartements 2 chambres**
 - **1 appartement 3 chambres**
 - **2 penthouses 3 chambres**
- **Résidence Cézanne (Bâtiment a2)**
 - **7 appartements 2 chambres**
 - **1 appartement 3 chambres**
 - **2 penthouses 3 chambres**
- **Résidence Matisse (Bâtiment b)**
 - **2 appartements 1 chambre**
 - **8 appartements 2 chambres**
 - **2 appartements 3 chambres**
 - **2 penthouses 3 chambres**
- **Garage souterrain sous les bâtiments a1 et a2 proposant 28 emplacements de stationnement et 20 débarras privés.**
- **Garage souterrain sous le bâtiment b proposant 17 emplacements de stationnement et 14 débarras privés.**

Le présent cahier des charges concerne les appartements des résidences Monet, Cézanne et Matisse.

01.03. Généralités

Le bâtiment est érigé en matériaux de construction traditionnels de qualité supérieure et est équipé de tout le confort décrit par ailleurs.

CHAPITRE 2

Description des travaux

02.01 Travaux préparatoires

Ceux-ci comprennent tous les travaux pour la préparation du site, comme la démolition de la construction présente, le déracinement d'arbres et arbustes, le nivellement du terrain, tous les travaux nécessaires pour éviter d'endommager les immeubles adjacents, l'éventuel abaissement de la nappe phréatique, pour que les travaux puissent être réalisés dans les meilleures conditions. Ces travaux englobent également l'aménagement des voies d'accès.

02.02 Terrassements

Les terrassements sont exécutés suivant les mesures souhaitées afin de pouvoir réaliser correctement les travaux de fondation, de canalisation et d'égouttage. La terre superflue est évacuée du terrain. Les éventuels remblais seront effectués avec de la terre de remblai (code 211) ou du sable de remblai.

02.03 Fondations

Les fondations figurant sur les plans de l'architecte sont purement indicatives et seront définitivement établies par l'étude de l'ingénieur stabilité qui se base pour ce faire sur les résultats du rapport de sondage et les calculs des charges du bâtiment avec les surcharges utiles. L'ingénieur détermine de la sorte le type exact de fondations, les mesures et la qualité du béton.

02.03 Égouttage

Les conduites sont réalisées en buses plastiques (PVC, PE ou similaire). Le tracé de l'égouttage figurant sur les plans de l'architecte est purement indicatif. Le tracé définitif et les diamètres définitifs des conduites sont établis suivant les prescriptions de l'ingénieur technique ou du sous-traitant techniques responsable. Des citernes d'eau de pluie, fosses septiques et puits de visite sont prévus suivant les plans de l'architecte. Pour l'évacuation de l'eau de pluie, des eaux usées savonneuses et fécales, les raccordements à l'égouttage public sont prévus conformément aux dispositions communales.

02.04 Gros œuvre de la superstructure

L'immeuble à appartements est pourvu d'un parking souterrain. Les parois extérieures sont réalisées en béton coulé sur place ou en parois PREDAL doubles, suivant les exigences de l'ingénieur stabilité. Les parois intérieures sont réalisées en béton coulé sur place, en parois en béton préfabriqué ou en blocs de béton jointoyés par la suite. Les dessous des plateaux au-dessus de la cave (fibres ou sol porteur PREDAL) sont lisses et restent visibles. Les joints entre les plateaux restent visibles. Les escaliers au sous-sol sont réalisés en béton préfabriqué avec nez de marche antidérapants intégrés ou béton coulé sur place. L'ensemble du sol de la cave est réalisé en béton poli de teinte grise avec les joints de dilatation nécessaires. Comme il s'agit d'un sol lié au ciment, des différences de couleur ou de niveau ne sont pas exclues, de même que des petites fissures ou fentes locales dans la mesure où la fonctionnalité ou l'étanchéité n'est pas compromise. L'architecte a la possibilité de faire équiper certaines pièces de carrelage.

Les conduites (y compris les conduites d'égouttage et d'aération) figurant sur les plans de l'architecte sont seulement indicatives et seront établies définitivement par l'ingénieur techniques ou le sous-traitant techniques responsable. La fixation/réalisation de conduits d'approvisionnement, d'égouttage et/ou d'aération à hauteur des emplacements de stationnement et/ou des débarras ou box ne peut donner lieu à discussions.

02.04 Gros œuvre de la superstructure

La structure portante, les dalles, les poutres et les colonnes sont réalisées en béton armé, éventuellement complété par des poutres ou colonnes en acier aux endroits nécessaires, le tout à réaliser conformément à l'étude spécialisée de stabilité. Les mentions sur les plans de l'architecte sont purement indicatives.

Les parois verticales portantes sont réalisées en pierres de construction rapides, éléments de maçonnerie en silico-calcaire ou matériaux équivalents, sauf si l'ingénieur stabilité décide d'utiliser d'autres matériaux.

Les parois entre les différentes parties du logement et la cage d'escalier et entre deux espaces privatifs différents sont réalisées en murs doublés - exécutés en béton, blocs silico-calcaires et/ou blocs treillis avec isolation.

Les façades extérieures sont réalisées avec, comme feuille extérieure, de la brique de parement ou d'autres matériaux (suivant l'indication figurant sur les plans d'architecte), un mur creux isolé et une feuille intérieure.

L'épaisseur et le type de l'isolation de façade sont calculés par le rédacteur du rapport PEB conformément à la législation en vigueur afin d'atteindre au moins les exigences minimales de la norme PEB.

Les acheteurs ne sont pas autorisés à apporter des modifications aux façades.

Les parois non portantes et les murs de séparation légers sont réalisés en pierres de construction rapides, éléments de maçonnerie en silico-calcaire, blocs de plâtre ou matériaux équivalents. Elles peuvent, dans une certaine mesure, être prévues librement par l'acheteur dans les parties privatives pour autant que cela soit possible suivant le planning des travaux et l'exécutabilité technique.

Tous les travaux complémentaires, tels que l'isolation thermique, l'isolation contre l'humidité, le coffrage perdu, les poutres, les linteaux, le jointoiement, etc. sont inclus.

02.05 Toiture

Les toits en plate-forme sont finis avec un pare-vapeur, une plaque d'isolation en PUR, PIR ou équivalent et une étanchéité en deux couches de roofing ou EPDM suivant les directives de l'architecte, le tout réalisé sur une forme de pente en béton léger pour obtenir la pente nécessaire pour l'écoulement des eaux. L'épaisseur et le type de l'isolation de la toiture sont calculés par le rédacteur du rapport PEB conformément à la législation en vigueur afin d'atteindre au moins les exigences minimales de la norme PEB.

Tous les détails de finition nécessaires pour garantir une parfaite étanchéité avec d'autres matériaux sont compris.

Évacuation des eaux de pluie : grâce à des corniches ou gouttières et les conduits d'évacuation accrochés aux façades extérieures sont réalisés en zinc, PVC ou PE.

Le système d'évacuation des eaux de pluie pour la toiture et les terrasses est celui mentionné sur les plans de l'architecte.

02.06 Menuiserie extérieure :

La menuiserie extérieure est réalisée en profils d'aluminium ou de PVC suivant les directives européennes en vigueur en matière d'isolation thermique. Le choix de la couleur est fait par l'architecte.

Les fenêtres et portes extérieures sont pourvues d'une coupure thermique. À l'intérieur, les ébrasements des fenêtres sont finis en gyproc, plâtre sur plaque isolante ou matériau équivalent. Toutes les fenêtres sont pourvues d'un double vitrage avec coefficient global de transmission thermique inférieur ou égal à $K=1,1 \text{ W/m}^2$ (le coefficient global de transmission thermique final est

Notre réf. : PI 024-160113-mm-verkoopsblk appnfase I Wezembeek Oppem_FR_6153A41

déterminé par l'étude PEB). Sens de rotation des éléments rotatifs et/ou basculants suivant indication sur les plans.

Des moustiquaires peuvent être commandées en option. La menuiserie extérieure est pourvue ou pas de grilles d'aération. La présence de grille ou pas et le type sont définis par le responsable obligatoire de l'étude énergétique (PEB).

02.07 Isolation et consommation énergétique

En matière d'isolation et de consommation énergétique, les bâtiments remplissent les exigences PEB telles qu'en vigueur au moment du permis. Un bureau d'études spécialisé a été désigné à cet égard tant pour la conception que pour le suivi. Les matériaux d'isolation utilisés dans les sols, les murs extérieurs et la toiture répondent dès lors aux exigences concernant le dimensionnement et les spécifications techniques. Naturellement, cela aboutira - avec la chaudière au gaz à haut rendement et le vitrage thermique - à une consommation énergétique fortement réduite.

Vu la situation géographique du projet, une attention particulière est prêtée à l'isolation acoustique des bâtiments. Ainsi, les murs de séparation entre les appartements entre eux et entre les appartements et les parties communes ont été conçus sous forme de parois doublées avec une isolation en laine minérale, les revêtements de sol dans les appartements sont flottants et on a opté pour l'utilisation de grilles de ventilation acoustiques au-dessus des fenêtres. Un 'confort acoustique normal' est visé de la sorte.

02.08 Finition intérieure des sols, parois, plafonds

02.08.01 Parois et plafonds.

Toutes les surfaces de mur visibles sont livrées prêtes à peindre (les préparations des peintures telles qu'enduit, polissage, primer, etc. ne sont pas incluses). Par conséquent, la maçonnerie rapide est plafonnée une couche, les éléments de construction en silico-calcaire sont recouverts de crépi au pistolet de 2 à 3 mm et, pour les blocs de plâtre, les joints sont filmés.

Il est recommandé de n'effectuer les peintures que lorsque le bâtiment est complètement sec et que toutes les fissures de retrait et craquage dans le plâtre se sont stabilisées.

Il est également recommandé d'ouvrir et de remplir les joints horizontaux et verticaux entre différents matériaux avec un kit recouvrable afin d'éviter la fissuration.

Les plafonds sont finis par une couche de plâtre ou du plâtre projeté.

02.08.02 Sols

Dans les halls d'entrée et les cages d'escalier communs des immeubles à appartements, un revêtement de sol de qualité supérieure en dalles céramiques, avec les plinthes assorties, est placé. Les escaliers des parties communes sont réalisés en béton. Si des escaliers préfabriqués sont utilisés, aucune autre finition n'est requise. Les escaliers en béton déversé sur place sont pourvus d'un revêtement de qualité supérieure en dalles céramiques, béton décoratif granite préfabriqué, pierre naturelle ou similaire.

Parties privées :

- Sur toutes les superficies du sol des appartements, un revêtement en ciment lissé est posé, le cas échéant armé avec des fils ou avec des fibres. L'épaisseur de cette chape en ciment est prévue pour les revêtements de sol standard et peut, à la demande de l'acheteur, être

adaptée au choix de la finition de sol si celui-ci est communiqué à temps et si l'épaisseur de chape restante demeure suffisante d'un point de vue technique.

- Les revêtements de sol sont toujours réalisés flottants. Cela signifie qu'ils sont placés sur une isolation thermique et/ou acoustique de qualité supérieure et pourvus de l'isolation de bord nécessaire. Dès lors, les sons de contact seront assourdis et le confort acoustique est meilleur.
- Aucune réduction n'est accordée et le transfert (d'une partie) du budget disponible d'un fournisseur vers un autre est impossible.
- Des dalles de sol céramiques sont prévues dans la cuisine, le hall d'entrée et de nuit et le living des appartements et dans la cuisine des penthouses. Valeur marchande 35,00 €/m², TVA comprise
- Du parquet semi-massif est prévu dans le hall d'entrée et de nuit et le living des penthouses. Valeur marchande 45,00 €/m², TVA comprise
- Des dalles de sol céramiques sont prévues dans les toilettes, la/les douche(s) et le(s) débarras des appartements et penthouses. Valeur marchande 30.00 €/m², TVA comprise.
- Un sol stratifié est prévu dans les chambres des appartements et penthouses. Valeur marchande 25 €/m², TVA comprise.
- Les plinthes sont prévues sous forme de plinthes à peindre ou dans les mêmes matériaux que le revêtement de sol pour autant que possible. Aux endroits où un revêtement mural est prévu, celui-ci est directement raccordé avec le revêtement de sol, donc sans plinthes supplémentaires. Aucune plinthe n'est prévue derrière la cuisine. La valeur marchande des plinthes est de 10,00 €/m courant, TVA comprise.
- Un revêtement est prévu sous les armoires de la cuisine, mais pas sous la baignoire et/la douche.
- Un seuil en pierre naturelle est prévu à la porte d'entrée. Aux transitions entre les différents revêtements de sol, un profil de finition de sol en aluminium ou en laiton est prévu ou, s'il est techniquement possible, un joint.
- Les dalles sont posées suivant les règles de l'art. Les dessins spéciaux, mesures divergentes, joints inférieurs à 3 mm, listels, pierre naturelle, méthodes d'exécution particulières et coloris de joint qui ne sont pas blancs ou gris feront l'objet d'une offre distincte basée sur le choix de l'acheteur.

02.08.03 Carreaux muraux, tablettes de fenêtre

- Les carreaux muraux sont prévus à hauteur des baignoires et bacs de douche (sur le devant, les éventuelles surfaces horizontales et les murs autour de la baignoire/du bac de douche jusqu'au plafond). Valeur marchande : 25,00 €/m², TVA comprise.
- Toutes les tablettes de fenêtre dans l'appartement sont réalisées en pierre naturelle ou en granito, d'une épaisseur de 2cm entre les ébrasements.
- Le choix des sols et des carreaux muraux se fera chez un fournisseur désigné par le maître de l'ouvrage.

Remarques générales concernant les paragraphes 02.08.02 et 02.08.03 :

-La pose de tous les revêtements de sol et muraux susmentionnés est prévue dans le prix d'achat de l'appartement. Elle ne fait pas partie de la valeur marchande. Les prix unitaires prévus pour la pose varient en fonction du type de revêtement de sol. Par conséquent, si le client choisit un autre revêtement de sol que celui prévu à la base dans cette pièce spécifique, le maître de l'ouvrage rédigera préalablement une offre pour la différence de prix de pose.

-En cas de choix de revêtements avec nuances de couleur, le client doit être conscient que s'il souhaite obtenir certains dessins de pose, il lui incombe de communiquer au préalable ce dessin et les éventuels frais supplémentaires qu'entraînerait la sélection de ces dalles sont à sa charge. Le client en informera le maître de l'ouvrage par écrit après avoir arrêté son choix.

-En cas de choix de dalles rectifiées, de légères irrégularités risquent d'apparaître à hauteur des joints entre les différentes dalles. Ce type de dalles entraîne également un coût supplémentaire de pose du fait de la colle adaptée et des joints plus petits.

-Le client est informé d'une possible prolongation du délai que peut entraîner le choix d'un parquet ou sol stratifié suite aux temps de séchage prolongés pour la chape et aux exigences concernant le taux d'humidité du bâtiment en cours de finition.

02.09 Menuiserie intérieure

02.09.01 Portes intérieures :

Les portes intérieures sont des portes pleines à peindre, encadrement en multiplex, listels et chambranles en MDF ou similaire. Toutes les feuilles de porte intérieure ont reçu une couche d'apprêt (pas l'encadrement ni les chambranles). De base, les feuilles de porte sont placées avec un jeu d'environ 10mm entre le bas de la feuille de porte et le sol, afin de pouvoir répondre à la norme de ventilation.

Dimensions standard : 201.5 cmX83/78/73

La valeur marchande prévue (TVA et pose incluses) est de 200 euros.

02.09.02 Portes d'entrée appartement

La porte d'entrée a reçu une couche de fond du côté intérieur. Celle-ci est entièrement peinte dans une couleur à définir par l'architecte du côté de l'ascenseur/de la cage d'escalier. L'encadrement, le listel et les chambranles sont dans les mêmes matériaux que ceux des portes intérieures. La porte d'entrée de l'appartement est équipée d'une serrure de sécurité 3 points.

Dimensions standard : 211.5 cmX93

La valeur marchande prévue (TVA et pose incluses) est de 430 euros.

L'acheteur a la possibilité de faire un autre choix pour sa menuiserie intérieure chez le fournisseur désigné.

02.09.03 Portes du sas appartement

Une porte de sas en verre équipée d'une coulisse est prévue entre le hall d'entrée et le living.

Feuille de porte en verre trempé clair 8 mm.

Encadrement en multiplex, listels et chambranles en MDF ou similaire.

Poignée et charnières en inox.

Dimensions standard : 201.0 cmX83/81/78/73

La valeur marchande prévue (TVA et pose incluses) est de 420 euros.

02.09.04 Boîtes à lettres

Des boîtes à lettres sont prévues à proximité du complexe d'entrée. Elles sont réalisées en finition décorative suivant le projet de l'architecte, l'ensemble combiné ou pas avec une installation de vidéophonie et parlophonie, le tout pourvu des plaquettes nominatives nécessaires.

02.09.05 Porte du sas

Dans le hall d'entrée du rez-de-chaussée, une porte de sas en verre avec cadre en aluminium est prévue (si les plans d'exécution l'indiquent).

02.10 Terrasses

La finition des terrasses au-dessus des toits en plate-forme est réalisée en bois dur tropical sur une structure en bois ou en dalles sur des supports de dalles. Si les terrasses mêmes sont réalisées en béton architectonique, aucune autre finition n'est nécessaire ni prévue, par conséquent. Les terrasses du rez-de-chaussée sont réalisées de plein pied à l'aide de dalles sur stabilisé. Le type et les détails de la terrasse, y compris la finition, sont déterminés par l'architecte.

CHAPITRE 3

Équipement technique du bâtiment

03.01 Services d'utilité publique

Chaque appartement dispose de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité. Ceux-ci sont intégrés dans les armoires à compteurs prévues à cet effet dans les locaux des compteurs en sous-sol. Y sont également prévus les raccordements pour le téléphone, la télédistribution et Internet.

03.02 Installation sanitaire

03.02.01 Conduites d'eau

Pour chaque appartement, un compteur d'eau séparé est prévu et placé dans le local des compteurs dans la cave. L'installation intérieure sera réalisée conformément aux prescriptions de la compagnie assurant la distribution d'eau et sera contrôlée par un organisme agréé ou la compagnie même. Dans ce dernier cas, le coût du contrôle fait partie des frais de raccordement et n'est par conséquent pas inclus dans le prix de vente.

Les conduites d'eau froide seront réalisées en tubes de cuivre protégés (WICU) ou en tubes en plastique de diamètres adaptés, tous les accessoires nécessaires compris. L'installation comprend les conduites à partir du compteur individuel jusqu'aux points de soutirage suivants (suivant indication sur le plan de vente) : lave-mains et W.-C. dans les toilettes, évier et lave-vaisselle dans la cuisine, machine à laver et chaudière le cas échéant dans le débarras, les équipements sanitaires dans la ou les salles de bain. D'éventuels collecteurs sont installés visiblement dans le débarras/l'espace chaudière. Tous les appareils sanitaires dans la salle de bains et/ou la salle de douche sont conformes aux indications sur les plans de vente. Pour le poste estimatif des appareils sanitaires, il est également renvoyé à l'art. 03.06.02 Aménagement de la salle de bains.

Un robinet extérieur est prévu sur la façade arrière à hauteur des terrasses.

Les conduites d'eau chaude sont réalisées dans les mêmes matériaux que les conduites d'eau froide et sont prévues depuis la chaudière murale gaz jusqu'aux points de soutirage suivants (suivant

indication sur les plans de vente) : évier dans la cuisine et appareils sanitaires dans la salle de bains et/ou douche, suivant indication sur les plans de vente.

03.02.02 Vidanges

Celles-ci sont réalisées en conduites en plastique pour évacuation d'eau à haute température de diamètres adaptés, elles sont installées à partir des appareils sanitaires prévus, de l'évier, du lave-vaisselle et de la machine à laver pour se raccorder à l'égout via les descentes verticales.

03.02.03 Appareils sanitaires

Pour l'achat des appareils sanitaires, un poste estimatif est repris par appartement (voir art. 03.06.02 aménagement de la salle de bains). Ces appareils doivent être choisis chez le grossiste sanitaire à désigner par le maître de l'ouvrage-promoteur.

Les appareils sanitaires comprennent (suivant indication sur le plan de vente) :

- W.-C. suspendu, lunette, raccordements
- lave-mains dans les toilettes avec robinet (eau froide), accessoires pour les raccordements compris
- baignoire avec barre de douche, tête de douche, mitigeur compris, écran de bain et accessoires et/ou douche avec porte de douche
- lavabo(s) de salle de bains avec mitigeur, meuble de salle de bains, armoire à glace ou miroir et armoire colonne, y compris les accessoires pour les raccordements

Tous les accessoires sanitaires suivant budget, voir art. 03.06.02

03.03 Installation électrique

Pour chaque appartement, un compteur d'électricité séparé est prévu et placé dans le local des compteurs dans la cave. Les installations électriques seront réalisées conformément aux prescriptions du RGIE (Règlement général des installations électriques). Avant le raccordement, l'installation sera approuvée par un organisme de contrôle indépendant. Les compteurs individuels par appartement/logement sont regroupés dans l'armoire à compteurs.

03.03.01 Installations électriques dans les parties privées.

Celles-ci englobent tout le câblage nécessaire à partir de la sécurité individuelle jusqu'aux points lumineux et prises électriques mentionnés ci-après. Un tableau de distribution avec suffisamment de circuits équipés d'une sécurité automatique et d'un disjoncteur est placé dans l'appartement (débaras-espace chaudière).

Prévu par local :

- Living :
 - o 2 points lumineux au plafond (salon et salle à manger), 2 interrupteurs unidirectionnels.
 - o 6 prises électriques à hauteur de plinthe
 - o 1 câble UTP (TV numérique ou Internet)
 - o 1 raccordement à la télédistribution
 - o 1 raccordement au téléphone
 - o câblage pour le thermostat à horloge du chauffage central
 - o parlophone/vidéophone (appartements)
- Cuisine
 - o 1 point lumineux au plafond, interrupteur unidirectionnel
 - o 1 point lumineux au-dessus du plan de travail, interrupteur unidirectionnel
 - o 5 prises électriques à hauteur du plan de travail

- prise électrique ou raccordement pour les appareils suivants : réfrigérateur, cuisinière, lave-vaisselle, hotte, four (combiné)
- Hall d'entrée/hall de nuit
 - 1 point lumineux au plafond, 2 interrupteurs double direction
 - 1 prise électrique à hauteur de plinthe
- Toilettes
 - 1 point lumineux au-dessus du lave-main, 1 interrupteur unidirectionnel
- Salle de bains
 - 1 point lumineux, 1 interrupteur unidirectionnel
 - 1 point lumineux mural (éclairage de miroir), 1 interrupteur simple direction
 - 2 prises
- Chambre à coucher 1
 - 1 point lumineux au plafond, 2 interrupteurs double direction
 - 2 prises électriques à hauteur de plinthe
- Chambres à coucher 2/3/4 (suivant indication sur le plan)
 - 1 point lumineux au plafond, 1 interrupteur unidirectionnel
 - 2 prises électriques à hauteur de plinthe
- Débarras - espace chaudière
 - 1 point lumineux, 1 interrupteur unidirectionnel
 - 2 prises électriques (machine à laver + séchoir à condensation)
 - 1 prise encastrée avec terre au tableau électrique pour Telenet/Proximus
 - alimentation de la chaudière
 - alimentation de l'extracteur
- Terrasse
 - 1 armature d'éclairage extérieur étanche (suivant le choix de l'architecte), 1 interrupteur simple direction
 - 1 prise électrique extérieure

03.03.02 Équipements divers

Installation électrique basse tension : tous les appartements sont équipés d'un vidéophone qui commande la porte d'entrée ou le sas au rez-de-chaussée. Un bouton de sonnette supplémentaire est prévu à côté de la porte d'entrée de chaque appartement.

Dans chaque appartement, la possibilité de raccordement pour la téléphonie est prévue : 1 raccordement dans le living. Le raccordement proprement dit doit être demandé par l'acheteur à la société, les frais de raccordement ne sont donc pas compris.

Le câblage pour le raccordement au réseau de télédistribution (COAX et UTP) est prévu dans le living de chaque appartement jusqu'au débarras où arrive le câblage extérieur. Le raccordement proprement dit doit être demandé à la société, les frais de raccordement ne sont pas compris.

Dans les parties communes des appartements, un éclairage avec boutons-poussoirs ou capteurs et minuterie est prévu.

03.04 Installation de chauffage

L'installation de chauffage comprend l'installation d'un chauffage au gaz totalement individuel avec les radiateurs nécessaires. Pour le calcul de la capacité, les températures ambiantes suivantes sont proposées par une température extérieure de - 10°C

- | | |
|-----------|------|
| - living | 22°C |
| - cuisine | 22°C |
| - hall | 18°C |

- chambres à coucher 20°C
- salles de bains 24°C

Des radiateurs sont prévus dans toutes les pièces, sauf les toilettes, les halls d'entrée et de nuit et le(s) débarras. Les radiateurs sont de type tôle, de base en blanc.

Des radiateurs décoratifs ou autres peuvent être prévus, moyennant facturation.

La chaudière est une chaudière murale fermée au gaz (haut rendement). Elle est raccordée à un apport d'air et une buse d'évacuation pour les gaz de combustion. L'installation prévoit également la production d'eau chaude suivant le principe de chauffe-eau instantané.

Le réglage automatique se fait via un thermostat à horloge placé dans le living, avec horloge programmable pour programme de jour et nuit, et des vannes thermostatiques dans les autres pièces.

Pour chaque appartement, un compteur de gaz séparé est prévu et placé dans le local des compteurs dans la cave. Le raccordement individuel au gaz est prévu et comprend les contrôles nécessaires. Les frais de raccordement sont à charge de l'acheteur.

03.05 Aérations / ventilation :

Tous les appartements sont réalisés avec un système de ventilation conformément à la nouvelle législation relative à la ventilation. Il s'agit ici d'un système C ou C+, sauf décision contraire du bureau d'études PEB.

L'air pollué est évacué mécaniquement dans toutes les « cellules humides ». L'apport d'air frais se fait via des grilles esthétiques intégrées dans la menuiserie extérieure. Pour garantir la circulation d'air nécessaire entre les pièces avec grilles de fenêtre et celles avec évacuation mécanique, une ouverture de +/- 7 mm est laissée au bas des portes intérieures. Dans les débarras, où se trouvera également l'unité de ventilation, les conduits d'aération restent visibles. Dans toutes les autres pièces, ils sont cachés au moyen d'un faux plafond ou d'un coffrage local en MDF ou en gyproc.

03.06 Mobilier fixe :

03.06.01 Aménagement de la cuisine

L'aménagement de la cuisine englobe la livraison et la pose de tout le mobilier et les appareils tels que mentionnés ci-après et conformément au plan du fournisseur en annexe :

- Colonne(s), armoires basses et hautes avec portes revêtues (coloris à choisir par les échantillons présentés)
- plan de travail (coloris à choisir parmi les échantillons proposés)
- plan de travail avec évier, égouttoir et mitigeur
- réfrigérateur encastré avec compartiment congélateur
- plaque de cuisson vitrocéramique encastrée (4 zones)
- hotte à recirculation au-dessus de la cuisinière
- lave-vaisselle
- four (combiné)

De base, aucun raccordement au gaz n'est prévu pour une plaque de cuisson au gaz. Ce raccordement peut toutefois être prévu moyennant facturation.

La valeur marchande prévue pour la cuisine (TVA et pose comprises) dépend de l'appartement :

appartement 1 chambre :	8.750,00 euros
appartement 2 ou 3 chambres :	10.000,00 euros
Penthouse :	12.500,00 euros

Les livraisons de la cuisine et des accessoires et la pose doivent se faire par le biais d'un fournisseur à désigner par le maître de l'ouvrage-promoteur. (L'acheteur ne peut pas le choisir librement)

03.06.02 Aménagement de la salle de bains

Cet article comprend la livraison et la pose de tout le mobilier de salle de bains, y compris tous les appareils sanitaires et leurs accessoires (suivant indication sur les plans de vente).

La valeur marchande prévue (TVA comprise) dépend de l'appartement :

Appartement avec salle de bains avec baignoire et lavabo unique :	3.000,00 euros
Appartement avec salle de bains avec baignoire et lavabo double :	3.400,00 euros
Appartement avec salle de bains avec baignoire, douche et lavabo double :	4.200,00 euros
Penthouse :	5.000,00 euros

La livraison des sanitaires et appareils doit se faire par le biais d'un fournisseur à désigner par le maître de l'ouvrage-promoteur.

03.07 Aménagement extérieur

Le jardin commun devant et derrière le bâtiment est livré avec gazon et plantations.

03.08 Emplacement de stationnement

Les emplacements de stationnement aériens non couverts sont équipés de briques pleines perméables ou de dalles de gazon suivant les prescriptions stipulées dans le permis.

03.09 Ascenseurs

Des ascenseurs sont présents conformément aux plans de construction et suivant les normes et prescriptions de sécurité en vigueur. La commande automatique se fait à l'aide de boutons-poussoirs ou d'un écran tactile.

03.10 Nettoyage et réceptions

Au moins 2 semaines avant la réception, les acheteurs sont informés par écrit de la date et de l'heure définitives de la réception.

L'ensemble du bâtiment et des appartements est livré « balayé », à l'exception des sanitaires, du carrelage et des vitrages qui sont livrés « propres ».

CHAPITRE 4

Conditions générales de vente

04.01 Principe général

Les appartements sont vendus « clé sur porte » conformément aux plans et dessins de l'architecte et conformément au Cahier des charges de vente, que l'acheteur reconnaît avoir reçu.

La revente par l'acheteur n'est autorisée qu'après la réception provisoire au plus tôt.

04.02 Plans et dessins

Les plans du bâtiment sont établis par l'architecte qui est responsable de leur conception. Celui-ci se réserve le droit de modifier les plans et le cahier des charges pour autant que la qualité des ouvrages soit respectée.

Ces plans ont été établis de bonne foi après mesurage du terrain. Toutes les mesures et cotes indiquées sur les plans et dessins ou dans le Cahier des charges de vente sont des mesures approximatives. Des changements de mesures aux plans sont toujours possibles pour des raisons de stabilité et/ou des raisons techniques.

L'architecte a le droit de (dé)placer des conduits, évacuations, gaines, éléments porteurs (poutres, colonnes...) et d'en changer les mesures, tant pour des raisons artistiques, techniques qu'économiques sans obtenir l'accord préalable des acheteurs. Et ce, tant dans les parties communes que dans les parties privatives. En aucun cas les acheteurs ne peuvent exercer le moindre recours en raison du placement de ces éléments nécessaires, même si ces changements peuvent entraîner la réduction de leur superficie utile.

De légères différences en moins ou en plus au niveau du mètre et des superficies qui peuvent être constatées après finition ou lors de la réception provisoire sont considérées comme des tolérances. Les parties ne peuvent en aucun cas invoquer éventuellement des écarts pour tenter une action en indemnisation ou exiger la résolution de l'achat.

Les meubles ou armoires, éventuellement désignés sur les plans de l'architecte, sont de nature purement illustrative et non contraignante. Seul le mobilier fixe formellement mentionné dans la « Description technique succincte » est prévu.

04.03 Modifications par l'acheteur

L'acheteur ne peut, de sa propre initiative, apporter aucune modification, exécuter de travaux ni faire exécuter des travaux par des tiers sur son ordre avant la réception provisoire. Il peut cependant demander des modifications à l'entrepreneur/maître de l'ouvrage qui, si elles sont techniquement possibles, établira une offre adaptée.

Tous les travaux ou toutes les modifications, exécutés par l'acheteur ou par des tiers sur ordre de l'acheteur, et donc uniquement possibles après la réception provisoire doivent toujours être exécutés conformément aux normes en vigueur en matière de PEB et d'acoustique.

Les modifications qui seraient apportées au présent cahier des charges de vente à la demande de l'acheteur ne peuvent concerner que la finition, à l'exclusion de toutes modifications au gros œuvre, à la structure portante, aux conduits de cheminée ou gaines, aux éléments de façade et de toiture.

Le vendeur se réserve le droit d'apporter des modifications aux documents susmentionnés, modifications qui soit lui seraient imposées par les autorités compétentes ou par les règles de l'art ou soit pourraient être estimées nécessaires par l'architecte ou le bureau d'études.

Les modifications qui seraient apportées à la demande des acheteurs ne peuvent donc concerner que le parachèvement de leur partie privative.

Toute modification/tout supplément demandé par l'acheteur est approuvé dans les 8 jours par écrit par l'acheteur après que le maître de l'ouvrage l'a informé du supplément de prix. Des frais de coordination de 15% sont imputés par le maître de l'ouvrage-promoteur sur chaque supplément de prix. Les modifications et suppléments donnent lieu à une prolongation du délai d'exécution.

Toutes les modifications souhaitées par l'acheteur sont préalablement transmises au responsable du projet de Van Looy Bouwgroep nv. Celui-ci les intégrera alors dans les plans d'exécution du bâtiment. Ces plans sont toujours soumis à l'approbation du client (accompagnés des éventuelles conséquences financières y afférentes) qui les signera alors pour contrôle et approbation. Ces modifications n'entrent en ligne de compte pour exécution qu'après cette signature.

Le supplément de prix pour les modifications et suppléments au gros œuvre est facturé avec la tranche 4. Les modifications/suppléments concernant la finition sont facturés comme suit : 50% avec la tranche 8 et 50% à la réception provisoire (tranche 11).

Comme il est d'importance cruciale pour toutes les parties de pouvoir suivre le planning à la lettre afin de parvenir à la réalisation complète du projet dans les délais convenus, plusieurs accords clairs doivent être passés concernant les possibilités de choix de l'acheteur. L'acheteur doit toujours donner à l'entrepreneur/au maître de l'ouvrage la possibilité d'exécuter l'obligation. Par conséquent, il est tenu de répondre lui-même ou par l'intermédiaire d'un représentant dans les huit jours à toute demande qui lui est adressée par l'entrepreneur/le maître de l'ouvrage en rapport avec la réalisation du bien qu'il achète.

S'il ne formule aucune réponse dans ce délai, l'entrepreneur/maître de l'ouvrage peut prendre les mesures suivantes pour ne pas compromettre le planning des travaux.

- Il peut poursuivre la finition standard de l'appartement.

- Il peut temporairement arrêter les travaux dans le bien concerné. Le délai d'exécution est automatiquement prolongé du nombre de jours où l'acheteur néglige de répondre, éventuellement augmenté du temps nécessaire pour redémarrer les travaux. Tous les frais y afférents seront dès lors imputés à l'acheteur.

Tous les travaux ou toutes les modifications, exécutés par l'acheteur, et donc uniquement possibles après la réception provisoire doivent toujours être exécutés conformément aux normes en vigueur en matière de PEB et d'acoustique.

04.04 Matériaux et valeurs marchandes

Les choix des acheteurs de tous les matériaux, appareils, etc. doivent toujours se faire chez le fournisseur désigné par le maître de l'ouvrage-promoteur. Le maître de l'ouvrage-promoteur peut à tout moment remplacer les matériaux mentionnés dans le cahier des charges de vente par d'autres matériaux similaires et équivalents, mais à la condition expresse que la qualité ne soit pas moindre par rapport aux matériaux initialement prévus.

04.05 Services d'utilité publique

Les frais d'installation, raccordement, mise en service, consommation et abonnement des services d'utilité publique (eau, gaz, électricité, téléphone, Internet, radio/télédistribution, égouttage) ne sont pas inclus dans le prix d'achat. Ils sont répartis proportionnellement sur la base du prix d'achat, calculé par la compagnie concernée. Les frais des éventuelles taxes (communes) de raccordement et/ou de contrôle de l'égouttage ne sont pas non plus inclus. Ils sont répartis proportionnellement sur les différentes unités de logement sur la base du prix d'achat, calculé par les services concernés.

En amont (donc des compteurs ou points de dérivation jusqu'à l'appartement), ces frais sont bel et bien tous inclus dans le prix de vente. Y compris tous les contrôles imposés par la loi (à l'exception, éventuellement, du contrôle pour l'eau si celui-ci est effectué par la compagnie des eaux elle-même lors de l'ouverture du compteur).

04.06 Tassement du bâtiment

Les fissures de rétrécissement et de tassement qui apparaîtraient suite au tassement normal ou partiel du bâtiment ne ressortissent pas à la responsabilité du maître de l'ouvrage-promoteur ou de l'architecte. Elles ne peuvent par conséquent pas donner lieu au report de paiements. Il s'agit ici en effet de phénomènes inhérents aux matériaux et à la nouvelle construction. Dans cette optique, il est fortement déconseillé aux acheteurs de peindre ou de poser du papier peint dans l'espace privatif acheté pendant les premières années suivant la réception provisoire. Si des travaux de peinture ou de pose de papier peint sont effectués pendant cette période et qu'il s'ensuit un dommage dû au tassement naturel auquel les bâtiments sont soumis, le maître de l'ouvrage-promoteur décline toute responsabilité.

04.07 Plans d'architecture et honoraires

Les honoraires de l'architecte, de l'ingénieur stabilité, de l'étude techniques, du coordinateur de sécurité et du bureau d'études PEB sont compris dans le prix de vente. Si, toutefois, des modifications aux plans d'architecte et de stabilité doivent être apportées à la demande de l'acheteur et si d'éventuelles études ou calculs supplémentaires doivent être exécutés, ils doivent être honorés séparément et imputés à cet acheteur.

Les honoraires liés à l'intervention de préposés des acheteurs, donc autres que les parties susmentionnées, sont financièrement à la charge de l'acheteur.

04.08 Livraisons et choix de matériaux

Toutes les livraisons de meubles de cuisine et de salle de bains, portes intérieures, dalles, etc. sont effectuées par les fournisseurs désignés par le vendeur. A la première demande du vendeur, l'acheteur arrête ses choix pour la cuisine, les sanitaires, les sols et éventuels autres matériaux à

choisir chez le sous-traitant/fournisseur choisi par le vendeur. Cette invitation sera signifiée par courrier recommandé ou par e-mail. À partir de la date de la signification, l'acheteur a 45 jours calendrier pour arrêter ses choix. Ensuite, le vendeur a le droit de placer les matériaux standard, conformément au cahier des charges de vente. La période de 45 jours calendrier peut être réduite unilatéralement par le vendeur si l'avancement des travaux l'exige.

04.09 Responsabilité décennale et réception définitive

Conformément aux articles 1972 et 2270 du Code civil, la responsabilité décennale prend respectivement cours à la date de la réception provisoire des parties privatives et communes acquises et profite aux propriétaires successifs.

Les garanties se limitent au remplacement ou à la réparation des travaux dont l'exécution est défectueuse (vices cachés), à l'exclusion de tout autre dommage ou toute autre indemnité.

La réception définitive a lieu 1 an après la réception provisoire. Les vices cachés doivent être signalés pendant cette période. Le maître de l'ouvrage reste tenu à garantie des vices cachés véniels (il s'agit de vices qui ne compromettent pas la stabilité du bâtiment) pendant la période d'1 an après la réception provisoire. Après cette période, il ne demeure responsable que des vices cachés importants pendant la période de 10 ans après la réception provisoire.

Une fois qu'il a été procédé par écrit à la réception provisoire, le maître de l'ouvrage-promoteur n'est plus tenu des vices apparents (art. 1642 du Code civil). Les vices apparents qui, par conséquent, se manifestent après la réception provisoire ne relèvent plus de la responsabilité du maître de l'ouvrage-promoteur et ne constituent pas un motif de refus d'une réception définitive.

Si, après une invitation par courrier recommandé, la réception définitive est refusée en raison d'un vice apparent qui s'est manifesté après la réception provisoire, la réception définitive est considérée comme accomplie.

04.10 Contradictions

Le contrat de vente, le présent cahier des charges et les plans se complètent. En cas de contradictions, les documents s'appliquent dans l'ordre indiqué ci-dessus. Les travaux qui ne sont pas explicitement mentionnés dans la description ci-dessus ne sont pas inclus dans le prix de vente. Tout le mobilier est dessiné sur les plans uniquement à titre d'éclairage et ne fait pas partie du présent contrat, sauf mention contraire explicite.

04.11 Visite du chantier

Une visite du chantier est uniquement possible aux conditions suivantes :

- Uniquement sur rendez-vous et en présence d'un responsable de Van Looy Bouwgroep nv et ce, pendant les heures normales de bureau et pour autant qu'il soit question d'une activité de chantier normale.

L'accès au chantier se fait toujours aux risques du visiteur et sans que celui-ci ne puisse exercer aucun recours contre l'entrepreneur ou le maître de l'ouvrage en cas d'éventuels accidents dont lui-même, les membres de sa famille ou ses mandataires seraient la victime. Même si l'accident est la conséquence de normes de sécurité qui n'ont pas été prises en compte.

04.12 Délais/Jours d'intempéries

Ne sont pas comptés comme jours ouvrables : les jours d'intempéries, samedis, dimanches, jours fériés légaux, jours de vacances annuelles et jours de repos compensatoires.

Les jours d'intempéries sont par exemple ceux où il neige ou pleut pendant plus de 2 heures par jour ou ceux où la température est inférieure ou égale à 0°C, vérifiée conformément aux listes de l'IRM. Les jours où, à 7h00, le sol est couvert de neige, ceux où la vitesse du vent dépasse 60 km/h, ceux où la mise en ordre ou la réparation du dommage subi est effectuée, etc.

De même, il est fait référence aux instances du secteur de la construction. Lorsqu'en raison de plusieurs jours de pluie ou de neige successifs, il est impossible de reprendre le travail immédiatement suite aux conséquences de cette neige/pluie, un jour d'intempéries supplémentaire est accordé.

L'impossibilité raisonnable d'exécuter des travaux sensibles au gel (occupation, chape...) sera également considérée comme un jour d'intempéries.

Les jours d'intempéries entraînent une prolongation automatique du délai de livraison ou d'exécution. Celui-ci est prolongé dans les mêmes proportions que les jours d'intempéries.

La réception provisoire des parties privatives peut avoir lieu au plus tôt 100 jours après la facturation et le paiement des tranches 6 et 7 du contrat de vente et/ou l'approbation définitive du client pour les décomptes de ses choix.