

# evora.

URBAN LIVING

## Cahier des charges appartements



## PARTENAIRES



### Maitre d'ouvrage

ALIDES  
Foreestelaan 86/201  
9000 Gent



### Architecte

LD2 architecture  
Terhulpesteenweg 117/17  
1170 Brussel



### Stabilité

Stedec, part of VK Architects & Engineers  
Brugsesteenweg 210  
8800 Roeselare



### Techniques spéciales & rapport PEB

Studiebureau Van Reeth  
Satenrozen 1A bus 3  
2550 Kontich



### Acoustique

D2S International  
Ambachtenlaan 54  
3001 Leuven



### Coordinateur de sécurité

Climatex  
Mieregemstraat 30/10  
1785 Merchtem



### Notaire

Ken Penne  
Zuidstraat 146  
1000 Brussel

**VERELST****Entrepreneur général & accompagnement clientèle**

Bedrijfs- en projectbouw Verelst

Klein Boom 15

2580 Putte

## CONTENU

<b>1. LE PROJET .....</b>	<b>7</b>
1.1 Soyez le bienvenu dans le quartier le plus chaleureux d'Evere! .....	7
<b>2. A EVORA TOUT EST PROCHE! .....</b>	<b>8</b>
2.1 Quelque chose pour chacun! .....	8
<b>3. DESCRIPTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION GÉNÉRAUX .....</b>	<b>9</b>
3.1 Gros oeuvre .....	9
3.1.1 Terrassements .....	9
3.1.2 Fondations .....	9
3.1.3 Structure de support .....	9
3.1.4 Parois .....	9
3.1.5 Sols .....	10
3.1.6 Façades.....	10
3.1.7 Travaux de toiture .....	10
3.1.8 Menuiserie extérieure.....	11
3.1.9 Balcons et terrasses.....	11
3.1.10 Jardin individuel.....	12
3.2 Isolation thermique et acoustique .....	12
3.3 Conduites techniques.....	12
3.3.1 Puits techniques.....	12
3.3.2 Conduites d'eau d'arrivée et d'évacuation .....	13
3.3.3 Récupération de l'eau de pluie .....	13
3.3.4 Egouttage.....	13
3.4 Sécurité incendie .....	13
3.5 Services publics .....	13
3.5.1 Eau, gaz et électricité .....	13
3.5.2 Télédistribution-, internet- et raccordement de téléphone .....	14
3.5.3 Raccordement des services publics .....	14
<b>4. FINITION DES PARTIES PRIVATIVES .....</b>	<b>14</b>
4.1 Sols et plinthes .....	14
4.1.1 Carrelages.....	14

4.1.2	Parquet .....	15
4.1.3	Plinthes .....	15
4.2	Parois et plafonds.....	15
4.2.1	Carrelages muraux .....	15
4.2.2	Faux-plafonds .....	15
4.2.3	Travaux d'enduisage .....	15
4.3	Menuiserie intérieure et accessoires.....	16
4.3.1	Porte d'entrée de l'appartement .....	16
4.3.2	Portes intérieures.....	16
4.3.3	Rebord de fenêtre .....	16
4.3.4	Boîte aux lettres, vidéophone .....	16
4.4	Cuisine .....	16
4.5	Salle de bains et équipements sanitaires .....	17
4.6	Electricité .....	18
4.6.1	Configuration de base .....	18
4.6.2	Panneaux PV.....	20
4.7	Chauffage.....	20
4.8	Installation sanitaire .....	21
4.9	Ventilation.....	21
4.10	Place de parking souterrain (le cas échéant).....	21
4.11	Remises individuelles au sous-sol (le cas échéant) .....	22
<b>5.</b>	<b>FINITION DES PARTIES COMMUNES .....</b>	<b>22</b>
5.1	Sols et plinthes .....	22
5.2	Murs et plafonds .....	22
5.2.1	Travaux d'enduisage .....	22
5.2.2	Travaux de peinture.....	22
5.3	Portes intérieures.....	23
5.4	Installation électrique.....	23
5.5	Chauffage.....	23
5.6	Installation de l'ascenseur .....	24
5.7	Protection contre l'incendie.....	24
5.8	Contrôle d'accès .....	24

5.9	Garage à vélos .....	24
<b>6.</b>	<b>CHOIX ET MODIFICATIONS .....</b>	<b>25</b>
6.1	Choix finition .....	25
6.2	Calendrier des décisions .....	25
6.3	Modifications à la demande de l'Acquéreur .....	25
6.4	Des travaux en plus et en moins .....	26
6.4.1	Travaux supplémentaires .....	26
6.4.2	Travaux en moins.....	26
6.5	Modifications par le Vendeur .....	26
6.6	Travaux exécutés par l'Acquéreur .....	27
<b>7.</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>27</b>
7.1	Général .....	27
7.2	Superficie et dimensions du bien.....	27
7.2.1	Superficie (du sol) nette.....	28
7.2.2	Superficie du sol brute.....	28
7.2.3	Sous réserve général .....	28
7.2.4	Prix du bien.....	28
7.3	Normes .....	29
7.4	Indications sur plan et illustrations .....	29
7.5	Accès au chantier .....	29
7.6	Honoraires architecte et bureaux d'études .....	29
7.7	Remarques .....	29
7.8	Assurances et transfert des risques .....	30
<b>8.</b>	<b>DISPOSITION FINALE .....</b>	<b>31</b>

## 1. LE PROJET

### 1.1 Soyez le bienvenu dans le quartier le plus chaleureux d'Evere!

Proche de la ville animée de Bruxelles et du centre de l'Europe, au cœur de la capitale et des sièges de l'OTAN, de Brussels Airport et tant d'autres multinationales. Là où se croisent l'agitation amicale et la tranquillité immense, se trouve Evora.

Un projet caractéristique avec 21 appartements spacieux en construction d'un, de deux ou de trois chambre(s) chacun pourvu de grandes fenêtres et terrasses. Idéal comme un chez-soi chaleureux, comme hub bruxellois ou investissement malin.

A deux pas nous construisons également 3 maisons de ville chaleureuses chacune avec leur propre jardin.

Soyez le bienvenu à Evora!

Soyez le bienvenu dans le quartier le plus convivial d'Evere!



## 2. A EVORA TOUT EST PROCHE!

Evora est situé à proximité du centre chaleureux d'Evere, avec ses nombreux magasins, cafés et restaurants. Des écoles, supermarchés et centres de sports se trouvent à deux pas.

Evora est très bien situé pour les automobilistes, les navetteurs et les cyclistes. Il est possible d'atteindre facilement le Ring et il y a une excellente connexion avec l'E40, les transports publics et un nombre de pistes cyclables.

Evora est l'endroit où il fait bon vivre. Nouveau avec plein de caractère, raide et intemporel, dynamique et avec beaucoup de classe. La conception des architectes garantit qu'Evora s'intègre parfaitement dans la particularité du quartier.



### 2.1 Quelques choses pour chacun!

Evora consiste de 21 nouveaux appartements spacieux, répartis sur 5 étages. Des appartements au rez-de-chaussée avec terrasse et jardin privé, des studios, des appartements avec 1, 2 ou 3 chambre(s) avec grandes fenêtres et terrasse, mais aussi des appartements sur le toit avec des très grandes terrasses.

Evora compte aussi 3 maisons de ville chaleureuses, chacune avec leur propre jardin orienté vers le sud. Un hall d'entrée spacieux, une cuisine-séjour avec salon, débarras, salle de bains et pas moins de 4 chambres. Idéal pour ceux qui ont besoin de confort et de l'espace.

## 3. DESCRIPTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION GÉNÉRAUX

Evora est construit avec des matériaux durables et de qualité et selon les règles de l'art.

### 3.1 Gros oeuvre

#### 3.1.1 Terrassements

Les fouilles seront réalisées jusqu'à une profondeur nécessaire pour permettre une exécution rapide des fondations et des égouts. Les remblais autour des fondations et des structures enterrées se feront selon les directives du bureau d'études stabilité.

#### 3.1.2 Fondations

Toutes les fondations seront posées sur un sol solide et suffisamment résistant pour assurer la stabilité complète de l'ouvrage. Le type de fondation exact, les dimensions et les propriétés des matériaux seront déterminés définitivement par le bureau d'études stabilité qui se basera sur les résultats de l'analyse de sol. Le calcul de la structure portante du bâtiment sera exécuté en fonction des charges d'utilisation et les normes européennes et belges en vigueur.

La mise à la terre du bâtiment est installée sous les fondations.

#### 3.1.3 Structure de support

Les dalles de sol, les panneaux de toiture, les colonnes, les poutres et tout autre élément de construction comme les terrasses, seront réalisés en béton. Les murs porteurs sont réalisés en béton. Eventuellement de la maçonnerie porteuse et/ou de l'acier pourra également être utilisé selon les instructions du bureau de stabilité.

La charge d'utilisation maximale des terrasses est limitée à 400 kg/m<sup>2</sup>.

Tous les éléments de construction seront réalisés conformément aux directives du bureau d'études stabilité et répondront aux normes européennes et belges en la matière. La structure portante est détaillée dans les plans de stabilité du bâtiment. Les indications de la structure portante dans les plans d'architecture et de vente sont donc purement informatives.

#### 3.1.4 Parois

Les murs du sous-sol, des locaux techniques et des débarras seront en béton apparent ou en maçonnerie de béton. Une couche imperméable à l'eau sera appliquée sur les murs si nécessaire.

Toutes les cloisons de séparation entre habitations ou entre les parties communes et privatives seront doublées d'une isolation acoustique afin d'assurer le confort acoustique de l'appartement. Les murs intérieurs seront érigés en blocs de gypse, briques silicocalcaires, béton, gyproc et/ou briques à montage rapide.

### 3.1.5 Sols

La dalle de plancher entre les appartements est composée de:

- Une finition du sol selon le choix de l'Acquéreur;
- Une chape flottante;
- Une membrane isolante acoustique y inclus des bandes d'isolation qui sont appliquées aux murs;
- Une couche d'isolation avec des tuyaux techniques incorporés;
- Une structure portante;
- Un plâtre (à projeter) sur béton et/ou gyproc.

La construction exacte et définitive sera déterminée par l'architecte.

### 3.1.6 Façades

La finition de la façade à l'avant des appartements est composée de:

- Un crépi dans une couleur blanche pour les niveaux +1, +2 et +3. La couleur définitive et la granulométrie du crépi seront déterminées par l'architecte.
- Un crépi dans une couleur grise pour le niveau +4. La couleur définitive et la granulométrie du crépi seront déterminées par l'architecte.
- Au rez-de-chaussée la façade est achevée avec des bandes de briques dans un ton noir.
- Sur des différents lieux les ouvertures dans la façade sont accentuées par un revêtement en saillie dans une tôle en fibre-ciment.

La finition de la façade à l'arrière des appartements est composée de:

- Un crépi dans une couleur blanche pour les niveaux +1, +2, +3 et +4. La couleur définitive et la granulométrie du crépi seront déterminées par l'architecte.
- Un crépi dans un ton gris pour le rez-de-chaussée. La couleur définitive et la granulométrie du crépi seront déterminées par l'architecte. Une plinthe d'une pierre bleue est pourvue.

### 3.1.7 Travaux de toiture

Le toit (au-dessus du niveau +4 et partiellement au-dessus du niveau +3) sera achevé comme un toit de végétation extensive:

- Bord de toiture en aluminium;
- Sedum;
- Substrat;
- Membrane drainante;
- Une étanchéité anti-racine d'une ou de plusieurs couches;
- Isolation thermique selon les directives du bureau d'études spécialisé PEB;
- Un pare-vapeur afin d'empêcher la formation de condensation;

- Structure portante;
- Plâtre (à projeter) sur béton et/ou gyproc.

Le construction exacte et définitive sera déterminée par l'architecte.

L'Acquéreur bénéficie d'une garantie de 10 ans sur l'étanchéité à l'eau de tous les joints de toiture.

### **3.1.8 Menuiserie extérieure**

#### 3.1.8.1 Fenêtres et gardes-corps

La menuiserie extérieure est pourvue d'un triple vitrage HR d'une valeur U de 0,6 W/m<sup>2</sup>K. La menuiserie extérieure sera constituée de profilés en aluminium à rupture de pont thermique dans une couleur noire. Les profilés utilisés seront de haute qualité et garantiront une étanchéité à l'eau, à l'air et au bruit.

Les fenêtres seront fixes, coulissantes, ouvrantes, etc. selon l'indication aux plans.

Les fenêtres ouvrantes seront pourvues d'un garde-corps en aluminium, laqués dans un ton noir, identique au garde-corps prévu pour les terrasses.

Les appuis de fenêtres seront en aluminium à l'extérieur, laqués dans une couleur noir. A la terrasse du rez-de-chaussée un seuil en pierre de taille bleue sera pourvu à hauteur de la porte coulissante, ainsi qu'aux seuils de portes au rez-de-chaussée. Les embrasements à l'intérieur seront plafonnés. A l'intérieur l'appui de fenêtre est pourvu de matériel résistant aux chocs..

#### 3.1.8.2 Quincaillerie

Les portes extérieures des halls d'entrée communs du bâtiment sont pourvues d'une poignée de porte fixe à l'extérieur et une poignée à l'intérieur. En outre ces portes extérieures sont pourvues d'une fermeture automatique et une serrure électronique.

Les portes d'entrée des appartements sont suspendues à 4 charnières et sont pourvues d'une poignée fixe à l'extérieur et d'une poignée à l'intérieur. Ces portes d'entrée privatives sont aussi pourvues d'une serrure privative électrique et d'une serrure à multiples points. A l'intérieur se trouve un cylindre à bouton afin de rendre toujours une évacuation possible.

Le parking au sous-sol est fermé par une porte sectionale électrique et d'un monte-voitures, qui sont commandés par une télécommande. En cas d'une panne électrique la porte peut être déverrouillée manuellement. Le monte-voitures n'est pas équipé d'une batterie de secours mais retournera à un niveau sécurisé lors d'une coupure d'électricité.

La commande de la porte extérieure ainsi de la porte d'entrée des appartements individuels peut se faire par une station intérieure de l'installation parlophonie individuelle.

### **3.1.9 Balcons et terrasses**

Les terrasses sont exécutées dans un béton architectonique gris. Le béton reste apparent, aussi bien sur les côtés que sur le haut et le bas. Pas de finition secondaire n'est pourvue pour les terrasses externes. Une finition en carrelages sur des supports de dalles est pourvue pour les terrasses au rez-de-chaussée et pour les terrasses sur le toit.

Le choix de la finition de terrasse sera uniforme pour l'ensemble du bâtiment et déterminé par l'architecte. Un autre choix de l'Acquéreur n'est pas possible ici.

Toutes les terrasses seront pourvues d'un garde-corps en acier, laqué en noir. Les détails exacts et le design sont déterminés par l'architecte.

### **3.1.10 Jardin individuel**

Chaque appartement au rez-de-chaussée dispose d'une terrasse et d'un jardin individuel. Les jardins individuels sont aménagés avec d'herbe et des haies vivantes comme séparation des jardins. Les terrasses sont séparées par une palissade en bois.

Le jardin des appartements au rez-de-chaussée se trouve partiellement au-dessus des caves et constitue ainsi partiellement un jardin de toit.

Au profit de l'entretien du jardin individuel un robinet extérieur est prévu, connecté sur l'eau de pluie.

## **3.2 Isolation thermique et acoustique**

La construction du bâtiment est conforme au norme PEB de 2021 en vigueur du permis d'environnement quant à la prestation d'énergie. Avec ce norme le gouvernement veut stimuler la réalisation des bâtiments économes en énergie et confortables. Une économie d'énergie considérable est réalisée lors de la construction d'un bâtiment avec un niveau E bas, ce qui est favorable pour l'environnement et la facture d'énergie de l'Acquéreur.

Le niveau E exacte par appartement peut varier en fonction de l'orientation, l'étage, l'aménagement de la façade, etc. et sera (après la construction) fixé définitivement par unité dans une attestation à base d'un calcul individuel par un bureau d'études spécialisé en rapportage PEB. Cette attestation est remise à l'Acquéreur après la réception de l'appartement.

En ce qui concerne l'isolation des bruits aériens et solidiens, la norme acoustique pour les bâtiments résidentiels entre les unités de logement situées l'une au-dessus de l'autre et l'une à côté de l'autre est applicable, en respectant au moins le confort acoustique normal selon les tableaux correspondants.

L'isolation thermique des façades sera réalisée en polystyrènes expansés ou équivalent. Les cloisons de séparation seront dédoublées et pourvues d'un isolation en laine minérale ou équivalent, afin de garantir le confort thermique et acoustique demandé.

Du PUR (polyuréthane) ou équivalent sera prévu pour l'isolation thermique des sols en contact avec la cave ou le terre-plein ou équivalent. L'entière finition du sol sera séparée de la construction par l'isolation sonore qui sera montée verticalement jusqu'à la hauteur de la plinthe. Ainsi est obtenu un sol flottant. Vu l'usage limité tous les escaliers dans les parties communes sont considérés comme des escaliers de secours.

L'isolation thermique des toits plats est exécutée en PIR (polyisocuanurate) ou équivalent.

## **3.3 Conduites techniques**

### **3.3.1 Puits techniques**

Les puits techniques renfermeront tous les câbles, canalisations, conduites d'adduction et émissaires à destination et en provenance des unités de logement. Leur emplacement et dimensions seront dimensionnés par le bureau d'études en fonction de l'espace nécessaire pour réaliser efficacement ces tuyaux et la canalisation.

Les dimensions de ces puits sont purement indicatives et seront définitivement déterminées par le bureau d'études. Pour des raisons techniques de construction, l'agrandissement, la réduction, la suppression ou le déplacement des puits existants ou l'ajout de puits supplémentaires ne peuvent donner lieu à un ajustement du prix de vente.

### **3.3.2 Conduites d'eau d'arrivée et d'évacuation**

Les conduites d'eau partent des locaux techniques, par le conduit technique commun vertical et sont incorporées dans la chape de l'appartement. Les conduites d'eau d'évacuation sont situées horizontalement sur la chape de l'appartement et en suite partent par les conduits techniques verticaux et le niveau sous-sol vers le réseau d'égouts.

### **3.3.3 Récupération de l'eau de pluie**

Un réservoir d'eau de pluie conforme aux prescriptions en vigueur est situé au sous-sol.

L'eau de pluie des toits techniques (à l'exception du toit vert extensif) sera récupérée pour les toilettes dans les appartements ainsi que pour les robinets d'arrêt des appartements au rez-de-chaussée. Les conduites d'évacuation sont pourvues d'un capteur de feuilles. Les tuyaux d'évacuation d'eaux de pluie sont incorporés dans la façade et sont connectés au réservoir d'eau de pluie.

### **3.3.4 Egouttage**

L'égouttage sera réalisé avec des canalisations en PE ou PVC selon les normes en vigueur et selon les indications de l'architecte. Le diamètre des tuyaux sera adapté pour absorber le débit des différentes eaux pluviales et usées. Le réseau d'égouts sera muni des regards nécessaires, équipé des coupe-odeurs requis et raccordé au réseau public conformément à la réglementation communale en vigueur.

Aux niveaux inférieurs, le système d'égouts sera suspendu de manière visible pour permettre un contrôle aisé à tout moment.

## **3.4 Sécurité incendie**

Tout le matériel, en particulier les portes coupe-feu, les dévidoirs et les extincteurs sont installés conformément aux prescriptions des pompiers dans le permis d'environnement et les arrêts royaux en vigueur. L'éclairage de secours nécessaire et les pictogrammes sont prévus dans les cages d'escaliers, les couloirs et au sous-sol.

Les appartements sont équipés d'un détecteur de fumée. La fumée occasionnelle sera évacuée de la cage d'escaliers par la lucarne.

## **3.5 Services publics**

### **3.5.1 Eau, gaz et électricité**

Les compteurs individuels d'eau des appartements seront installés dans le local commun des compteurs au sous-sol.

Chaque appartement aura un compteur de gaz individuel de la société d'énergie, installé dans le local commun des compteurs.

Les compteurs individuels d'électricité des appartements seront installés dans le local commun des compteurs au sous-sol.

### **3.5.2 Télédistribution-, internet- et raccordement de téléphone**

L'entrepreneur installera les câbles pour la télédistribution, l'internet et les raccordements de téléphone jusqu'aux appartements, en attendant le raccordement par la société de distribution après la conclusion d'un contrat de livraison par l'Acquéreur.

### **3.5.3 Raccordement des services publics**

Tous les frais de raccordement, d'installation, de mise en service, de consommation et d'abonnement des services publics (eau, gaz, électricité, téléphonie, télédistribution) ne sont pas compris dans le prix de vente et sont à charge de l'Acquéreur. L'Acquéreur paiera à première demande du Vendeur sa part dans les frais des services publics.

Le Vendeur est en charge de la coordination du raccordement du gaz, de l'eau, de l'électricité, de la téléphonie et de la télédistribution. En concertation avec le Vendeur, l'Acquéreur contracte lui-même avec un fournisseur d'énergie pour la livraison d'électricité, de gaz et de l'eau. Le Vendeur informe l'Acquéreur à temps des données nécessaires pour conclure un contrat. L'Acquéreur remettra copie de ce contrat au Vendeur.

Les contrats pour le raccordement commun des services publics, ainsi que pour les abonnements du raccordement de téléphone dans les ascenseurs seront conclus par le Vendeur au nom et pour compte de l'association des copropriétaires.

## **4. FINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Un dossier-photos avec une description détaillée du choix des matériaux de finition et le budget correspondant est disponible pour chaque appartement. Cette description fait partie intégrante du dossier de vente et prévaut toute autre disposition. Les carrelages, le parquet et les plinthes doivent être choisis à Intercarro.

### **4.1 Sols et plinthes**

Le prix de base de chaque appartement comprend la livraison et la pose des sols avec plinthes comme décrit ci-dessous, pour autant qu'ils figurent dans la description individuelle détaillée dans le dossier-photos. Autre matériaux, formats ou installations peuvent donner lieu à une imputation.

#### **4.1.1 Carrelages**

Dans tous les appartements, à l'exception des studios, des carreaux de sol sont prévus dans la toilette, la cuisine et le débarras (s'ils sont présents dans l'appartement en question) voir indication sur le plan de vente.

Il s'agit de carreaux de sol en céramique de 45 x 45 cm, non rectifiés.

Les carreaux de sols sont collés en pose droite sur la chape et rejointoyés au mortier de ciment.

Le prix public hors TVA et hors pose est de 25 €/m<sup>2</sup>.

Pour les studios les carreaux de sol seront prévus dans tout le studio. Il s'agit de carreaux de sol en céramique de 45 x 45 cm, non rectifiés, collés en pose droite sur la chape et rejointoyés au mortier de ciment. Le prix public hors TVA et hors pose est de 25 €/m<sup>2</sup>.

#### **4.1.2 Parquet**

Dans les appartements, à l'exception des studios, du parquet semi-massif sera prévu dans le séjour, le hall d'entrée et la (les) chambre(s) à coucher avec une couche de finition de 3-4mm, voir indication sur le plan de vente.

Lors de la pose du parquet (surtout en hiver), il faut tenir compte d'un temps de séchage de la chape éventuellement plus long afin d'obtenir le taux d'humidité correct et de garantir une bonne exécution. En cas de dépassement du délai d'exécution, celui-ci ne pourra en aucun cas être utilisé au détriment du Vendeur et l'Acheteur ne pourra dès lors prétendre à aucun dédommagement.

Le prix public hors TVA et hors pose est de € 75/m<sup>2</sup>.

#### **4.1.3 Plinthes**

Des plinthes seront placées dans toutes les pièces pourvues d'un revêtement de sol, pour autant qu'aucun carrelage mural ne soit prévu.

Elles seront céramiques de la même qualité pour les carreaux de sol en céramique. Dans le cas du parquet, des plinthes à peindre en MDF seront fournies.

Le prix public hors TVA et hors pose est de € 8,5/mc pour les plinthes céramiques et € 7/mc pour les plinthes à peindre en MDF.

## **4.2 Parois et plafonds**

### **4.2.1 Carrelages muraux**

Dans chaque salle de bains et de douche, les murs adjacents à la baignoire et/ou au receveur de douche (s'ils sont présents dans l'appartement concerné) seront recouverts de carrelage jusqu'à la hauteur du plafond. Il s'agit de carreaux muraux en céramique de 20 x 20 cm, non rectifiés, collés en pose droite et rejointoyés au mortier de ciment. Les carreaux muraux sont posés sur un tissu imperméable.

Le prix public hors TVA et hors pose est de 20 €/m<sup>2</sup>.

### **4.2.2 Faux-plafonds**

Des faux-plafonds en placoplâtre ou équivalent seront prévus lorsque cela est nécessaire pour des raisons techniques et/ou esthétiques (par exemple pour dissimuler les conduits de ventilation, etc.)

### **4.2.3 Travaux d'enduisage**

Les murs et plafonds de l'appartement seront "apprêtés pour le peintre" à l'aide d'un enduit (projeté) ou recouverts d'une couche lisse (en cas d'utilisation de blocs de plâtre et briques silico-calcaires), voir les NIT 199 et 201 de la CSTC. Les parois ou plafonds doivent être préparés par le peintre du Vendeur afin de pouvoir procéder aux travaux de peinture et de la pose de papier-peint, notamment le remblayage des inégalités locales, le polissage de la couche inférieure, la pose d'un prime et la peinture dans la couleur au choix de l'acquéreur.

Tous les travaux esthétiques éventuels de mastics autour la menuiserie seront exécutés par le peintre de l'Acquéreur.

## 4.3 Menuiserie intérieure et accessoires

### 4.3.1 Porte d'entrée de l'appartement

La porte d'entrée de chaque appartement sera plate et affichera, en combinaison avec le chambranle, une résistance au feu telle qu'imposée par la réglementation incendie du permis d'environnement. La porte est équipée d'un judas, une serrure Salto et d'une serrure à multiples points.

La porte sera peinte au côté des parties communes. La peinture de l'intérieure de la porte (côté privative) n'est pas comprise.

Trois clés par appartement seront prévues d'office.

### 4.3.2 Portes intérieures

Les portes intérieures seront des portes à peindre standard plates à âme tubulaire avec des poignées en aluminium. Les portes battantes seront prévues de 3 charnières.

Le sens de rotation est indiqué sur les plans. Les portes intérieures sont chacune pourvues d'une serrure de porte intérieure. Une clé par porte intérieure est prévue d'office.

La peinture des portes intérieures n'est pas comprise.

### 4.3.3 Rebord de fenêtre

Lorsque les fenêtres vont du sol au plafond à l'intérieur, la moquette est posée jusqu'à la fenêtre. Les ébrasements sont finis avec plâtre à l'intérieur. Là où les fenêtres ne sont pas d'une hauteur d'un étage, le rebord est exécuté en matériel résistant aux chocs.

### 4.3.4 Boîte aux lettres, vidéophone

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres avec serrure. Les ensembles des boîtes aux lettres sont incorporés dans la façade de l'appartement.

Chaque appartement disposera d'une installation vidéophone. Elle comprend une station intérieure dans l'entrée ou le séjour de l'appartement et une station extérieure à hauteur de la porte d'entrée qui donne accès au hall d'entrée commun de l'appartement. Chaque appartement pourra commander par la station intérieure du vidéophone la serrure électrique du hall d'entrée commun.

## 4.4 Cuisine

Une cuisine équipée de MAPE sera prévue dans chaque appartement. Le format et l'aménagement de la cuisine sont repris à titre informatif sur le plan de vente. L'aménagement exact et la concrétisation personnalisée seront discutés dans le showroom du constructeur de cuisines.

Les éléments de cuisine et électroménagers ci-dessous seront prévus et inclus dans le prix d'achat de l'appartement, pour autant qu'ils soient indiqués dans la description individuelle détaillée dans le **dossier-photo**:

- Une seule armoire colonne avec armoires basses adjacentes, et le cas échéant (voir sur le plan de vente) un îlot de cuisine;
- Plan de travail à haute résistance aux rayures;
- Appareils électriques:
  - Un réfrigérateur intégré avec compartiment congélateur;
  - Un four combiné;
  - Un lave-vaisselle intégré;
  - Une plaque de cuisson vitrocéramique avec 4 zones et commande à touche;
  - Une hotte aspirante de type recirculation, équipée d'un filtre à charbon.
- Equipement sanitaire:
  - Une tablette avec un seul évier ou un évier et demi;
  - En mitigeur à poignée.

Les éléments de cuisine et les appareils mentionnés ci-dessus sont de marques courantes AEG et Caressi, ou équivalents.

Le prix public de la cuisine, y inclus les appareils et le placement compris mais hors tva est de

- Pour un studio: € 7.000
- Pour un appartement 1 chambre: € 7.500 €;
- Pour un appartement 2 chambres: € 8.000 €;
- Pour un appartement 3 chambres: € 9.000 €.

## 4.5 Salle de bains et équipements sanitaires

Nous travaillons avec une société expérimentée pour l'aménagement des salles de bains. L'équipement sanitaire peut être choisi dans le showroom de Facq. La composition de l'équipement sanitaire sera indiquée à titre informatif sur le plan de vente.

Les éléments suivants et équipement sanitaire seront prévus et inclus dans le prix d'achat de l'appartement, pour autant qu'ils soient indiqués dans la description individuelle détaillée dans le **dossier-photo**:

- Un meuble avec lavabo composé d'une armoire basse avec 1 ou 2 lavabos et d'un ou plusieurs mitigeurs à une poignée pour l'eau froide et chaude;
- Un miroir avec éclairage LED;
- Une baignoire en plastique et un mitigeur à une poignée avec pommeau de douche;
- Un receveur de douche à hauteur limitée. La douche sera équipée d'un mitigeur thermostatique avec un pommeau de douche sur une barre coulissante. Selon l'aménagement de la salle de bains et/ou de douche, la douche sera également équipée d'un panneau et/ou d'une porte de douche fixe;

- Une ou plusieurs toilette(s) suspendue(s) avec chasse intégrée, bouton économique, porcelaine émaillée blanche avec siège et couvercle blanc, panneau de commande frontal blanc à 2 boutons;
- Un lave-mains en céramique blanche et un robinet d'eau froide.

Nous avons choisi pour la qualité de Villeroy&Boch et Duravit pour l'équipement sanitaire mentionné ci-dessus et pour Grohe pour les robinets.

Le prix public des équipements sanitaire s'élève à (hors tva et placement):

- Pour un studio: € 2.400;
- Pour un appartement 1 chambre: € 2.550;
- Pour un appartement 2 chambres: € 2.950;
- Pour un appartement 3 chambres: € 5.500.

## 4.6 Electricité

### 4.6.1 Configuration de base

L'installation sera réalisée conformément aux normes européennes et belges applicables, à la réglementation générale et aux prescriptions du fournisseur d'électricité. Sur ordre du Vendeur, l'installation sera inspectée par un organisme agréé.

Le compteur d'électricité individuel sera installé dans le local des compteurs commun destiné à cet effet au sous-sol.

L'installation sera mise à la terre et équipée, par appartement, d'un tableau de distribution avec fusibles automatiques et différentiels pour les différents circuits.

Les interrupteurs et prises de courant seront incorporés dans les parois et seront de couleur standard et d'une marque courante. Les câbles nécessaires pour la télédistribution, l'internet et le téléphone seront prévus.

Des points lumineux sont prévus aux plafond ou murs. L'installation ne comprend pas (outre l'éclairage intégré dans les meubles fixes de la cuisine et de la salle de bains et décrit à l'article r et 2), d'armatures dans les parties privatives à l'exception de l'éclairage de terrasse. Le choix de l'éclairage de terrasse revient à l'architecte. Un autre choix par l'Acquéreur n'est pas possible. Les points lumineux des parties privatives sont pourvus d'une lampe de montage.

L'installation électrique suivante est prévue de base (pour autant qu'elle soit présente dans l'appartement concerné):

- Hall d'entrée privatif:
  - 1 point lumineux central (commandé par 2 interrupteurs)
  - 1 bouton de sonnette (à l'extérieur de la porte d'entrée)
  - récepteur du visiophone (parfois aussi prévu dans le séjour)

*Si le hall d'entrée est aussi le hall de nuit:*

- 1 prise simple
- *Lors de 2 ou plus de chambres à coucher: 1 point lumineux extra et 1 interrupteur en plus*

- Séjour:
  - 2 points lumineux centraux (commandés par 2 interrupteurs)
  - 3 prises simples
  - 1 prise double
  - 1 point de raccordement pour téléphone/données (UTP)
  - 1 point de raccordement pour distribution (Coax)
  - 1 point de raccordement pour le thermostat d'ambiance
- Cuisine:
  - 1 point lumineux central (commandés par un interrupteur)
  - 1 prise simple au-dessus du plan de travail
  - 2 prises doubles au-dessus du plan de travail
  - 1 prise pour le four
  - 1 prise pour le frigo
  - 1 prise pour la plaque de cuisson
  - 1 prise pour la hotte
  - 1 prise pour le lave-vaisselle
- Débarras technique:
  - 1 point lumineux au-dessus de la porte (commandé par un interrupteur)
  - 1 prise simple
  - 1 prise double pour la machine à laver et sèche-linge
  - 1 alimentation pour le chauffage
  - 1 alimentation pour l'unité de ventilation
  - 1 boîte à fusibles + point de départ et d'arrivée des données (coax et UTP)
  - 1 prise double pour l'alimentation du système de données
- › Débarras non technique (si d'application):
  - 1 point lumineux central (commandé par un interrupteur)
  - 1 prise simple
- Toilette(s):
  - 1 point lumineux central (commandé par un interrupteur)
- Salle(s) de bains et douche(s)
  - 1 point lumineux central (commandé par un interrupteur)
  - 1 point lumineux au-dessus du miroir (commandé par un interrupteur)
  - *En cas d'un lavabo: 1 prise simple (décentralisé)*
  - *En cas d'un double lavabo: 1 prise double (central)*
- Chambre(s) à coucher avec lit double:
  - 1 point lumineux (commandé par 2 interrupteurs)
  - 2 prises simples

- 1 prise double
- 1 point de raccordement pour téléphone/données (UTP)
- 1 point de raccordement pour la télédistribution (Coax)
- Chambre(s) à coucher avec lit simple et bureau(s):
  - 1 point lumineux central (commandé par un interrupteur)
  - 2 prises simples
  - 1 prise double
- Hall de nuit (ne s'applique pas si le hall de nuit est le même que le hall d'entrée):
  - 1 point lumineux central (commandé par 2 interrupteurs)
  - 1 prise simple
- › Terrasse principale
  - 1 point lumineux avec luminaire (commandé par 1 interrupteur)
  - 1 prise de courant simple, protégée contre les projections d'eau pour montage en saillie.

Ces installations électriques seront exécutées comme indiqué dans le plan d'exécution, établi par le bureau d'études techniques. Lors de l'élaboration du plan d'exécution définitif de l'installation électrique, l'Acquéreur sera consulté et aura la possibilité d'inclure ses préférences personnelles dans ce plan. Certaines adaptations et additions à l'installation technique pourront entraîner des coûts supplémentaires sur le prix d'achat de l'appartement et donneront lieu à une imputation.

#### 4.6.2 Panneaux PV

Pas de panneaux PV sont prévus.

### 4.7 Chauffage

L'installation sera réalisée conformément aux normes européennes et belges applicables, à la réglementation générale et aux prescriptions du fournisseur de gaz et les règlements en vigueur. L'installation sera mise au point et dimensionnée par le bureau d'études. Sur l'ordre du Vendeur l'installation sera inspectée par un organisme agréé.

La production de chaleur s'effectue moyennant une chaudière individuelle au gaz, installée dans le débarras technique de l'appartement. Cette installation sert en même temps de la production d'eau sanitaire chaude.

Dans chaque appartement le réglage de la température est centralisé dans le séjour par un thermostat mural convivial.

Dans l'appartement la chaleur est émise moyennant des radiateurs. Dans la (les) salle(s) de bains un radiateur décoratif est prévu. Les dimensions des éléments pour l'émission de la chaleur sont déterminées par le bureau d'études à base d'un calcul détaillé des pertes de chaleurs, tenu compte des températures à atteindre dans les pièces concernés ci-après:

A une température extérieure de 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 ou les chambres: 18°C
- dans la ou les salles de bains et douches: 24°C

## 4.8 Installation sanitaire

L'installation sera réalisée conformément aux normes européennes et belges applicables, à la réglementation générale et aux prescriptions de la société de distribution d'eau. L'installation a été développée et dimensionnée par le bureau d'études. Sur ordre du Vendeur l'installation sera inspectée par un organisme agréé.

Une vanne de raccordement principale sera placée près du compteur d'eau individuel dans le local des compteurs au sous-sol. Chaque appartement disposera d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour dans le débarras.

Les conduites d'évacuation seront en PE ou en PVC, selon la conception du bureau d'études techniques, et résisteront aux hautes températures. Les conduites d'eau froide et d'eau chaude seront en plastique.

Dans le débarras de l'appartement ou du duplex, un branchement d'eau et une évacuation seront prévus pour la machine à laver. Le sèche-linge sera à condensation interne et pourra également être raccordé à l'évacuation de la machine à laver.

Pour une description détaillée de l'équipement sanitaire et des robinets, veuillez-vous référer au point 4.5. Salle de bains et équipements sanitaires.

## 4.9 Ventilation

Chaque appartement sera doté d'une ventilation équilibrée individuelle (type D). L'unité de ventilation est placée dans le débarras de l'appartement et sera équipée de filtres à air nécessaires. Cette unité évacue l'air par les conduits des pièces humides (salle(s) de bains et de douche, toilette(s) et cuisine) et réinjecte de l'air frais par des diffuseurs dans les murs ou plafonds dans les pièces de vie (séjour, chambre(s) à coucher) de l'appartement.

La position des points d'aspiration et d'extraction et leurs débits respectifs sont choisis par le bureau d'études en fonction de la superficies des pièces à ventiler. Des précautions sont prises afin de minimaliser le bruit des ventilateurs et le déplacement d'air.

Dans la cuisine est pourvu une hotte récirculaire avec module de filtre d'aire afin de ne pas perturber l'équilibre de la ventilation. Cette technique économise en énergie car pas d'air chaude est évacuée à l'extérieur.

Le sèche-linge fonctionne à condensation interne. Il est interdit de connecter des sèche-linges à évacuation d'air.

## 4.10 Place de parking souterrain (le cas échéant)

La finition des emplacements de stationnement est comparable au niveau de finition des autres pièces du sous-sol (sol en béton poli, maçonnerie apparente et structure en béton), comme décrit à l'article 5 Finition

des parties communes. Les emplacements seront délimités et numérotés. Pour les parkings handicapés, la mise en œuvre imposée dans le cadre des normes d'accessibilité sera respectée.

Le sol de l'entrée du parking sera réalisé en béton avec traitement antidérapante.

Le parking sera équipé d'une télécommande qui commande la grille déroulante du parking souterrain. Des télécommandes supplémentaires seront disponibles en option. En cas de panne de courant, la grille déroulante pourra être déverrouillée manuellement.

#### 4.11 Remises individuelles au sous-sol (le cas échéant)

La finition des remises est comparable au niveau de finition des autres pièces du sous-sol (sol en béton poli, maçonnerie apparente et structure en béton), comme décrit à l'article 5 Finition des parties communes.

La porte intérieure de la remise individuelle est une porte à peindre standard plate et sera suspendue à un chambranle en bois ou en métal à peindre avec 3 charnières.

L'équipement électrique se composera d'un point lumineux central commandé par un interrupteur.

### 5. FINITION DES PARTIES COMMUNES

L'aménagement des parties communes se fera sur les conseils de l'architecte avec des matériaux de qualité et durables et seront mis en œuvre en un ensemble harmonieux.

#### 5.1 Sols et plinthes

Tous les halls d'entrée communs, les cages d'ascenseur et d'escaliers à partir du rez-de-chaussée recevront un revêtement de sol en dur élégant avec des plinthes adaptées. Les escaliers dans les cages d'escaliers avec les paliers correspondants seront en béton préfabriqué.

Au sous-sol, la dalle de béton sera polie dès qu'elle sera coulée.

#### 5.2 Murs et plafonds

##### 5.2.1 Travaux d'enduisage

Les plafonds et les murs intérieurs des halls d'entrée communs, des cages d'ascenseur et des escaliers seront enduits de plâtre (projeté) à partir du rez-de-chaussée ou recouverts d'une couche lisse (en cas d'utilisation de blocs de plâtre et de briques silicocalcaires).

Des travaux d'enduisage ne sont pas prévus au niveau du sous-sol.

##### 5.2.2 Travaux de peinture

Dans les halls d'entrée communs, les cages d'ascenseur et les cages d'escaliers (à partir du rez-de-chaussée), tous les plafonds, murs et portes intérieures (sur le côté des parties communes) seront entièrement finis et peints.

Dans les cages d'escaliers communes et au sous-sol le béton des plafonds et murs reste apparent et ne sera pas peint. En revanche les portes intérieures des cages d'escaliers communes seront peintes.

Toutes les couleurs sont déterminées par l'architecte, en accord avec le Vendeur.

Le Vendeur peut reporter les travaux de peinture d'environ six mois après la réception provisoire des parties communes afin de minimiser les dommages lors du déménagement des premiers Acquéreurs. Le report des travaux de peinture ne pourra influencer la mise en service du bâtiment et ne pourra donc pas retarder ou empêcher la réception provisoire des parties privatives ou communes.

### 5.3 Portes intérieures

Les portes intérieures sont des portes à peindre standard plates avec des poignées en aluminium. Les portes intérieures sont suspendues à des chambranles en bois ou en acier à peindre avec 3 charnières. Elles répondent aux normes de la sécurité incendie.

Les portes intérieures des parties communes sont complètement finies et peintes. Les portes au sous-sol ne sont pas peintes.

### 5.4 Installation électrique

Les parties communes seront alimentées par un compteur placé avec le tableau de fusibles dans le local de compteurs commun au sous-sol. De là partent tous les câbles pour les différents circuits d'éclairage et les installations communes et techniques, comme les ascenseurs, les ventilateurs, etc.

L'installation sera réalisée conformément aux normes européennes et belges applicables, à la réglementation générale et aux prescriptions du fournisseur d'électricité. Sur ordre du Vendeur, l'installation sera inspectée par un organisme agréé.

Toutes les parties communes seront pourvues de points lumineux, y compris des luminaires, choisis par l'architecte. L'installation des parties communes comprend:

- Les luminaires adaptés dans les halls d'entrée communs, cages d'escaliers, cages d'ascenseur, locaux de compteurs, locaux techniques et couloirs;
- Halls d'entrée et zones d'entrée au rez-de-chaussée: un ou plusieurs points lumineux commandés par un détecteur de mouvement;
- Dans les cages d'escaliers, au moins 1 point lumineux par étage commandé par des détecteurs de mouvement;
- Tous les éclairages de secours nécessaires;
- La station extérieure du vidéophone par le hall d'entrée;
- 1 prise pour l'entretien de chaque hall commun.

### 5.5 Chauffage

Il n'y a pas de chauffage prévue dans les parties communes.

## 5.6 Installation de l'ascenseur

Les ascenseurs mécaniques sans salle des machines seront conformes aux normes et règles de sécurité. La cabine d'ascenseur sera équipée d'un éclairage approprié et d'une commande automatique par boutons-poussoirs. Un système d'appel d'urgence sera prévu conformément à la législation en vigueur, de sorte qu'en cas de panne, un contact immédiat puisse être établi avec un dispatching central.

La garantie de deux ans fournie par l'installateur de l'ascenseur sera valable à partir de la date de réception de l'ascenseur par le Vendeur.

L'entretien général de l'installation d'ascenseur est à charge des copropriétaires.

L'ascenseur ne sera mis en service qu'après approbation par un organisme de contrôle agréé. L'ascenseur ne sera mis à la disposition des Acquéreurs qu'après la réception provisoire des parties communes.

## 5.7 Protection contre l'incendie

En matière de protection contre l'incendie, toutes les exigences légales seront respectées, telles que l'installation de portes coupe-feu, de dévidoirs muraux et/ou d'extincteurs, d'éclairage de secours, d'exutoires de fumée, de pictogrammes, etc.

L'exécution sera conforme à la réglementation applicable et imposée au moment de l'octroi de l'autorisation (environnementale) par l'autorité compétente.

La responsabilité de maintenir et d'entretenir tout par rapport à la sécurité d'incendie incombe à l'Acquéreur.

## 5.8 Contrôle d'accès

Les portes communes d'entrée, qui donnent accès aux cages d'escaliers communes des appartements sont équipées avec une station extérieure avec lecteur de badge. L'accès au parking au sous-sol sera pourvu d'une porte sectionale moyennant une télécommande.

Une télécommande par emplacement de parking est prévue. Des télécommandes supplémentaires sont disponibles en option.

L'accès aux locaux techniques, aux débarras privatifs ainsi qu'aux locaux avec compteurs se fait par une serrure à cylindre.

## 5.9 Garage à vélos

Les appartements disposent d'un garage à vélos commun au rez-de-chaussée du bâtiment. Le garage à vélos est accessible pour tous les appartements par le hall d'entrée commun.

Le garage à vélos commun est équipé de racks en acier galvanisés fixés au sol ou un alternatif avec des crochets.

## 6. CHOIX ET MODIFICATIONS

Le maître de l'ouvrage désignera un accompagnateur de client qui accompagnera l'Acquéreur à temps dans le processus de choix et de décision pour la finition de la partie privative.

### 6.1 Choix finition

L'Acquéreur a la possibilité de stipuler son propre choix des matériaux sans surplus entre les éléments suivants:

- La couleur des carrelages: voir possibilités dans la description détaillée du dossier-photos dont il est référé à l'article 4.1. Sols et plinthes;
- La couleur de la finition extérieure des armoires de cuisine et les plans de travail: voir possibilités dans la description détaillée du dossier-photos dont il est référé à l'article **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** Cuisine
- La couleur des meubles de la salle de bains et douche: voir possibilité dans le showroom.

Les échantillons des couleurs disponibles sont à votre disposition dans le showroom des fournisseurs des matériaux.

### 6.2 Calendrier des décisions

L'accompagnateur de clients donnera à l'Acquéreur un calendrier avec les termes de décision dans lesquels les choix des finitions doivent être pris.

L'Acquéreur doit permettre au Vendeur d'honorer son engagement. Par conséquent il est obligé de répondre dans les termes de décision présumés par le Vendeur, mentionnés dans la correspondance de l'accompagnateur de clients, à chaque demande relative à la finition de son lot privatif. Si cette période de décision est expirée et l'Acquéreur n'a pas transmis ces choix à temps et confirmé par écrit, le lot privatif acheté sera achevé conformément aux déterminations du présent cahier des charges et le plan de vente et/ou de lot privatif acheté sera achevé en économisant avec une sélection de matériaux et de couleurs faite par le Vendeur. En tout état de cause le Vendeur ne pourra être tenu responsable pour le fait de dépasser le terme d'exécution et l'Acquéreur ne pourra en aucun cas réclamer une indemnité à cause d'une réception tardive des lots vendus. En plus le Vendeur conserve le droit de faire supporter les surcoûts qui découlent du non-respect du terme de décision par l'Acquéreur.

### 6.3 Modifications à la demande de l'Acquéreur

Les modifications que l'Acquéreur veut apporter aux finitions prévues dans ce cahier des charges ou aux plans de l'appartement ne sont possible qu'après accord écrit du Vendeur ou de l'Accompagnateur de clients. Les modifications ne sont exécutées qu'après l'accord écrit à temps du Vendeur, relatif au prix et autres conséquences éventuelles de ces changements.

Les modifications qui entraînent une régularisation du permis d'environnement ou changements dans les constructions, l'équipement technique, les façades, les toits ou les locaux communs, ne sont pas admis. Le Vendeur a toujours la possibilité de refuser les demandes de modifications qui ont un grand effet, qui sont introduites trop tard ou qui dérangent le bon déroulement du projet.

Des demandes de modifications peuvent donner lieu à une réception tardive.

## 6.4 Des travaux en plus et en moins

Le prix des éventuels changements à la demande de l'Acquéreur est calculé suivant les principes ci-après:

### 6.4.1 Travaux supplémentaires

Au cas où l'Acquéreur commandera pour la finition de son appartement des matériaux et/ou travaux qui dépasseront la valeur de la position en question, le Vendeur peut demander une avance de quarante pourcent (40%) de la valeur de ces travaux supplémentaires. Le solde de ces travaux supplémentaires sera payé en deux parties: cinquante pourcent (50%) lors de la tranche qui sera facturée après la pose et/ou le traitement des matériaux concernés et le solde lors de la réception provisoire. En plus le terme d'exécution sera prolongé automatiquement avec au moins 1 jour ouvrable par tranche de 400 euro de travaux supplémentaires, hors tva.

En fonction des termes spécifiques de livraison et de réalisation cette période d'exécution peut encore être prolongée.

La finition et les changements éventuels ne seront exécutés qu'après l'accord préalable écrit du Vendeur relatif au prix, à la méthode d'exécution et au prolongement du terme de réalisation. L'Acquéreur est supposé renoncer aux changements lorsque l'accord fait défaut ou se fait attendre et le lot est fini comme décrit dans le cahier des charges. Des promesses orales n'ont pas de valeur pour autant qu'elles ne sont pas confirmées par écrit.

### 6.4.2 Travaux en moins

Toutes les (sous)entreprises ou livraisons se font par des entrepreneurs ou fournisseurs désignés par le Vendeur. Seulement dans des cas exceptionnels le Vendeur permettra de ne pas exécuter des parties de la finition prévue (si cela est demandé en même temps par l'Acquéreur et que cela ne posera pas de problèmes quant aux commandés déjà faites, à l'exécution ou en particulier avec le planning du chantier). Le Vendeur a toujours le droit de refuser et déduira au maximum soixante-dix pourcent (70%) de la valeur public mentionné (de la dernière tranche). Des travaux en moins ne pourront être retirés de la mission qu'après accord écrit entre le Vendeur et l'Acquéreur.

## 6.5 Modifications par le Vendeur

Les plans du bâtiment ont été élaborés par l'architecte et le(s) bureau(x) d'études, qui portent la responsabilité de leur projet. Comme le Vendeur, ils peuvent, au cours de l'élaboration, apporter des modifications aux plans et cahier des charges qui seraient nécessaires ou utiles à l'exécution de l'ouvrage, conformément aux règles de l'art, à l'esthétique et aux exigences des autorités compétentes, pour autant que la valeur et la qualité des travaux de construction soient respectées. Ils ont notamment le droit de modifier le plan et/ou la manière dont les fondations sont exécutées si, par exemple, il apparaît que le plan initial n'est pas réalisable en raison de la nature du sous-sol, ou si cela semble approprié. Ces modifications peuvent également résulter de nécessités économiques (absence sur le marché des matériaux prévus, réduction de la qualité de la livraison, délais de livraison incompatibles avec l'avancement des travaux, etc.) ou de l'absence, de l'insuffisance ou de la défaillance de l'exécutant engagé.

Des modifications à l'agencement de base de la cuisine et de la (des) salle(s) de bains et au mobilier ne peuvent être apportées qu'après accord écrit exprès du Vendeur (ou personne de contact désignée)

## 6.6 Travaux exécutés par l'Acquéreur

L'Acquéreur n'est pas autorisé à effectuer lui-même ou par l'intermédiaire de tiers des travaux sur le site avant la réception provisoire de son lot privatif.

Le commencement des travaux à exécuter par l'Acquéreur et/ou un (sous-)entrepreneur désigné par ses soins implique l'approbation et la réception provisoire de la situation existante et exclut tout litige ultérieur éventuel.

L'Acquéreur, en tant que donneur d'ordre de son propre travail, est conjointement et solidairement responsable avec ce (sous-)entrepreneur vis-à-vis du Vendeur, de l'association des copropriétaires de l'immeuble et des tiers pour toutes les conséquences qui découlent directement ou indirectement de cette intervention.

L'Acquéreur est également toujours tenu de respecter la législation applicable, en particulier celle relative à la coordination de la sécurité, et de rembourser tous les frais qui n'ont pas pu ou pas suffisamment être recouverts auprès du ou des contractants désignés par lui en raison d'insolvabilité, de défaillance, d'assurance insuffisante, etc.

Le Vendeur n'est en aucun cas responsable des dommages, du vol ou de la perte de tout ou partie des livraisons ou travaux effectués par l'Acheteur ou les (sous-)entrepreneurs désignés par l'Acquéreur.

L'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que le bâtiment est neuf et qu'il peut se produire un léger tassement général ou partiel, ainsi qu'une dilatation éventuelle provoquée par les variations de température, ce qui peut entraîner de légères fissures. Ni le Vendeur, ni l'architecte, ni les bureaux d'études ou les (sous-)entrepreneurs ne peuvent en être tenus responsables. Le Vendeur ne peut être tenu responsable non plus des dommages provoqués par des travaux de peinture ou de tapisserie effectués prématurément par l'Acquéreur.

## 7. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### 7.1 Général

Ce cahier des charges a comme objectif de décrire l'exécution et la finition des appartements et du bâtiment. Les plans d'architecture et les plans techniques sont considérés comme référence des dimensions des appartements et de l'équipement technique. Pour la description des matériaux de finition ce cahier prévaut sur les plans.

Même si les architectes et les ingénieurs ont étudié attentivement la situation existante, il ne peut être exclu qu'au cours de l'exécution des travaux, des "inconnues" ou des "difficultés" puissent encore être identifiées qui entraîneraient un écart par rapport au plan d'exécution et/ou au plan commercial. Dans tous les cas, une différence sera toujours exécutée selon les règles de l'art ET sans préjudice du concept ou de la qualité du projet.

### 7.2 Superficie et dimensions du bien

En communiquant les dimensions (pour le calcul de la superficie nette disponible) et la superficie brute du sol repris sur le plan de vente nous voulons faire comprendre aux acquéreurs de quoi ils deviennent propriétaire et sur quelles mesures ils peuvent se baser en vue de l'utilisation. Superficie du sol nette et brute sont deux notions différentes.

### **7.2.1 Superficie (du sol) nette**

La superficie nette est une indication de la surface habitable utile dont les mesures intérieures sont mentionnées sur le plan de vente, conformément au projet actuel. Ceux-ci sont des mesures nettes d'un mur intérieur à un autre mur intérieur avec lequel l'Acquéreur doit tenir compte pour l'aménagement de ces meubles etc. Dans la plupart des cas pas de superficie de sol nette totale est communiquée vu que celle-ci dépend de l'aménagement de l'appartement (qui pourra encore changé). Un mur intérieur ajouté ou enlevé a une influence sur la superficie nette totale.

Lors de la détermination de la superficie du sol nette n'est pas tenu compte de la superficie (sur plan) des murs intérieurs et extérieurs privatifs et communs, portes intérieures, murs creux avec isolation, puits (techniques), côtés de la terrasse intérieure desquels l'Acquéreur devient aussi propriétaire.

### **7.2.2 Superficie du sol brute**

La superficie du sol brute est la superficie totale qui sera construite et dont l'Acquéreur devient propriétaire privé et partiellement copropriétaire, y inclus les murs communs et privatifs extérieurs et intérieurs, les murs de refend avec isolation, les puits (techniques), plinthes, des côtés des terrasses intérieures, .... Un appartement fait partie d'un ensemble et consiste non seulement de superficie habitable ou nette. Pour le contrat de vente la superficie du sol brute est d'importance.

La superficie brute mentionnée sur le plan de vente est la superficie qui est calculée grosso modo entre l'extérieur des murs extérieurs, l'axe (la moitié de l'épaisseur) des murs communs et les surfaces vitrées mesurées sur l'extérieur du mur. Cette formule de calcul est d'usage avec des projets clé sur porte. Cette méthode de mesurage est illustrée sur le code UPSI que vous trouvez en annexe.

Sur le plan de vente est toujours tenu compte des optimisations faites par rapport au plan autorisé. Ces plans autorisés seront optimisés plus afin d'arriver à des plans d'exécution ultérieurs.

### **7.2.3 Sous réserve général**

Les mesures et chiffres mentionnés sur les plans et dessins ou dans la courte description technique sont toujours des mesures « plus ou moins ».

Des petites différences en moins ou en plus qui pourraient être constatées après la finition et lors de la réception sont reconnues comme des tolérances. Si p.e. 0,5 cm d'enduit serait ajouté, les mesures ne correspondront plus exactement avec les mesures sur le plan de vente. Dans le compromis à l'article 2 "état du bien" les mesures ou superficies font - comme d'habitude - objet de réserves à titre de maximum 1/20.

### **7.2.4 Prix du bien**

Le prix du bien particulier est déterminé et sera calculé principalement mais pas exclusivement à base de la superficie du sol brute. Le prix tient compte de l'orientation, la situation envers l'ascenseur, l'étage, la finition et aussi la part de chaque bien dans les parties communes générales et particulières desquelles l'acquéreur devient copropriétaire et qui est énumérée dans les actes de base concernés. Cette énumération comprend entre autre les fondations, les façades et bardages, les murs communs, le toit, les escaliers, l'ascenseur, ... qui doivent être construits et qui eux-aussi sont compris dans le prix de vente.

## 7.3 Normes

Evora est construit selon les prescriptions en vigueur en date de la demande du permis d'environnement. Les travaux de gros-œuvre et la finition s'effectuent dans les règles de l'art et suivants les normes et les codes de pratiques ci-après:

- Les normes belges et européennes;
- Le Règlement général de la Protection du Travail (RGPT);
- Les fiche d'infos techniques du Centre scientifique et technique de la Construction (CSTC);
- Le Règlement général sur les Installations électriques (RGIE);
- Les prescriptions des fabricants et/ou fournisseurs de matériaux et composants utilisés.

## 7.4 Indications sur plan et illustrations

Des meubles et armoires dessinés sur les plans, les images et animations 3D sont purement indicatifs afin de montrer les possibilités d'aménagement de cet espace.

Le maître de l'ouvrage prévoit un plan détaillé des cuisines. Ce plan prévale sur la description de la cuisine dans ce cahier des charges commercial et sur le plan de vente.

Toutes les illustrations dans ce cahier des charges sont à titre informatif.

## 7.5 Accès au chantier

Il est interdit à l'Acquéreur de pénétrer sur le chantier sans l'autorisation écrite du Vendeur et sans la présence de son représentant et sous réserve du respect des règles de sécurité. Par ailleurs, l'accès au chantier se fait, dans tous les cas, toujours aux risques et périls de l'Acquéreur et sans que l'Acquéreur puisse engager une action contre le Vendeur en cas d'accident dont lui-même, les membres de sa famille ou ses représentants seraient les victimes.

Aucune visite de site n'est organisée de manière systématique.

## 7.6 Honoraires architecte et bureaux d'études

Les honoraires du concepteur, du bureau d'études stabilité et techniques, du coordinateur de sécurité et de l'auditeur PEB et ventilation, désignés par le Vendeur, sont inclus dans le prix de vente.

Si l'Acquéreur est assisté ou conseillé par un architecte, un ingénieur, un expert ou autre, tous les frais y afférents sont à sa charge.

## 7.7 Remarques

Le prix de vente de l'appartement ne comprend pas:

- Les luminaires, à l'exception de ceux dans les locaux communs et sur les terrasses privées et les balcons;
- Rideaux, coffres rideaux et tringles;
- Les meubles;

- La préparation et la peinture des parties privatives telles que les parois, plafonds, menuiserie intérieure, ...
- Les modifications éventuelles à la demande de l'Acquéreur;
- Les impôts et taxes à partir de la passation de l'acte authentique;
- Les frais d'abonnement pour la télédistribution, l'internet et le téléphone à partir de la réception provisoire;
- La consommation d'eau, de gaz et d'électricité à partir de la réception provisoire;
- L'assurance contre incendie à partir de la réception provisoire;
- L'entretien des parties communes à partir de la réception provisoire.

## 7.8 Assurances et transfert des risques

Le Vendeur souscrira 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 chantier pour la durée contractuelle restant à courir et la communauté des copropriétaires en paiera les primes dès la souscription de ladite police.

Le transfert des risques conformément aux articles 1788 et 1789 du Code civil a lieu lors de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, ou le cas échéant lors de la réception provisoire d'une ou plusieurs parties privatives des immeubles si cette réception devait avoir lieu avant pour une raison quelconque.

## 8. DISPOSITION FINALE

En cas de contradictions entre les documents de vente, l'ordre de priorité suivant s'applique:

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

Etabli à Gent le ..... en double exemplaire dont chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire.

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance de ce qui est mentionné dans le présent cahier des charges commercial. L'Acquéreur et le Vendeur déclarent également qu'aucune autre convention que celles mentionnées dans le contrat de vente et dans le présent cahier des charges commercial n'a été conclue.

### **Pour (les) l'acquéreur(s)**

-----

-----

### **Pour le(s) vendeur(s)**

-----

-----