

Cahier des charges



Residentie Chablis

Meeuwenlaan 49 | De Panne

Approbation du cahier des charges:

Mr. / Mme.

Adresse:

GSM:..... e-mail:.....

app. nr.

Signature + date

.....



Cahier des charges



Informations et ventes:

Caenen De Panne
Nieuwpoortlaan 29
8660 De Panne
058 41 17 29
depanne@caenen.be
www.caenen.be



Constructeur:

Ysere BV
Eikhofstraat 16
8600 Diksmuide



Architecte:

Matthys Architectenbureau bv
Markt 24
8647 Lo-Renige
058 28 80 94



Notaire:

Jasmine Roels
Esenweg 213
8600 Diksmuide
051 500 136
info@notarisroels.be



Description du bâtiment

Façade

La pierre de la façade est de type : Riego Lona, une pierre pâle façonnée à la main. Des éléments lisses en béton préfabriqué de teinte claire sont fixés aux terrasses.

Menuiserie

Les plafonds des terrasses sont en aquapanel peint en blanc. L'encadrement des fenêtres et la couleur de la porte de garage sont prévus en gris anthracite RAL 7016.

Terrasses

Les carreaux des terrasses sont décrits plus en détail.
Sur les terrasses, des garde-corps en verre sont utilisés sur l'avant des étages, et sur la façade arrière, des garde-corps en métal noir sont prévus.
Au rez-de-chaussée, une balustrade métallique est prévue sur la façade arrière.

E-Peil

Les réglementations en vigueur en matière de performance énergétique seront respectées pour chaque appartement. Les matériaux et l'épaisseur seront spécifiés par un rapporteur EPB externe dans un rapport correspondant au minimum requis. Les débits de ventilation seront également déterminés par ce rapporteur.



Partie 1

Parties communes

1.1. Plancher

Un carreau de céramique de haute qualité "BAL Hanover Steel" de Terrazzo sera installé dans l'entrée publique, les halls d'ascenseurs et l'ascenseur lui-même. Un sol en béton est prévu dans les caves et les couloirs du sous-sol.



Pour les escaliers, le choix se porte soit sur des escaliers préfabriqués coulés, où ils seront entièrement en béton lisse et poli, soit sur des escaliers coulés sur place, où les marches seront recouvertes de pierre naturelle ou de carreaux de céramique pleine de haute qualité adaptés à l'architecture.



Le carrelage de haute qualité "Arctec Grey" a été choisi pour toutes les terrasses.

1.2. Peinture

Les parties communes (à l'exception des niveaux souterrains, des entrepôts, des emplacements, des garages et des zones techniques) seront peintes dans une couleur déterminée par l'architecte.

La peinture de la porte d'entrée de l'appartement sera réalisée du côté des parties communes par le constructeur. Du côté de l'appartement, elle sera à la charge de l'acheteur.

1.3. Menuiserie

La porte d'entrée du hall d'accueil du public est une porte vitrée équipée d'un déclencheur moderne. Dans le hall d'entrée public, un ensemble de boîtes aux lettres adapté à l'architecture du bâtiment sera installé ainsi que la caméra de vidéophonie.

Entre l'entrée publique et le hall d'ascenseur, il y a également une porte vitrée qui peut être ouverte à la fois manuellement et avec le vidéophone de l'appartement.



Partie 1

Parties communes

La porte d'entrée de l'appartement est une porte ignifugée équipée d'une poignée en acier inoxydable, d'un œilleton, d'un cylindre de sécurité et d'une rosette de sécurité. Les clés de cette porte font partie d'une combinaison centrale de sorte que vous pouvez également l'utiliser pour les portes des parties communes (porte d'entrée centrale, éventuellement accès aux garages,...).

Les portes des parties communes sont des portes à peindre en tubespan, peintes par le constructeur dans une couleur à déterminer par l'architecte. Au sous-sol, des portes en tubespan à peindre non traitées sont prévues.

1.4. Lift

Lors du choix d'un ascenseur, une attention particulière est accordée à la surface utilisable (au moins 6 personnes) et au niveau sonore atteint par l'ascenseur. Ces dimensions garantissent un accès aisé, y compris pour les personnes en fauteuil roulant.

Pour minimiser les nuisances sonores, les murs entre la cage d'ascenseur et les appartements seront dédoublés (cf. un mur creux) afin de créer un mur plus épais qui bloque le bruit.

L'ascenseur comprendra un miroir, une poignée, un éclairage de secours, une signalisation et un téléphone intégré. L'ascenseur est équipé d'un panneau de contrôle continu moderne et élégant avec sélection de l'étage, ouverture de la porte, ... Les portes de l'ascenseur sont des portes coulissantes modernes et automatiques.

Le choix se porte sur un ascenseur sans salle des machines, dont le moteur est monté dans la cage d'ascenseur elle-même. Le moteur fonctionne à deux vitesses, ce qui prolonge sa durée de vie et permet à la cabine de s'arrêter parfaitement au niveau souhaité.



Partie 1

Parties communes

1.5. Électricité

L'installation d'éclairage communal sera de conception moderne. Pour assurer un confort maximal et une consommation minimale, elle fonctionnera autant que possible de manière automatique. Un luminaire approprié sera installé par le promoteur à chaque point d'éclairage des parties communes.

Les interrupteurs et les prises de courant dans les espaces souterrains et les zones de stockage ou de garage peuvent être montés en surface.

1.6. Vidéophone et système de sonnerie

Il y a un vidéophone dans chaque appartement, qui permet de contrôler l'accès et d'ouvrir la porte dans le hall d'entrée central au rez-de-chaussée. De plus, la porte d'entrée de l'appartement est également équipée d'un bouton de sonnette.

1.7. Sécurité incendie

Le bâtiment est conforme aux dispositions légales et réglementaires municipales en vigueur à la date de l'octroi du permis de construire.

Toutes les dispositions prescrites par la loi concernant les portes coupe-feu, les dômes de fumée ouvrants, les détecteurs de fumée, l'éclairage de secours, les dévidoirs et les extincteurs seront installés et ce, sur instruction des pompiers.

1.8. Matériaux d'isolation

La réglementation EPB (performance énergétique et climat intérieur) est en vigueur depuis le 1er janvier 2006. Il existe 3 types d'exigences : thermiques, de performance énergétique et de climat intérieur. Les deux premières limitent la consommation d'énergie des bâtiments et de leurs installations fixes. Les exigences relatives au climat intérieur garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.

Nous suivons attentivement les réglementations et désignons à cet effet un rapporteur EPB indépendant et externe, qui prescrit



Partie 1

Parties communes

les matériaux à utiliser et vérifie leur installation correcte. Le rapporteur PEB détermine où et comment l'isolation doit être posée. Il détermine également les taux de ventilation à atteindre pour répondre à la norme NBN-DSO-001. Pour éviter les surchauffes dans certains appartements ou certaines pièces, il détermine également les performances du verre. Nous nous engageons à effectuer ces travaux si nécessaire.

Les points ci-dessous sont toujours effectués par nos soins :

Les murs intérieurs des appartements seront en maçonnerie ou collés (construction rapide, blocs de béton ou béton cellulaire). Tous les murs entre les appartements et les parties communes (cage d'escalier, ascenseurs,...) et entre les appartements eux-mêmes sont construits en briques de chaux vive, en béton plein ou en béton cellulaire et sont creusés et isolés pour obtenir une isolation thermique et acoustique normale.

Les sols sont isolants et flottants : sur les voûtes, il y aura une couche d'isolation thermique recouverte d'un feutre acoustique afin qu'aucun contact ne soit possible entre le sol et l'appartement du dessous. Le feutre est recouvert d'une chape sur laquelle le sol est collé. Un joint est prévu entre le sol et les plinthes, qui est injecté de manière élastique. Tout ceci afin de limiter au maximum le contact entre les éléments et d'éviter la transmission du bruit entre les appartements.

Tous les vitrages sont de type double et super isolant. La valeur isolante du profilé est également prise en considération lors du choix des profilés de fenêtres.

La tôle de toiture est recouverte d'une isolation suffisante, conformément aux exigences de l'EPB. Un revêtement EPDM est ensuite appliqué par-dessus. Le revêtement est réalisé par une entreprise agréée et est garanti pendant 10 ans.



Partie 1

Parties communes

1.9. Coffres de garage et entrepôts individuels

Le parking souterrain est accessible par une rampe d'entrée. Ce parking dispose de trois places de stationnement, de quatre box de garage et de sept salles de stockage qui peuvent être achetées séparément.

Le complexe de garages souterrains est fermé par une porte sectionnelle motorisée avec commande à distance et à clé. Les box de garage individuels sont équipés d'un portail basculant blanc. Moyennant un supplément de prix, le portail du box de garage peut être automatisé.



Partie 2

Parties Privées

2.1. Revêtements de sol, carreaux de mur et carreaux de fenêtre

Des sols céramiques ou des parquets de haute qualité et élégants, ainsi qu'un carrelage mural approprié, confèrent à l'appartement une finition nécessitant peu d'entretien. Le fournisseur Verhelst bouwmaterialen en vloeren a été choisi.

Les sols :

Vous pouvez choisir librement le carrelage ou le parquet que vous souhaitez, l'entrepreneur sera heureux de vous recevoir pour vous faire visiter la salle d'exposition.

Un sol carrelé (sans tapis de découplage) est fourni en standard pour une valeur privée de 80,47 €/m² TVA incluse, livré et installé, (valeur commerciale du carrelage 45,00 €/m²). Dans le cadre de cette valeur, vous pouvez choisir parmi une large gamme de carreaux, y compris des carreaux de 60 cm x 60 cm. Si vous choisissez un carreau nécessitant une natte de découplage, celle-ci sera à la charge de l'acheteur.

Carreaux muraux:

Dans la salle de bains, vous pouvez choisir parmi une large gamme de très beaux carreaux muraux standard d'une valeur privée de € 92,50/m² TVA comprise, livrés et posés (valeur commerciale des carreaux € 40,00/m²). Les carreaux sont posés à une courte distance du plafond.

Entre le plan de travail et les éléments muraux, nous vous proposons des carreaux muraux de votre choix d'une valeur privée de 116,70 €/m² TTC livrés et posés (valeur commerciale des carreaux : 40,00 €/m²).²

Tablettes de fenêtre :

Les tablettes sont finies en pierre naturelle ou plâtrées pour un aspect minimaliste. La couleur et le design sont choisis par le promoteur.

2.2. Installation électrique

Les compteurs sont placés dans un local fermé à clé, conformément aux règles de l'opérateur de réseau. Chaque appartement dispose d'un compteur individuel dans ce local central. Par appartement,



Partie 2

Parties Privées

une boîte à fusibles sera installée dans l'appartement lui-même. Cette installation est conforme à l'AREI et est contrôlée par une société indépendante et agréée.

Les compteurs sont placés dans un local fermé à clé, conformément aux règles de l'opérateur de réseau. Chaque appartement dispose d'un compteur individuel dans ce local central. Par appartement, une boîte à fusibles sera installée dans l'appartement lui-même. Cette installation est conforme à l'AREI et est contrôlée par une société indépendante et agréée.

Tous les boutons-poussoirs et prises de courant sont de marque Bticino ou Niko ou équivalents et sont homologués par le Cebec.

Description de l'installation :

Espace de vie :

- app.00.01 + 01.01 + 02.01 + 02.02 : 7 points lumineux + 8 spots encastrés commandés par boutons-poussoirs
- app.00.02 + 01.02 : 9 points lumineux + 4 spots encastrés commandés par boutons-poussoirs
- app.02.01 : 7 points lumineux + 8 spots encastrés commandés par boutons-poussoirs
- app.03.01 : 11 points d'éclairage + 10 spots encastrés commandés par boutons-poussoirs
- 1x bande LED extérieure commandée par bouton-poussoir
- 2 bandes LED extérieures commandées par bouton-poussoir (app.01.01 + 02.01 + 03.01)
- 2 x alimentations électriques stores solaires actionnés par des boutons poussoirs (uniquement app.00.01 + 01.01 + 02.01)
- 1x volets d'alimentation électrique actionnés par bouton poussoir (uniquement app.03.01)
- 13 prises
- 1 prise pour la plaque de cuisson
- 1 prise pour le four
- 1 prise pour four à micro-ondes
- 1 prise pour le réfrigérateur
- 1 prise pour hotte aspirante
- 1 prise pour le lave-vaisselle
- 1 thermostat
- 1 connexion pour la distribution
- 1 connexion UTP
- 1 vidéophone

Hall d'entrée :

- 4 spots encastrés commandés par boutons-poussoirs
- 1 prise
- 1 bouton de sonnette + 1 buzzer

Chambre(s) avec lit double :

- appliques + 4 points lumineux commandés par boutons-poussoirs
- 2 points d'éclairage mural extérieur avec luminaire adapté commandé par bouton-poussoir
- (app.00.01 slpk.2+ app.00.02 slpk.2+ app.01.02 slpk.2)
- 3 points d'éclairage mural extérieur commandés par bouton-poussoir (app.03.01 slpk.1)
- 1 alimentation électrique store commandé par bouton poussoir (seulement app.00.01, app.01.02, app.02.02, app.03.01 slpk.1+2)
- 7 prises
- 1 prise de courant extérieure (app.00.01 slpk.2 + app.00.02 slpk.2 + app.01.02 slpk.2+ app.03.01 slpk.1)
- 1 connexion UTP
- 1 connexion pour la distribution

Chambre à coucher avec lit simple (seulement pour app.01.01+02.01+02.02):

- 4 points lumineux commandés par bouton-poussoir
- 2 points d'éclairage mural extérieur par bouton poussoir (app.01.01 + app.02.01 + app.02.02)
- 4 prises
- 1 prise extérieure
- 1 connexion pour la distribution
- 1 connexion UTP

Salle de bains:

- 2 spots encastrés + point lumineux au-dessus du lavabo, commandé par 1 bouton poussoir
- 2 spots encastrés + point lumineux au-dessus du lavabo, commandés par 2 boutons-poussoirs (app.03.01 bath.2)
- 4 spots encastrés + point lumineux au-dessus du lavabo, commandé par 1 bouton poussoir (app.01.01+app.02.01+app.02.02)
- 3 spots encastrés, commandés par 1 bouton-poussoir (app.00.01 bath.2, app.00.02 bath.1, app.01.02 bath.2)
- 1 store solaire à alimentation électrique commandé par 1 bouton poussoir (seulement app.03.01 bath.1)
- 1 prise double au lavabo



Partie 2

Parties Privées

Toilettes:

- 1 spot encastré commandé par 1 interrupteur à action momentanée

Stockage:

- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur de mouvement
- 5 prises (pour lave-linge, sèche-linge, congélateur, routeur,...)
- 1 distribution de la ligne d'alimentation
- 1 connexion UTP
- 1 prise pour le système de chauffage
- alimentation électrique pour la ventilation

Stockage privé au sous-sol :

- 1 point lumineux avec luminaire adapté commandé par 1 interrupteur de mouvement
- 1 prise unique

2.3. Installation sanitaire (fournisseur : Dupont)

Selon l'espace disponible, un meuble-lavabo simple ou double sera installé (exécution selon plans).

Le meuble sous lavabo est équipé de vasques intégrées dans la tablette et de portes dans le bas en panneau de meuble de premier choix. Il est équipé d'un miroir, d'un luminaire en saillie et d'une robinetterie chromée.

La douche est en marbre minéral coulé et équipée d'un robinet thermostatique. Les toilettes suspendues sont en argile réfractaire avec finition en porcelaine blanche et sont équipées d'un bouton écologique. Un lavabo, un porte-serviettes et un porte-papier sont fournis.

Les points ci-dessus seront mis en œuvre dans la mesure où les dispositifs sont prévus dans les plans de vente.

Chaque appartement dispose d'un compteur individuel. Toutes les colonnes montantes sont placées dans des conduits spécialement prévus à cet effet. Les prises d'eau sont réalisées selon le principe du tube dans le tube, qui est la solution privilégiée depuis de nombreuses années. Les évacuations d'eau sont constituées de tubes en polyéthylène ou en polystyrène, résistants à la température et particulièrement adaptés à l'évacuation des eaux sanitaires.

Partie 2

Parties Privées

Pour les appartements avec deux salles de bain (00.01 - 00.02 - 01.02), une valeur commerciale de €6.500,00 hors TVA est prévue pour les salles de bain complètes et les toilettes. A l'exception de l'appartement 03.01, une valeur commerciale de 7.500,00 € hors TVA est prévue.

Pour les appartements avec une salle de bain (01.01 - 02.01 - 02.02), une valeur commerciale de 4.500,00 € hors TVA est prévue pour la salle de bain complète et les toilettes.

Les modèles/types/marques choisis sont ceux indiqués, ou équivalents.



Toilettes:

- Modèle Laufen pro
- plaque de contrôle
- Geberit Sigma
- siège de toilette à fermeture souple

Lavabo + robinet :

- Modèle Cento
- fmt 400 x 235 mm
- robinet Sanilabel Green



Douche:

- Laufen Pro sol de douche antidérapant
- modèle très élégant et bas pour faciliter l'accès
- Robinetterie : Sanilabel Basics douchette à 3 jets
- Thermostat vert avec barre de douche Sanilabel
- Cabine de douche Sanilabel verre clair / profilé chromé



Meuble de salle de bains : type de meuble simple ou double (selon plan)

- Unité simple 70 cm L x 50 cm P
- Meuble double 120 cm L x 50 cm P
- Armoire de toilette 70 cm ou 120 cm avec 2 portes
- Eclairage Led au-dessus de l'armoire de toilette
- Lavabo en marbre minéral
- robinet : mitigeur monocommande
- Élément bas à choisir parmi 3 couleurs, avec portes. Tiroirs en supplément.



Toutes les photos sont des exemples illustratifs.

2.4. Ventilation

Le Règlement sur la performance énergétique (RPE) exige une ventilation constante de chaque espace de vie. Nous avons opté pour un système D conforme au PEB, ce qui permet de réduire considérablement les coûts de chauffage. Ce système de ventilation dans le cellier, avec échangeur de chaleur, transfère la chaleur de l'air extrait à l'air entrant. L'air frais est introduit dans la salle de séjour, la salle à manger et les chambres à coucher et est extrait dans les zones "humides" : cuisine, débarras, toilettes et salle de bains. L'alimentation et l'extraction de l'air se font à l'aide de vannes encastrées dans le mur ou le plafond.

2.5. Installation de la cuisine

Une cuisine moderne sera installée. Ici, il y a un large choix de couleurs pour les portes. Le matériau composite est choisi comme plan de travail de base, avec un choix de plusieurs types. Les éléments muraux sont recouverts d'un matériau à peindre jusqu'au plafond et offrent un maximum d'espace de rangement. Tous les tiroirs sont freinés et dotés de glissières télescopiques à fermeture automatique. Un tiroir à couverts, un porte-serviettes, une poubelle, etc. sont toujours prévus. Les coins perdus de la cuisine sont utilisés de manière optimale.

Pour chaque type d'appartement, une cuisine entièrement équipée est incluse, de haute qualité, avec évier et appareils électriques. Les cuisines sont proposées avec un choix de couleurs pour les plans de travail et les façades. Les appareils SIEMENS de marque A ou équivalents (Bosch, Electrolux, Novy, ...) sont inclus en standard :

1. Plaque de cuisson à induction et hotte murale (uniquement pour app : 00.02 et 03.01)
2. Plaque de cuisson à induction avec hotte intégrée (uniquement pour l'application : 00.01 - 01.01 - 01.02 - 02.01 - 02.02)
3. Lave-vaisselle intégré
4. Four mixte
5. Réfrigérateur intégré avec compartiment congélateur
6. Évier avec mitigeur monocommande
7. Plan de travail en composite de série

Pour tous les appartements, une valeur commerciale de 15 000 € hors TVA est prévue pour l'ensemble de la cuisine, y compris les appareils électroménagers. À l'exception de l'appartement 0.02, une valeur commerciale de 14 000 € hors TVA est prévue. Des variations par rapport à la cuisine standard et/ou des travaux supplémentaires sont possibles moyennant un accord.





Partie 2

Parties Privées

2.6. Ameublement

Les meubles figurant sur le plan type et sur toutes les images ne sont pas fournis (à l'exception des accessoires de cuisine et des meubles de salle de bains) et ont été dessinés sur le plan à des fins d'information et d'arrangement uniquement.

Si vous le souhaitez, l'appartement peut être acheté meublé. Le choix des meubles et des prix se fera par appartement et sera calculé en cas d'intérêt.

2.7. Menuiserie

Les portes intérieures sont des portes tubespan peintes. Il s'agit de portes intérieures plates en bois renforcé, composées d'un panneau de contreplaqué avec remplissage composite (tubespan), revêtu sur les deux faces. Les portes sont dotées d'une poignée en acier inoxydable. La porte entre le hall et le salon est une porte vitrée dotée d'une poignée.

2.8. Plâtrerie

Tous les murs et plafonds sont recouverts d'une couche de plâtre ou de mastic pulvérisé. Cela ne signifie en aucun cas qu'aucune action préparatoire ne doit être entreprise par le peintre lors de la livraison du plâtre, mais que les murs et les plafonds sont prêts à commencer les travaux de peinture à condition que des actions préparatoires soient entreprises (bouchage des petits bouchons et des trous de clous, ponçage,...).

Les faux plafonds dans le hall, la salle de bain ou les WC sont toujours des plaques gyproc entièrement finies, sans mastic ni produit de remplissage des joints.

Les abris pour voitures et les entrepôts sont en maçonnerie ou en béton visible. Les voûtes en béton resteront également visibles. Ainsi, lorsqu'aucune peinture n'est prévue, la maçonnerie sera jointoyée en conséquence.



Partie 2

Parties Privées

2.9. Chauffage central

L'eau chaude est produite par une pompe à chaleur air-eau avec chauffage par le sol dans le salon, la (les) salle(s) de bains et les chambres. Ce système dispose d'une chaudière intégrée pour l'eau chaude sanitaire. Le système est équipé d'un thermostat dans le séjour. Dans la salle de bains, un sèche-serviettes électrique sert de chauffage d'appoint. La puissance de la pompe à chaleur et du chauffage par le sol est calculée par une entreprise spécialisée, de sorte que nous pouvons toujours vous garantir un climat intérieur correct. La pompe à chaleur air-eau dispose également d'une option de refroidissement en été.



Deel 3

Remarques

3.1. Généralités

Ce cahier des charges est complété par le plan de vente et la description du bâtiment (voir annexe).

3.2. Modifications des matériaux utilisés

Le promoteur se réserve le droit de modifier les détails du présent cahier des charges, ou le choix des matériaux s'ils sont jugés nécessaires par l'architecte, proposés par les autorités compétentes, pour des raisons économiques ou commerciales spécifiques telles que la disparition sur le marché de certains matériaux ou procédés, ou en raison de délais de livraison incompatibles avec le déroulement normal des travaux. Toutefois, tous les matériaux doivent rester de premier choix pour livrer le bâtiment comme un ensemble solide et esthétique.

3.3. Honoraires de l'architecte

Les honoraires de l'architecte et des ingénieurs sont inclus dans le contrat et comprennent les obligations qui incombent normalement à un architecte. Ceci exclut naturellement l'architecture intérieure spécifiquement demandée par l'acheteur. Les modifications des plans originaux demandées par les acheteurs seront traitées en concertation avec l'architecte et les ingénieurs et mises en œuvre dans la mesure du possible. Les prix supplémentaires seront communiqués à l'avance à l'acheteur.

3.4. Changements

Si vous souhaitez vous écarter des matériaux ou de l'exécution standard fournis, vous pouvez le faire. À cette fin, vous serez invité par l'entrepreneur concerné à discuter de ces questions. Dans tous les cas, vous serez invité à choisir les finitions suivantes :

- portes intérieures
- cuisine
- électricité
- sanitaire
- planchers



Deel 3

Remarques

L'acheteur n'est pas autorisé à faire exécuter des travaux de quelque nature que ce soit par des tiers sans l'accord du promoteur. Tous les travaux effectués par des tiers ne peuvent avoir lieu qu'après la réception provisoire et doivent être achevés au plus tard 3 mois après la date de la réception provisoire.

Le client ne peut demander aucune modification des parties communes. Il ne peut demander des modifications que pour les parties privées qu'il achète.

En cas de changement, le promoteur n'est pas responsable des appareils ou des matériaux qui font l'objet de ces changements. Le cas échéant, la garantie convenue directement avec l'entrepreneur sera d'application.

Toutes les modifications font l'objet d'un devis séparé, qui doit être approuvé au moins deux mois avant l'exécution des travaux en question. Étant donné que les modifications concernent toujours des matériaux spécifiques (par exemple, les modifications apportées au mobilier de la salle de bains), l'entrepreneur peut demander une avance avant l'installation. Tous les travaux supplémentaires doivent être payés au plus tard lors de la réception provisoire.

Le promoteur est toujours libre d'accepter ou de refuser les modifications demandées par l'acheteur. Le promoteur et l'architecte décideront de la possibilité de les mettre en œuvre ; en tout état de cause, elles ne doivent pas retarder les travaux de construction des autres propriétaires. Si vous apportez des modifications à la disposition de l'unité d'habitation, si vous choisissez un changement de matériaux qui s'écarte sensiblement de ce qui est prévu ou si vous exigez un changement dans la méthode de finition, le délai d'exécution prévu dans le contrat de vente n'est plus garanti. Si les modifications nécessitent des travaux supplémentaires de la part de l'architecte, du rapporteur de l'EPB, etc.

3.5. Plans

Les écarts mineurs sont acceptés comme des différences acceptables, ils ne pourront pas justifier une demande d'indemnisation. En cas de divergence entre le plan de vente et le plan d'exécution, le plan d'exécution prévaut à tout moment. Des différences peuvent apparaître entre les plans de demande de permis de construire, les plans d'exécution et les travaux réels, en raison de divers facteurs tels que les calculs de stabilité, les sondages, les nouvelles obligations imposées par les entreprises d'utilité publique, etc. Des colonnes



Deel 3

Remarques

supplémentaires peuvent également être nécessaires. Pour des raisons techniques, il est également possible que des gaines supplémentaires ou plus grandes doivent être prévues (par exemple, pour le blindage de la ventilation, de l'eau, des câbles électriques, etc.)

L'indication de l'ameublement sur les plans n'est donnée qu'à titre indicatif.

Des frais administratifs peuvent être facturés par le promoteur pour les modifications demandées. Ces frais feront l'objet d'un devis séparé et devront être approuvés par l'acheteur.

3.6. Responsabilité

Il est interdit de pénétrer dans la cour. Le promoteur et l'architecte ne peuvent être tenus responsables du paiement de dommages et intérêts si, à la suite de l'application précoce de papiers peints et de peintures par l'acheteur, ceux-ci sont endommagés, entre autres, par une poussée d'humidité dans le bâtiment, une poussée de plâtre, un dégât des eaux, etc. Il en va de même pour les dommages dus à des tassements mineurs ou à la formation de fissures, qui se manifestent toujours au cours des premières années. Tant que les parties communes ne sont pas complètement achevées, l'occupation de l'appartement se fait sous la responsabilité de l'acquéreur. Le délai d'achèvement est prolongé de plein droit dans les cas suivants :

- lorsque l'acheteur demande des travaux supplémentaires ou des travaux de modification.
- en cas de sélection tardive des matériaux de finition par l'acheteur
- pour les retards dus à des cas de force majeure (liste non exhaustive : grève), guerre, insurrection,...)

Dans tous ces cas, la période de mise en œuvre est prolongée de le nombre de jours de travail perdus, plus au moins 5 jours ouvrables en raison de la désorganisation du site



Deel 3

Remarques

3.7. Paiement

Lorsque l'acte notarié est signé, il est payable :

- Équilibre des prix de la terre ;
- Les travaux déjà réalisés selon les tranches mentionnées ci-dessous. Les travaux déjà réalisés doivent être approuvés par l'architecte susmentionné qui est autorisé à exercer sa profession en Belgique. Le certificat sera joint à l'acte notarié.

Le solde du prix de la construction est payable comme suit :

Pour les appartements

- 15%na de finition de la dalle du sous-sol
- 10% après la finition de la dalle du rez-de-chaussée
- 10% après la finition de la dalle du 1er étage
- 10% après la finition de la dalle du 2ème étage
- 10% après la finition de la dalle du 3ème étage
- 10% juste après la mise sous toit du bâtiment
- 10% juste après la pose des menuiseries extérieures et des vitrages
- 5% juste après l'application de l'enduit
- 10% juste après la pose du revêtement de sol
- 5% juste après l'installation de la cuisine
- 5% lors de la réception provisoire et avant la remise des clés

Pour les garages - espaces de stationnement et entrepôts

- 50% après les techniques de finition de la dalle du sous-sol.
- 50% après les techniques de finition de la dalle du rez-de-chaussée.

En fonction de l'avancement des travaux, l'ordre des disques précédents peut être modifié si nécessaire.

Les acheteurs s'engagent à payer ces acomptes (taxe sur la valeur ajoutée incluse) dans les 15 jours suivant la date de la facture. La remise de la facture vaut mise en demeure de paiement. A défaut de paiement, un intérêt de retard de un pour cent (1%) par mois sera dû de plein droit à compter de la date de la facture. À cet effet, un mois entamé est considéré comme un mois complet. L'acceptation de chèques ou de lettres de change ne constitue pas une dérogation à ces règles.



Deel 3

Remarques

Le vendeur se réserve toutefois le droit de réclamer les sommes encore dues et les dommages-intérêts éventuels. Le vendeur se réserve également le droit d'arrêter les travaux sur les parcelles des acquéreurs si ceux-ci n'effectuent aucun paiement exigible. Le délai d'achèvement est également suspendu pendant cette période. En cas de retard de paiement, le vendeur peut, à son choix, poursuivre la résiliation du contrat de vente ou son exécution forcée, indépendamment des dommages et intérêts qui peuvent être réservés.

Tout montant à réclamer est majoré de plein droit d'une somme forfaitaire et irréductible de dix pour cent (10%) de frais administratifs et de recouvrement, avec un minimum de soixante-quinze (75,00) euros, même en cas d'octroi de délais de grâce, conformément à l'article 1244 du Code civil.

Toute réclamation concernant les factures ou les travaux exécutés doit être notifiée par lettre recommandée dans les quinze jours suivant la date de la facture, faute de quoi une acceptation tacite est présumée. Les tribunaux de Veurne sont seuls compétents pour tous les litiges. Les défauts mineurs ou les imperfections dans les travaux de construction n'empêchent pas la réclamation des acomptes.

3.8. Services publics

Tous les frais de raccordement, de mise en place, de mise en service, d'inspection, de consommation et d'abonnement aux services publics (eau, électricité, téléphone, internet, égouts, télévision numérique) ne sont pas inclus dans le prix de vente et sont donc à la charge de l'acheteur. Les éventuelles taxes de construction seront facturées séparément à l'acheteur.

Les guichets seront ouverts directement au nom et pour le compte des acquéreurs. Par la signature du présent cahier des charges, le constructeur est mandaté par l'acquéreur pour souscrire les premiers abonnements à toutes les charges (électricité, eau, (téléphonie), distribution, internet, etc.) au nom et pour le compte de l'acquéreur. Les consommations à partir de l'ouverture des compteurs seront à la charge de l'acheteur. En signant le présent cahier des charges, l'acheteur autorise également le promoteur à utiliser l'électricité pour le séchage optimal de l'appartement.



Deel 3

Remarques

3.9. Prise de possession

L'acheteur ne peut prendre possession du bien acheté, en tout ou en partie, ni en faire usage avant le paiement intégral du prix d'achat. Le promoteur n'est pas tenu de livrer l'appartement et/ou le garage et de remettre les clés avant que l'acheteur n'ait payé le prix, conformément à l'échéancier de paiement. Tout retard causé par le non-paiement du prix est de la seule responsabilité de l'acheteur.

3.10. Assurances et garanties

Pour garantir la bonne réalisation de l'accord et des constructions, les assurances suivantes sont souscrites :

- Garantie ou garantie d'achèvement Loi Breyne
- ABR - assurance (garantie pendant l'exécution des travaux pour toutes les parties impliquées dans le processus de construction)
- assurance contre l'incendie, la tempête et les dégâts des eaux jusqu'à la date de remise provisoire
- Assurance responsabilité civile décennale

3.11. Entretien des bâtiments

Les copropriétaires sont tenus d'entretenir le bâtiment conformément aux directives du manuel d'entretien des bâtiments publié par Buildwise (anciennement Centre scientifique et technique de l'industrie de la construction). Si cela n'est pas fait et qu'il en résulte des dommages aux bâtiments, le vendeur sera dégagé de toute responsabilité à cet égard. En cas de litige, le syndic de l'immeuble doit être en mesure de fournir la preuve de l'entretien périodique conformément aux directives susmentionnées.

