

SQUARE
GARDEN



DROGENBOS

VI **VAN LOOY**
BOUWGROEP



CAHIER DES CHARGES DE VENTE
LOCAUX DE SERVICE

PROJET : RÉSIDENCE NOLA DROGENBOS

Maître d'ouvrage - promoteur

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

Concepteurs-architectes

Bureau d'études W.J. et M.C. Van Campenhout
Nieuwelaan 123
1853 Grimbergen
Tél. [02 263 00 60](tel:022630060)

Acte de base et statut juridique

Notaire Goovaerts Eline
Goswin de Stassartstraat 9
2800 Mechelen
Tél. 015/28 90 20 Fax. 015/21 90 16

Ventes

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

CHAPITRE 1

01.01. Introduction

La résidence NOLA est un projet de nouvelle construction qui se caractérise par son emplacement unique, et se compose de 16 appartements, ainsi que de 5 locaux de service. La résidence est située au sein du projet résidentiel « SQUARE GARDEN », en bordure de la Grote Baan et de la Driekoningenstraat à Drogenbos.

Le projet a été conçu par le cabinet d'architectes Van Campenhout de Grimbergen.

Les travaux seront exécutés conformément au présent cahier des charges, sous la direction du cabinet d'architectes susmentionné, et selon les règles de l'art.

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

01.02. Description succincte de l'immeuble

La résidence NOLA se compose de :

- **5 espaces commerciaux**
- **9 appartements de 2 chambres à coucher**
- **4 appartements de 3 chambres à coucher**
- **3 appartements de 3 chambres à coucher (penthouses)**

- **Un parking souterrain comprenant des caves privées**

- **Un jardin commun**

Le présent cahier des charges a trait aux locaux de service.

01.03. Généralités

L'immeuble sera construit à partir de matériaux de construction traditionnels de haute qualité. Les bureaux sont proposés à la vente à l'état de gros œuvre. En d'autres termes, les prix de vente ont été établis sur la base d'un immeuble entièrement étanche au vent et à l'eau.

Les parties communes seront entièrement achevées et livrées en incluant les travaux de peinture. La part des locaux de service est comprise dans le prix de vente à l'état de gros œuvre.

CHAPITRE 2

Description des travaux de construction

02.01 Les travaux préparatoires

Ces derniers comprennent l'ensemble des travaux de préparation du site pour la construction, tels que les travaux d'abattage des arbres, le nivellement du terrain, tous les travaux nécessaires en vue d'éviter tout endommagement des propriétés adjacentes, l'abaissement du niveau d'eau du sol, le cas échéant, et ce, afin que les travaux puissent être réalisés dans les meilleures conditions.

02.02 Les travaux de terrassement

Les fondations seront réalisées à la profondeur nécessaire, conformément à l'étude relative à la construction des fondations. La terre superflue sera évacuée du terrain. Les éventuels remblais seront réalisés au moyen de sable stabilisé.

02.03 Les fondations

L'immeuble doit comporter un sous-sol. Le plancher et les murs du sous-sol seront réalisés en béton armé étanche, à couler sur place, conformément à l'étude spécialisée en matière de stabilité. Le plancher du sous-sol sera poli et renforcé avec du quartz.

02.04 Les travaux de gros œuvre en sous-sol

L'immeuble à appartements disposera d'un parking souterrain.

Les murs extérieurs seront réalisés en béton coulé sur place, ou seront constitués de doubles murs en béton préfabriqué, conformément aux exigences de l'ingénieur en stabilité. Les murs intérieurs seront constitués de béton coulé sur place, de murs en béton préfabriqué ou de blocs de béton/silicate rejointoyés par la suite en montant.

Les faces inférieures des plaques situées au-dessus de la cave (hourdis ou planchers porteurs en béton préfabriqué) seront lisses, et demeureront visibles. Les joints situés entre les plaques demeureront également visibles.

Les escaliers du sous-sol seront réalisés en béton préfabriqué, et comporteront des nez de marche antidérapants intégrés ou en béton coulé sur place.

L'ensemble du plancher du sous-sol sera réalisé en béton poli, de teinte grise, sans oublier les joints de dilatation requis. Étant donné qu'il s'agit d'un sol à base de ciment, des différences de couleur ou de niveau ne sont pas à exclure, de même que des fissures et des fentes locales, à condition qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité ou l'étanchéité.

L'indication des conduites (y compris les conduites d'égouttage et d'aération) figurant sur les plans de l'architecte n'est fournie qu'à titre indicatif, et sera déterminée définitivement par l'ingénieur en techniques, respectivement le sous-traitant responsable en matière technique. La fixation/le passage de conduites d'alimentation, d'égouttage et/ou d'aération au niveau des emplacements pour véhicules et/ou des caves ou des boxes ne peut donner lieu à des discussions.

02.05 Les travaux de gros œuvre au niveau de la superstructure

La structure porteuse, les dalles de plancher, ainsi que les poutres seront réalisées en béton armé. Ces éléments seront complétés par des poutres ou des colonnes en acier, le cas échéant, le tout devant être réalisé conformément à l'étude spécialisée en matière de stabilité.

Les murs verticaux porteurs doivent comporter une double paroi en maçonnerie, à moins que l'ingénieur en stabilité ne décide d'utiliser d'autres matériaux.

Les murs situés entre les différentes parties du logement et la cage d'escalier seront construits en double maçonnerie, et comprendront une isolation acoustique ou en béton afin d'obtenir une isolation acoustique maximale.

Concernant les façades extérieures, il convient de prévoir une brique de parement ou un plâtrage extérieur (conformément aux plans d'architecture) pour la réalisation du mur creux extérieur, une isolation thermique et un mur intérieur en maçonnerie ou en béton armé, à plâtrer du côté intérieur.

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

02.06 Les travaux de toiture

La finition des toits plats comprendra un pare-vapeur, une plaque d'isolation en polyuréthane ou un matériau équivalent, ainsi qu'une étanchéité en deux couches de roofing ou en EPDM selon les directives de l'architecte, le tout réalisé sur une couche de dénivellement en béton léger.

Tous les détails de finition nécessaires en vue d'assurer une étanchéité totale avec les autres matériaux sont inclus.

Concernant l'évacuation pluviale :

- les gouttières suspendues et les tuyaux d'évacuation au niveau des façades extérieures seront en zinc ou en PVC.

02.07 La menuiserie extérieure

La menuiserie extérieure sera constituée de profils en PVC, conformément aux directives européennes en vigueur en matière d'isolation thermique. Le choix de la couleur est déterminé par l'architecte.

Les fenêtres et les portes extérieures seront pourvues d'une coupure thermique. En outre, toutes les fenêtres seront dotées d'un double vitrage, en tenant compte de la norme suivante : $K=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

02.08 L'isolation et la consommation énergétique

Les bâtiments répondent aux dernières exigences de la réglementation PEB en termes d'isolation et de consommation énergétique. Un bureau d'études spécialisé a été désigné pour la conception et le suivi. Par ailleurs, les matériaux d'isolation utilisés dans les planchers, les murs extérieurs et la toiture répondent également à des exigences strictes en termes de dimensionnement et de spécifications techniques.

02.09 La finition intérieure des sols, des murs et des plafonds

02.08.01 Les murs et les plafonds

Les parties communes :

Les murs et les plafonds seront plâtrés et peints.

Les parties privées :
Non applicable.

02.08.02 Les planchers

Les parties communes :

Dans le hall d'entrée et la cage d'escalier des appartements, des dalles en céramique de haute qualité seront posées, y compris des plinthes assorties supplémentaires. Les escaliers seront composés de marches en béton ornemental préfabriqué en granit, ou un matériau équivalent.

Les parties privées :
Non applicable.

02.10 La menuiserie intérieure

02.09.01 Les portes intérieures
Non applicable.

02.09.02 Les portes d'entrée aux locaux de service

La porte d'entrée sera recouverte d'une couche de fond au niveau du côté intérieur. En revanche, du côté de l'ascenseur / de l'escalier, cette même porte sera entièrement peinte dans une couleur déterminée par l'architecte. L'encadrement, le listel et les chambranles seront réalisés dans les mêmes matériaux que ceux des portes intérieures. La porte d'entrée sera équipée d'une serrure de sécurité à 3 points. La valeur marchande prévue (hors TVA et installation comprise) s'élève à 355 euros.

02.09.04 La boîtes aux lettres

Les locaux de service

Des boîtes aux lettres seront prévues au sein du hall d'entrée commun ou à l'extérieur, lesquelles seront décorées selon le projet de l'architecte. Ces différentes boîtes aux lettres seront combinées à un système de vidéophonie et à un parlophone, sans oublier la possibilité de pouvoir placer les plaquettes nominatives nécessaires.

02.11 Les terrasses

Non applicable.

CHAPITRE 3

L'équipement technique du bâtiment

03.01 Les équipements d'utilité publique

Chaque local de service dispose de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité. Ces derniers seront installés dans l'armoire à compteurs prévue à cet effet. Des raccordements seront également prévus pour le téléphone et la télédistribution.

Les frais de raccordement en aval de ces équipements d'utilité publique ne sont pas inclus dans le prix d'achat ; ils sont répartis proportionnellement sur la base du coût facturé par la compagnie fournissant de l'énergie.

03.02 L'installation sanitaire

03.02.01 Les conduites d'eau

Les conduites d'eau froide seront constituées de tuyaux de protection en cuivre (WICU) ou en plastique, de diamètres appropriés, y compris l'ensemble des raccords et des accessoires nécessaires. L'installation comprend la conduite depuis le compteur individuel jusqu'aux locaux de service.

Une conduite de gaz pour le raccordement d'une chaudière murale à gaz sera également amenée dans les locaux de service.

Sur simple demande du promoteur immobilier, le client fournira un plan clair indiquant l'endroit où cette conduite doit être posée.

03.02.02 Les conduites d'évacuation

Ces dernières seront constituées de tuyaux en plastique résistant à la chaleur, et d'un diamètre adapté. Par ailleurs, elles seront posées depuis les conduites verticales du système d'égouttage général de l'immeuble, jusqu'à l'entrée des locaux de service.

Sur simple demande du promoteur immobilier, le client fournira un plan clair indiquant l'endroit où cette conduite doit être posée.

03.02.03 Les appareils sanitaires Non applicable.

03.03 L'installation électrique

Un câble d'alimentation sera posé à partir des compteurs d'électricité situés dans les locaux techniques au sous-sol, et sera amené dans le local de service.

Sur simple demande du promoteur immobilier, le client fournira un plan clair indiquant l'endroit où cette conduite doit être posée.

03.03.02 Les équipements divers

Les parties communes des appartements seront équipées d'un système d'éclairage au moyen de boutons-poussoirs et d'une minuterie.

03.04 L'installation de chauffage

Non applicable.

03.05 L'aération / la ventilation

Non applicable

03.06 Le mobilier fixe

03.06.01 L'aménagement de la cuisine
Non applicable.

03.06.02 L'aménagement de la salle de bains
Non applicable.

03.07 L'aménagement extérieur

Le jardin commun à l'avant et à l'arrière de l'immeuble sera fourni avec de la pelouse et des plantations.

03.08 Les emplacements pour véhicules et les caves

Des emplacements pour véhicules ainsi que des caves sont prévus dans le garage souterrain. Les caves seront réalisées en maçonnerie, et fermées au moyen d'une porte. La cave dispose d'un point de raccordement pour l'éclairage et d'une prise électrique. Dans le couloir central du garage, des avaloirs seront prévus pour l'entretien. Ces derniers seront reliés à un puisard, lequel sera relié au système d'égouts.

Un certain nombre d'emplacements de parking seront prévus à l'avant de la résidence à l'attention des visiteurs.

03.09 Les réceptions

Au moins 2 semaines avant la réception, les acquéreurs seront informés par écrit de la date et de l'heure définitives en vue de procéder à la réception.

CHAPITRE 4

Conditions générales de vente

04.01 Principe général

Les locaux de service seront livrés conformément aux dispositions du présent cahier des charges de vente. La revente par l'acquéreur n'est autorisée qu'après la livraison provisoire au plus tôt.

04.02 Les plans et les schémas

L'ensemble des dimensions et des mesures indiquées sur les plans et les schémas ou dans le cahier des charges sont des chiffres approximatifs.

Les différences mineures en plus ou en moins au niveau du métré et des superficies qui pourraient être constatées au terme de l'achèvement des travaux ou au moment de la réception provisoire sont considérées comme des tolérances. En aucun cas, les parties ne peuvent invoquer de légers écarts en vue de réclamer des dommages et intérêts, ou d'exiger la dissolution de l'achat.

Les meubles ou les armoires qui figurent éventuellement sur les plans de l'architecte revêtent un caractère purement illustratif et non contraignant ; seuls sont fournis les meubles expressément mentionnés dans la rubrique « Description technique succincte ».

04.03 Les modifications

Les modifications qui pourraient être apportées au présent cahier des charges de vente à la demande de l'acquéreur ne peuvent concerner que la finition, à l'exclusion de toute modification au niveau du gros œuvre, de la structure porteuse, des conduits de cheminée, des gaines, des éléments de façade et de toiture.

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

Les modifications qui seraient apportées à la demande des acquéreurs ne devraient donc concerner que le parachèvement de la partie privative.

Toute modification ou tout supplément demandé(e) par l'acquéreur doit être approuvé(e) par écrit par l'acquéreur après avoir été informé du supplément de prix par le maître d'ouvrage. En outre, des frais de coordination de 15 % seront facturés par le maître d'ouvrage-promoteur pour chaque supplément de prix. Les modifications et les suppléments entraînent une prolongation du délai d'exécution.

Toutes les modifications souhaitées par l'acquéreur doivent être notifiées au préalable au responsable de projet de Van Looy Bouwgroep nv. Ce dernier les intégrera ensuite dans les plans d'exécution de l'immeuble. Ces plans seront toujours soumis à l'approbation du client (accompagnés des éventuelles conséquences financières y afférentes), qui les signera également pour contrôle et approbation. Ces modifications n'entrent en ligne de compte pour exécution qu'après cette signature.

Le supplément de prix relatif aux modifications et aux suppléments qui ont trait au gros œuvre sera facturé conjointement avec la tranche 4. Le supplément de prix relatif aux modifications et aux suppléments qui se rapportent à la finition sera facturé comme suit : 50% avec la tranche 8, et 50% lors de la réception provisoire (tranche 11).

04.04 Les matériaux

À tout moment, le maître d'ouvrage-promoteur peut remplacer les matériaux figurant dans le cahier des charges de vente par d'autres matériaux similaires et équivalents, mais à la condition expresse que leur qualité ne soit pas inférieure à celle des matériaux prévus à l'origine.

04.05 Le tassement de l'immeuble

Les fissures de rétrécissement et de tassement qui apparaîtraient à la suite du tassement normal ou partiel de l'immeuble ne relèvent pas de la responsabilité du maître d'ouvrage-promoteur ou de l'architecte, et ne doivent donc pas conduire au report des paiements. En effet, il s'agit de phénomènes inhérents aux matériaux et à la nouvelle construction.

04.06 Les plans d'architecture et les honoraires

Les honoraires de l'architecte pour la partie relative au gros œuvre fermé sont inclus dans le prix de vente. Toutefois, si des modifications des plans sont demandées par l'acquéreur, celles-ci seront facturées séparément, dans la mesure où ces modifications auraient un impact sur les plans d'exécution du gros œuvre fermé de l'immeuble en question.

04.07 Les livraisons et les choix des matériaux

Non applicable.

04.08 La visite du chantier

Une visite du chantier n'est possible que dans les conditions suivantes :

-Uniquement pendant les heures normales de travail, et pour autant qu'il soit question d'une activité de chantier normale.

-Uniquement sur rendez-vous, et en présence d'un responsable de Van Looy Bouwgroep nv.

Dans tous les autres cas, Van Looy Bouwgroep nv ne peut être tenu responsable des accidents qui pourraient survenir.







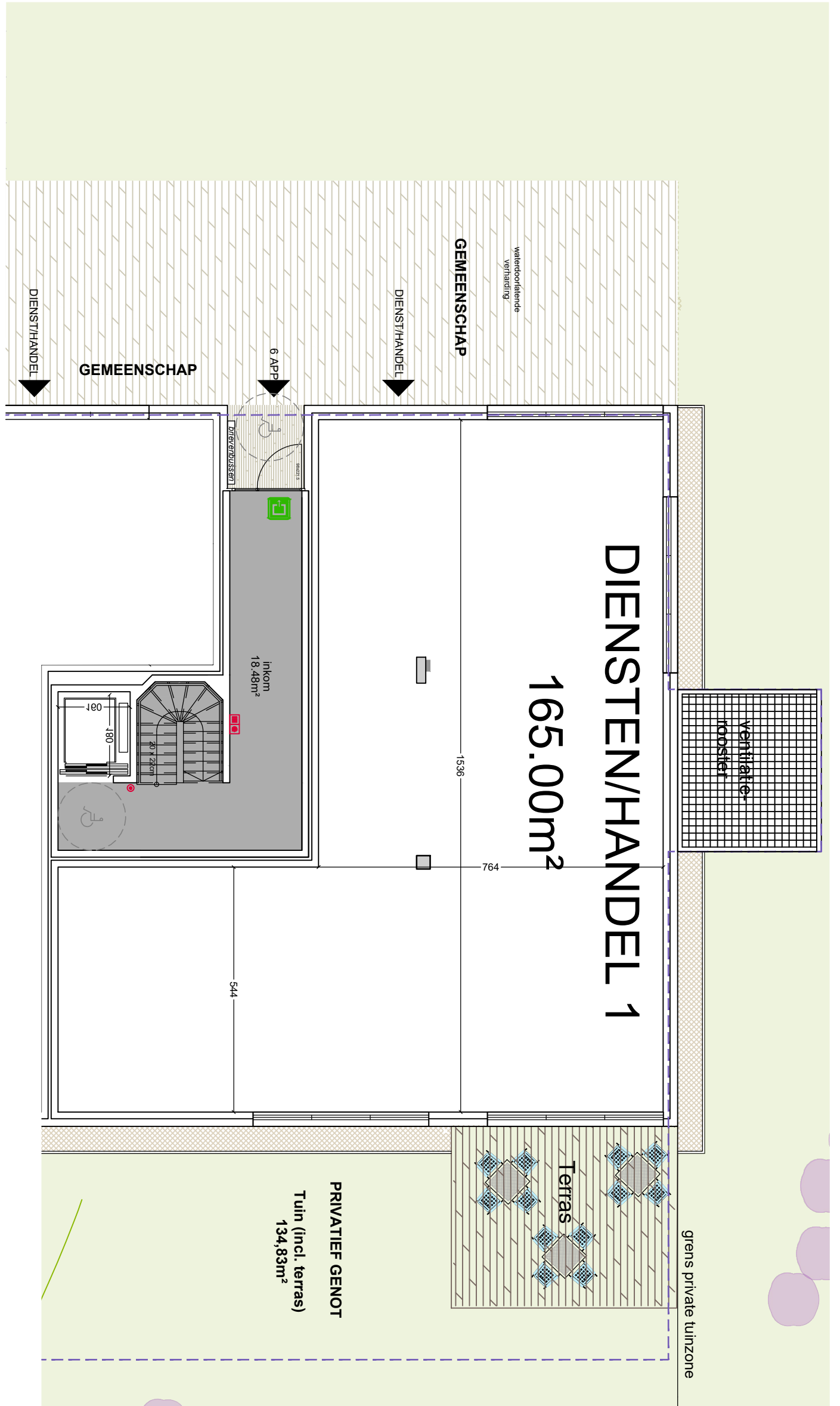
RESIDENTIE NOLA
Gelijkvloers





RESIDENTIE E NOLA
DIENSTENHANDEL 1

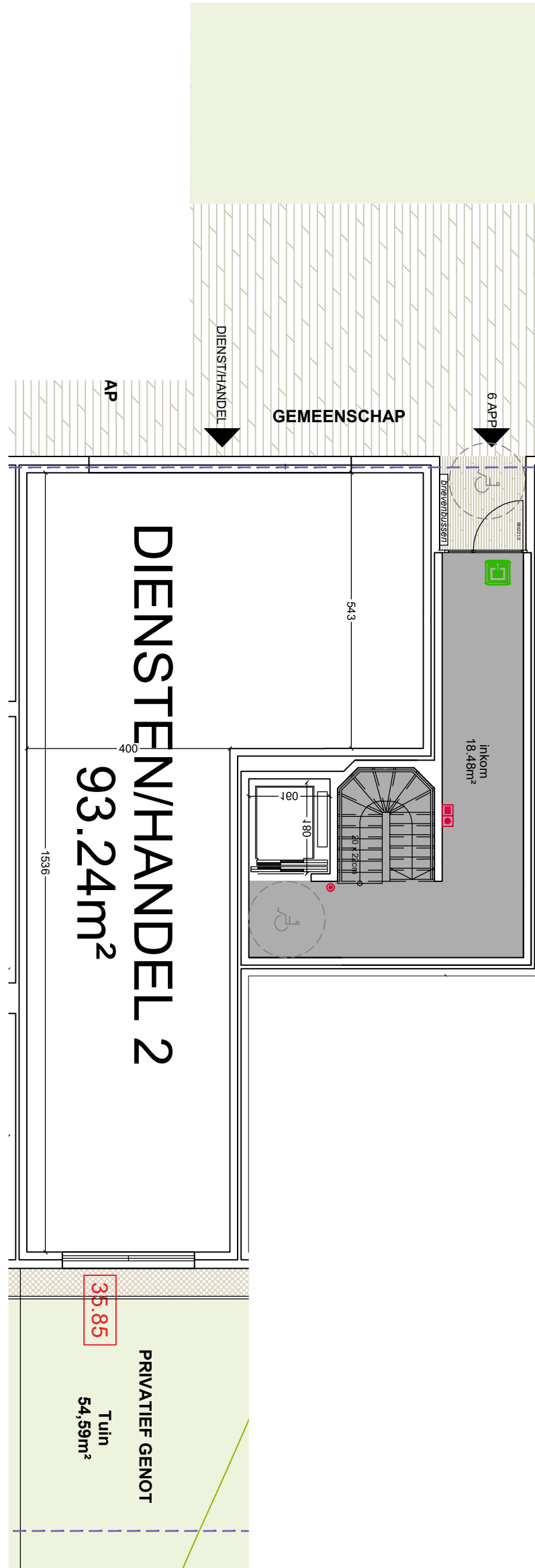
DIENSTENHANDEL	165.00m ²
TERRAS	64.00m ²
TUIN	83.60m ²
INKOM	18.48m ²





RESIDENTIE E NOLA
DIENSTENHANDEL 2

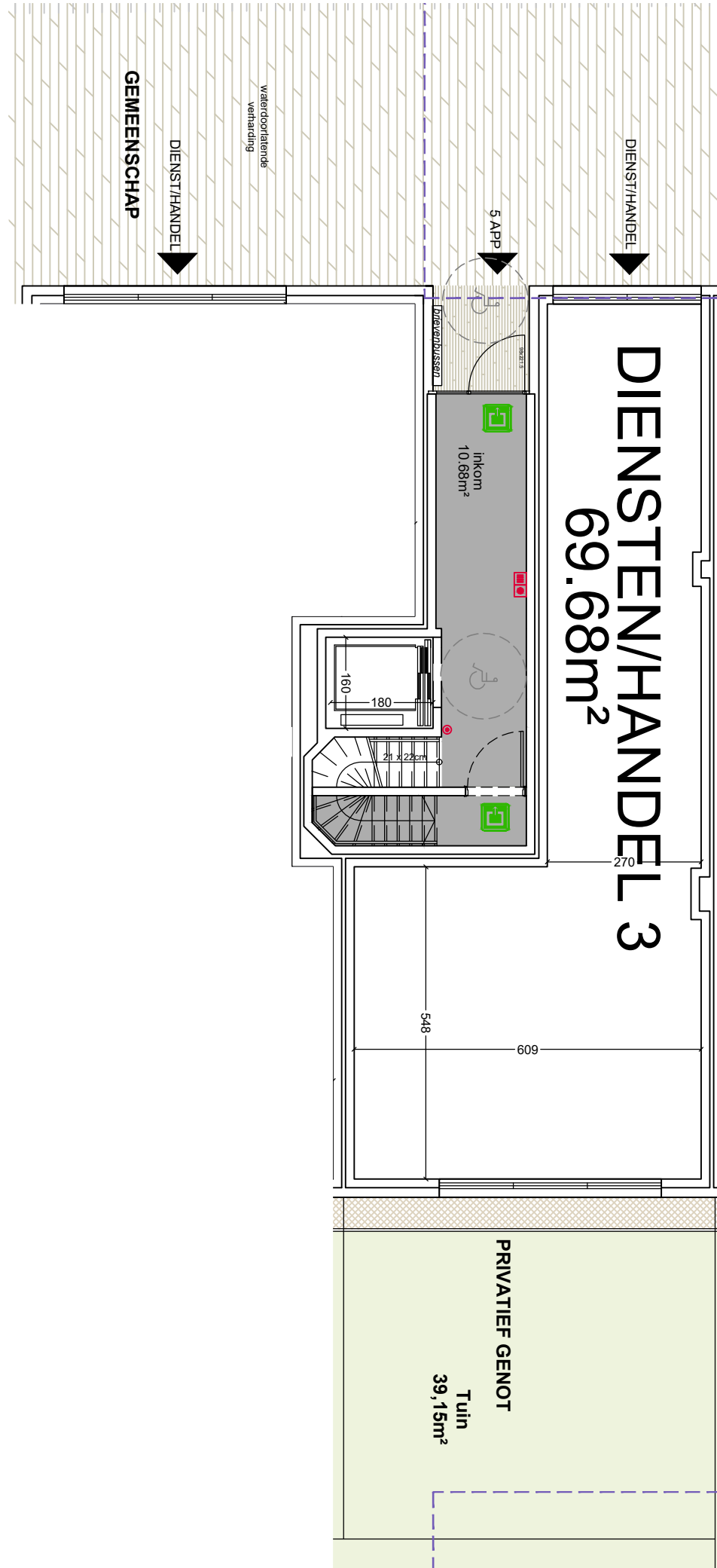
DIENSTENHANDEL	93.24m ²
TUIN	25.90m ²
INKOM	18.48m ²





RESIDENTIE E NOLA
DIENSTENHANDEL 3

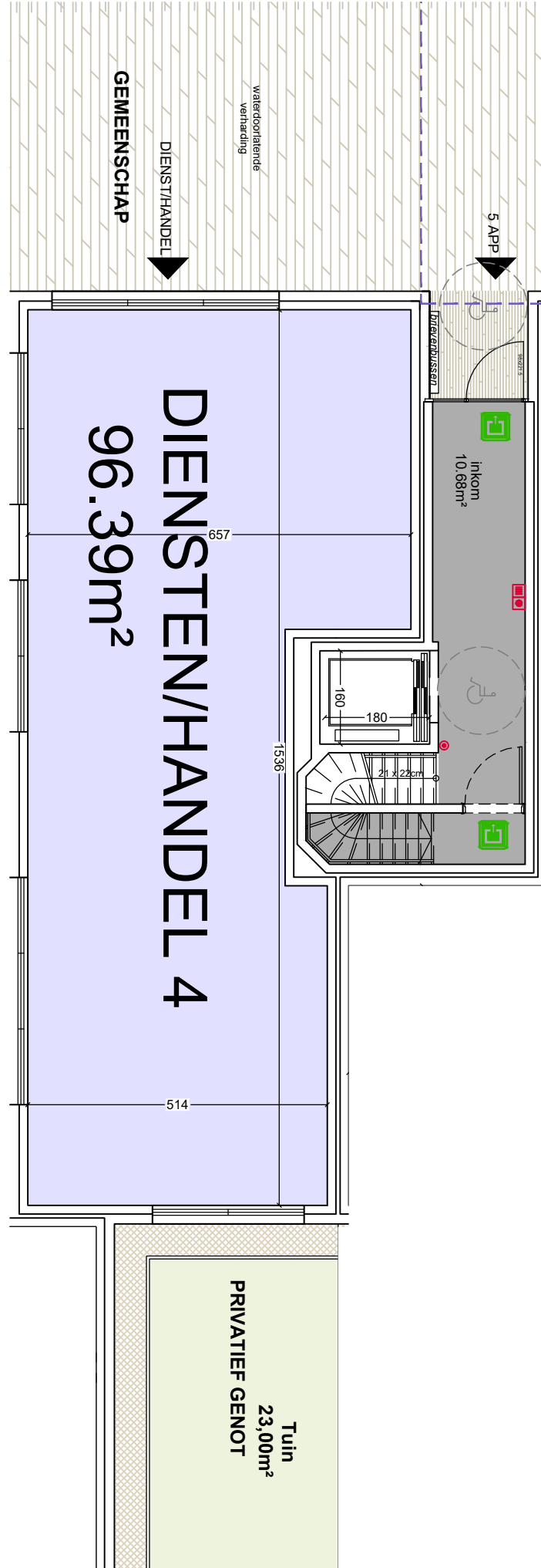
DIENSTENHANDEL	69.68m ²
TUIN	39.15m ²
INKOM	10.68m ²





RESIDENTIE E NOLA
DIENSTENHANDEL 4

DIENSTENHANDEL	96.39m ²
TERRAS	23.00m ²
INKOM	10.68m ²

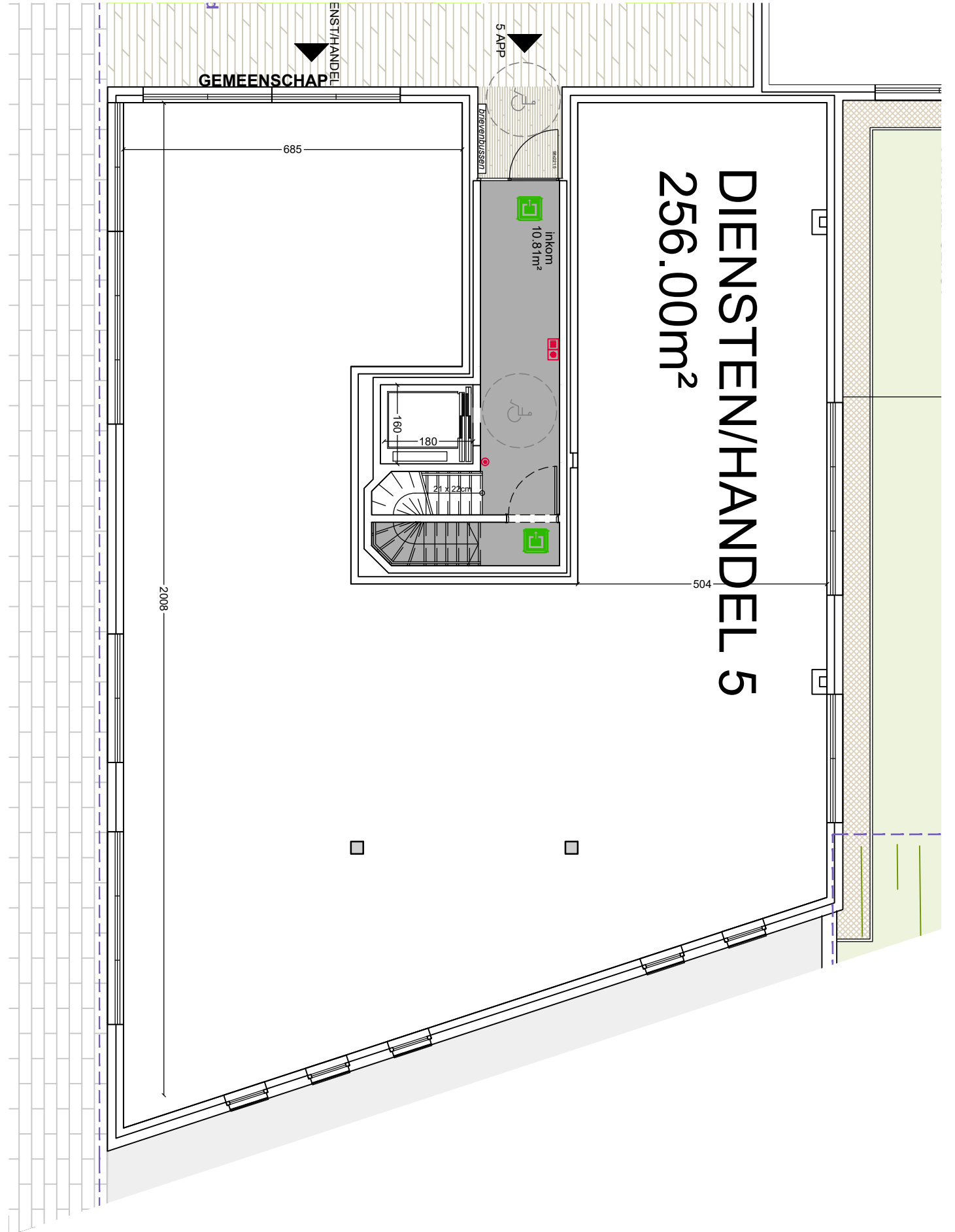




RESIDENTIE E NOLA DIENSTENHANDEL 5

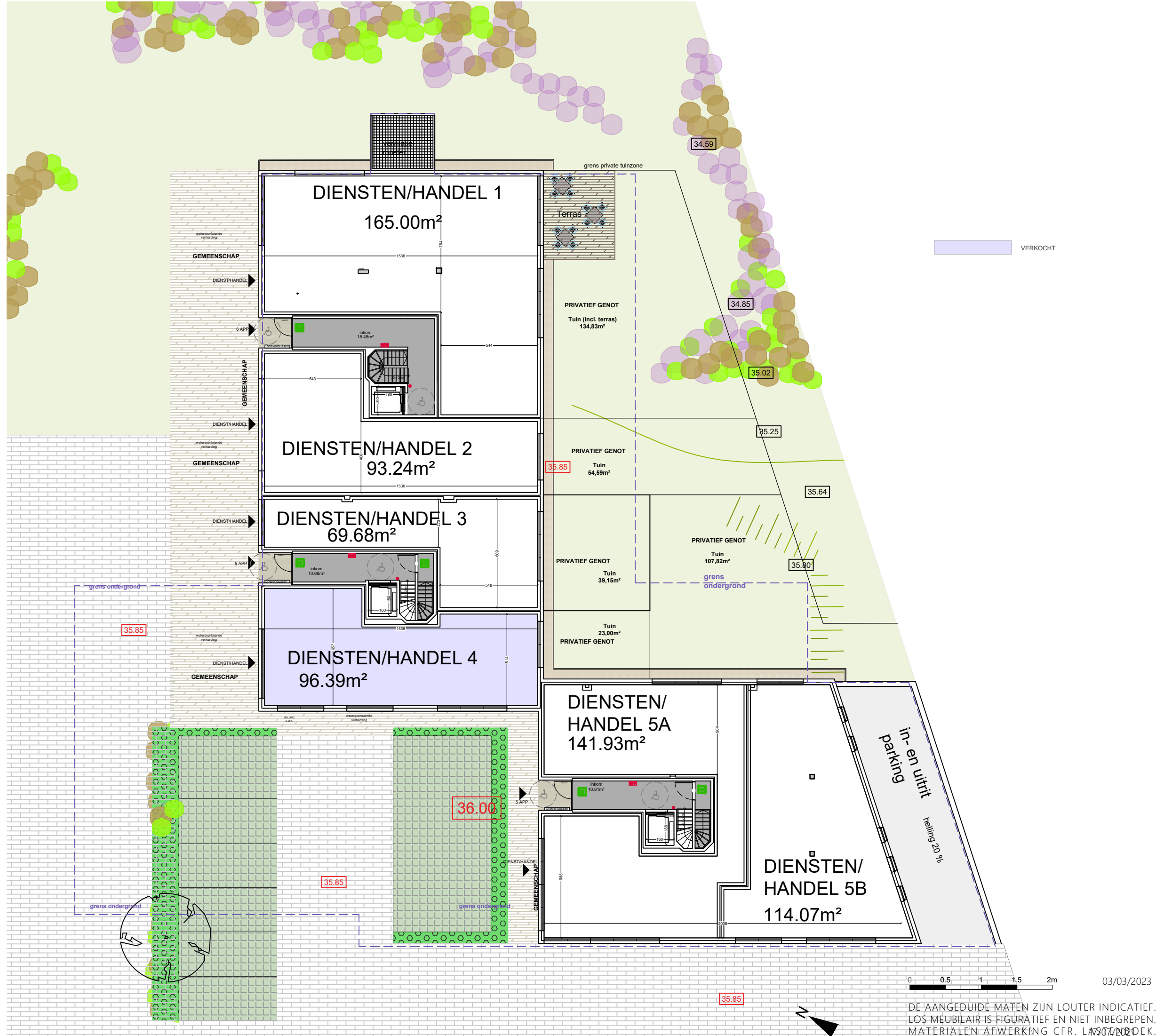
DIENSTENHANDEL 5 256m²

INKOM 10.81m²





RESIDENTIE NOLA
Gelijkvloers



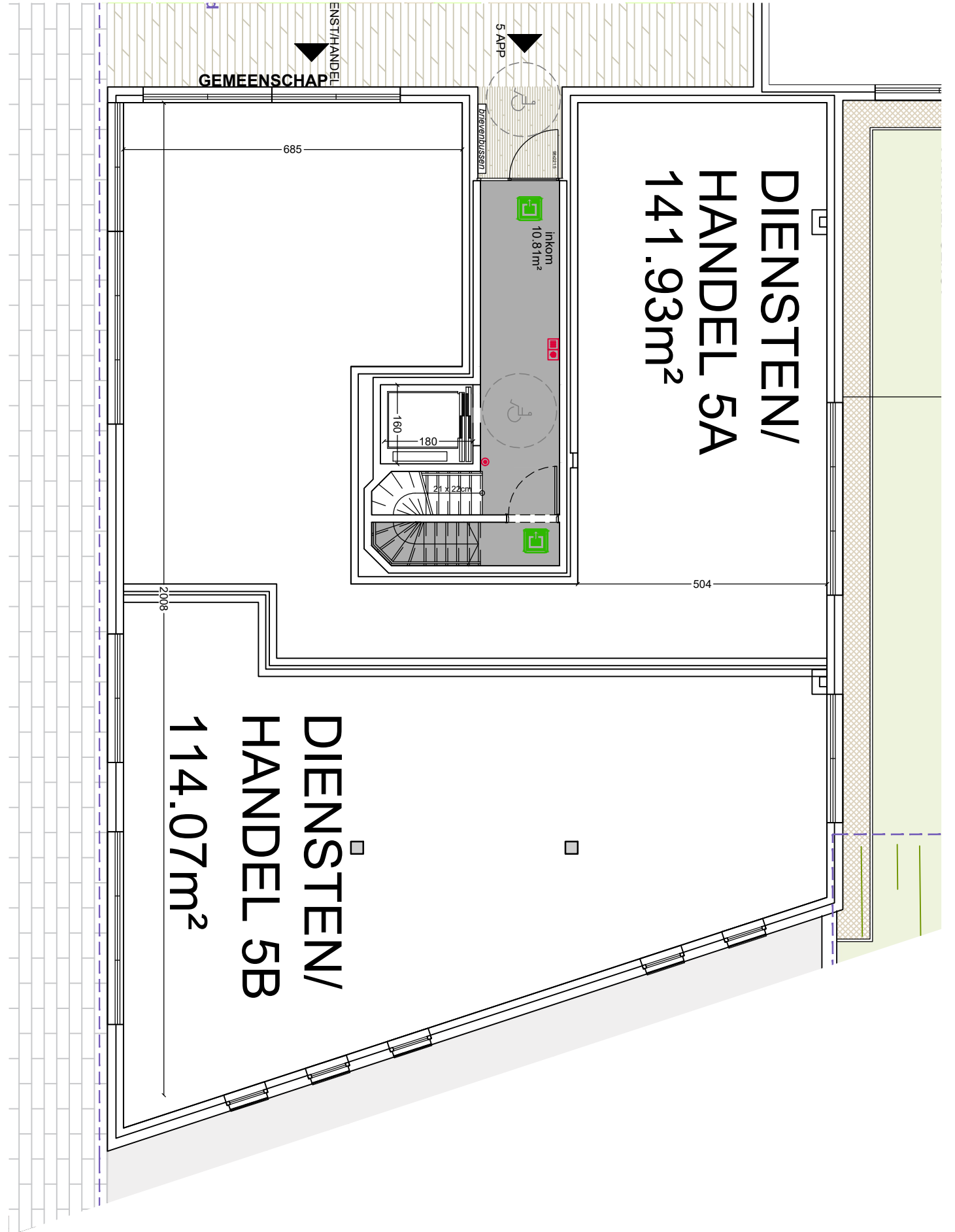


**RESIDENTIE E NOLA
DIENSTENHANDEL 5**

DIENSTENHANDEL 5A 141.93m²

DIENSTENHANDEL 5B 114.07m²

INKOM 10.81m²



www.vanlooybouwgroep.com

Rijmenamseweg 83, 2820 Bonheiden

+32 15 52 77 05 ▪ info@vanlooybouwgroep.com