

SQUARE  
GARDEN



DROGENBOS

VI **VAN LOOY**  
BOUWGROEP

LINA



## “SQUARE GARDEN” A DROGENBOS

### **Se loger avec goût et au vert, au cœur du nouveau centre de Drogenbos !**

Habiter juste en dehors de Bruxelles dans une commune à facilités ? **Le projet « Square Garden »** offre non seulement un logement, mais un véritable lieu de vie. Vous vous logez avec goût, au cœur de la verdure, avec toutes les commodités quotidiennes à deux pas. Le projet propose une offre variée de typologies, des appartements 3 chambres et 1 penthouse. Les appartements sont dotés de vastes terrasses ou d'un jardin privatif. Dans le projet « Square Garden », vous achetez un appartement entièrement fini, en fonction de vos choix personnels tant en termes de disposition qu'en termes de matériaux de finition.

Les habitants bénéficient en outre de la situation centrale d'une agréable zone intérieure verte, avec toutes les facilités publiques et les magasins à deux pas. Toutes les unités de logement présentent des finitions à l'aide de matériaux nobles, en parfaite conformité avec les normes en vigueur. Square Garden offre une architecture intemporelle avec des terrasses/jardins orientés au Sud et des logements extrêmement lumineux, économes en énergie et bien insonorisés.

Le projet Square Garden est un lieu de rencontre où les enfants peuvent jouer, les sportifs s'entraîner et les seniors se détendre. La circulation est restreinte dans tout le parc.

Habiter à Drogenbos offre de nombreux avantages. Il fait bon vivre dans cette commune verte, par ailleurs aisément accessible. Vous habitez à un jet de pierre de la sorte Ruisbroek sur l'E19/R0 et vous pouvez vous rendre rapidement en centre-ville grâce aux transports en commun bruxellois (trams 4, 32, 51 et 82 par exemple).

La résidence **LINA** se compose de 5 appartements. Vous souhaitez en savoir plus sur ce projet innovateur à Drogenbos, un village entre métropole et campagne ? Contactez-nous sans engagement au 015/52.77.05 ou par e-mail [ann.vl@vanlooybouwgroep.be](mailto:ann.vl@vanlooybouwgroep.be).

## RESIDENCE “LINA“ A DROGENBOS

“LINA“ est une nouvelle construction qui se compose de 5 appartements, laquelle est située dans la commune de DROGENBOS ;

Une habitation résidentielle et exclusive à DROGENBOS.

- ⇒ Situé dans le nouveau centre de DROGENBOS
- ⇒ Arrêt de tram devant le projet
- ⇒ une accessibilité parfaite à l'autoroute
- ⇒ plusieurs écoles à proximité.

Les appartements :

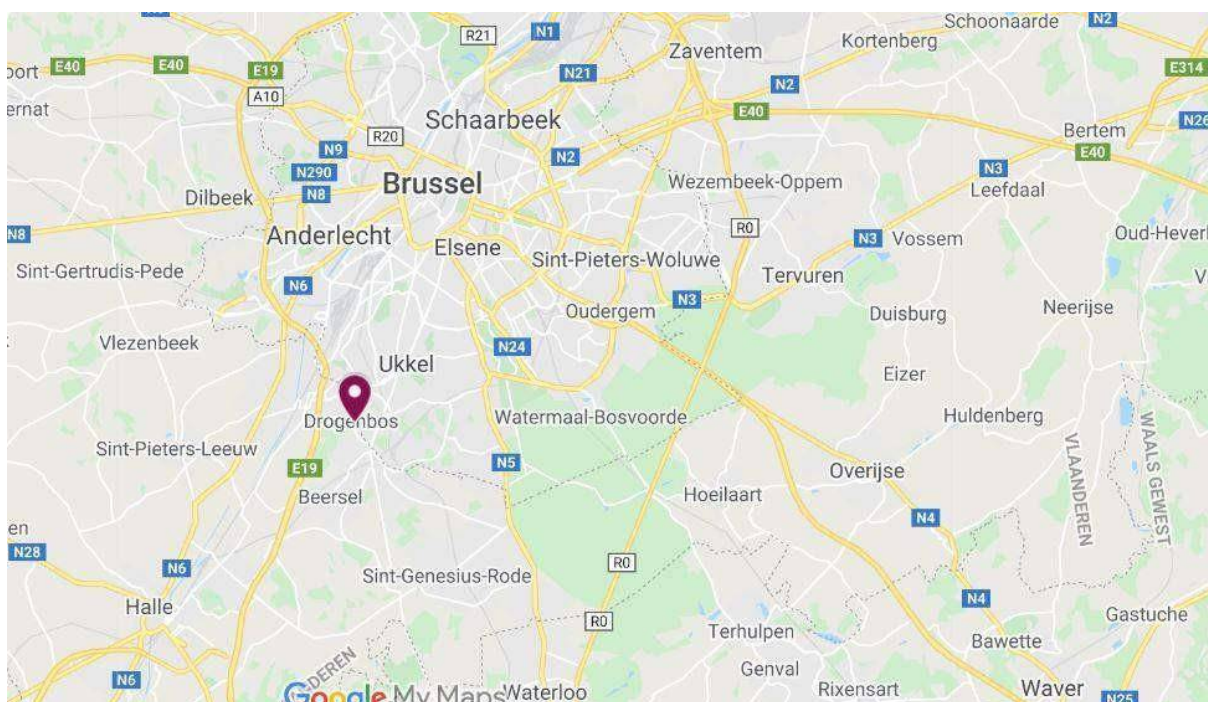
- ⇒ se distinguent par leur architecture contemporaine et de qualité supérieure ;
- ⇒ disposent de 2 ou de 3 façades, et d'un apport de lumière maximal ;
- ⇒ possèdent 3 chambre(s) à coucher ;
- ⇒ se caractérisent par leur faible consommation énergétique
- ⇒ peuvent être entièrement achevés en fonction des souhaits personnels du client.



# SQUARE GARDEN

## LOCALISATION

### UNE SITUATION IDÉALE



SQUARE GARDEN

## DESCRIPTION DU PROJET

### APPARTEMENTS RESIDENTIELS

La nouvelle construction "LINA" se distingue par son design intemporel, lequel répond aux besoins actuels en matière de logement. L'architecture s'intègre parfaitement dans l'environnement adjacent. La résidence "LINA" comprend 5 appartements.

La résidence "LINA" constitue le cadre idéal pour une habitation dans le quartier résidentiel de DROGENBOS.

La "**Résidence LINA**" a été conçue de telle manière à ce que vous puissiez habiter en toute sécurité dans un logement confortable et exclusif, situé au sein d'un environnement calme et prestigieux.

### *QUELLES SONT VOS LIBERTÉS EN TANT QU'ACHETEUR ?*

Les architectes et les urbanistes se chargent au préalable de l'aspect général et de l'ensemble du projet. Ainsi, les couleurs de la brique de parement ont déjà été déterminées en vue de leur intégration parfaite dans l'ensemble.

En ce qui concerne l'aménagement des unités de logement – par exemple, les modifications apportées à la disposition et au choix de l'aménagement et des matériaux – nous accordons une grande importance à une liberté maximale en matière de choix.

# CONCEPTION ET FINITION EXCLUSIVES

### L'INTIMITÉ

Chaque appartement est conçu de telle manière à ce que ses fonctions et son orientation permettent de préserver au mieux votre intimité.

### L'ARCHITECTURE

La résidence est conçue dans un style contemporain, adapté à l'environnement. Chaque appartement dispose de pièces spacieuses reliées par de grandes terrasses. L'ensemble est achevé au moyen de matériaux de qualité supérieure, et conçu par des architectes de renom, lesquels ont systématiquement veillé à garantir un apport maximal de la lumière naturelle.

### LE CONFORT

Les cuisines sont entièrement équipées, et les espaces sanitaires disposent de tout le confort moderne. Chaque appartement est équipé d'un chauffage individuel au gaz naturel pour un confort optimal. Tous les matériaux utilisés sont faciles à entretenir.

La conception des bâtiments a été réalisée conformément aux réglementations PEB les plus récentes (à savoir la législation relative aux performances énergétiques). Dans l'optique d'un avenir sain et soucieux de l'environnement, les habitations ont été conçues de telle manière à être peu énergivores, et très en avance sur leur temps.

En d'autres termes, il s'agit d'un projet qui répondra aux attentes élevées des acheteurs, et qui sera le gage d'un niveau de vie de qualité.

### LA QUALITE

Nous propose des appartements possédant 3 chambre(s) à coucher, dotés d'une finition luxueuse et facile à entretenir, grâce à l'utilisation de matériaux de qualité.

### LE CONFORT POUR LES VEHICULES

Au sous-sol, des emplacements pour voitures et des espaces de rangement ont été prévus.

### LES TERRASSES

Tous les appartements disposent de terrasses spacieuses, lesquelles garantissent au maximum votre intimité.

SQUARE GARDEN

**PLUS EN DETAIL ...**

5 appartements de 110 m<sup>2</sup> à 125 m<sup>2</sup>

**L'OFFRE**

La finition des appartements est assurée par des matériaux de qualité. Par ailleurs, nous vous permettons également de personnaliser entièrement la finition de votre appartement par le biais des fournisseurs sélectionnés.

Le projet se compose de 5 appartements. Les détails des différents modules et des différentes pièces figurent au niveau des schémas ci-joint

## SQUARE GARDEN

### COORDONNEES

La « Résidence LINA » est un projet du groupe Van Looy Bouwgroep SA.

Van Looy Bouwgroep SA  
Rijmenamseweg 83  
2820 BONHEIDEN  
Tél. 015/52.77.05  
[www.vanlooybouwgroep.com](http://www.vanlooybouwgroep.com)

### VENTE

Pour de plus amples informations relatives à la vente, vous pouvez vous adresser à :



Ann Van Looy  
Rijmenamseweg 83  
B- 2820  
BONHEIDEN  
Tél. 015/52.77.05  
Fax 015/52.77.06  
[ann.vl@vanlooybouwgroep.com](mailto:ann.vl@vanlooybouwgroep.com)  
[www.vanlooybouwgroep.com](http://www.vanlooybouwgroep.com)

### LA PHILOSOPHIE DE VAN LOOY BOUWGROEP

Van Looy Bouwgroep attache une grande importance à la création d'une valeur ajoutée par l'élaboration de **concepts globaux**, au sein desquels les utilisateurs et leur environnement occupent une place prépondérante. Les générations actuelles mais aussi futures doivent pouvoir adhérer socialement à nos projets immobiliers.

**La qualité, le confort, la sécurité, l'esthétique et la fonctionnalité** forment les piliers de nos réalisations, afin que chacun puisse vivre, travailler et se détendre de manière agréable.



## SQUARE GARDEN

### **LE SAVOIR-FAIRE DE VAN LOOY BOUWGROEP**

Van Looy Bouwgroep peut se targuer d'employer des collaborateurs qualifiés, formés dans des domaines tels que l'urbanisme, l'ingénierie de la construction et la gestion économique de l'entreprise. Ainsi, ces employés sont à même de pouvoir aider et conseiller au maximum nos clients. Van Looy Bouwgroep allie expérience, savoir-faire, flexibilité et dévouement.

### **LES GARANTIES DE VAN LOOY BOUWGROEP**

Nous réalisons des projets sur des terrains qui nous appartiennent, et ce, à notre charge et à nos risques, ainsi qu'avec nos propres ressources financières.

En outre, nous proposons à nos clients une garantie d'achèvement, conformément à la loi Breyne. Cette garantie est délivrée par des organismes financiers de premier rang.

Des prix fixes et le respect des délais et des modalités constituent nos priorités absolues. Ainsi, l'acheteur ne court aucun risque.

CAHIER DES CHARGES DE VENTE

PROJET :

**LINA à Drogenbos**

Maître de l'ouvrage-promoteur :



Van Looy Bouwgroep nv  
Rijmenamseweg 83  
B-2820 Bonheiden  
Tél. 015/52 77 05  
info@vanlooybouwgroep.com

Concepteurs-Architectes :

Studiebureau W.J. en M.C. Van Campenhout  
Nieuwelaan 123  
1853 Grimbergen  
Tel. 02 263 00 60

Acte de base et statut juridique :

Notaire Eline Goovaerts  
Frederik de Merodestraat 99  
2800 Mechelen

Vente



Van Looy Bouwgroep nv  
Rijmenamseweg 83  
B-2820 Bonheiden  
Tél. 015/52 77 05  
info@vanlooybouwgroep.com

---

## **CHAPITRE 1**

### **01.01. Introduction**

La résidence LINA est un projet de nouvelle construction qui comprend 5 appartements, qui est située dans le nouveau projet SQUARE GARDEN à Drogenbos, entre la Grand' Route et la Rue des Trois Rois.

Ce projet a été réalisé selon les plans des architectes Van Campenhout de Grimbergen.

Les travaux seront réalisés conformément au présent cahier des charges, sous la direction du bureau d'architectes susmentionné, et dans le respect des règles de l'art.

Le maître d'ouvrage – promoteur se réserve le droit de modifier les plans et les matériaux décrits pour des raisons de construction, ou pour répondre à des prescriptions complémentaires en matière de construction ou de sécurité, et ce, en accord avec l'architecte et/ou l'ingénieur en stabilité. De concert avec l'architecte et le maître d'ouvrage-promoteur, les matériaux mentionnés au niveau de la description peuvent également être remplacés par des matériaux équivalents pour des raisons liées aux délais de livraison, à l'approvisionnement, à la sécurité, à l'esthétique, etc.

### **01.02. Description succincte de l'immeuble.**

LINA se compose de :

- **4x appartements à 3 chambres à coucher**
- **1 appartement à 3 chambres à coucher (penthouse)**
- **Un garage souterrain avec des emplacements de rangement privés**

Le présent cahier des charges a trait aux appartements 3 chambre(s) à coucher et aux penthouses/appartements 3 chambres à coucher de la résidence LINA

### **01.03. Généralités**

Le bâtiment est érigé en matériaux de construction traditionnels de qualité supérieure, et est équipé de tout le confort décrit ci-après.

## **CHAPITRE 2**

### **Description des travaux de construction**

#### **02.01 Travaux préparatoires**

Ceux-ci comprennent tous les travaux pour la préparation du site, comme la démolition des bâtiments existants, le déracinement ou l'arrachage des arbres et des arbustes, le nivellement du terrain, tous les travaux nécessaires pour éviter d'endommager les immeubles adjacents, l'éventuel abaissement du niveau de l'eau souterraine, et ce, dans le but de pouvoir réaliser les travaux dans les meilleures conditions. Ces derniers englobent également l'aménagement des voies d'accès.

#### **02.02 Les travaux de terrassement**

Les travaux de terrassement sont réalisés conformément aux dimensions et aux mesures souhaitées afin de pouvoir effectuer correctement les travaux de fondation, de canalisation et d'égouttage.

La terre superflue ou excédentaire est évacuée du terrain. Les éventuels remblais seront effectués avec de la terre de remblai (code 211) ou du sable de remblai.

#### **02.03 Les fondations**

Les fondations figurant sur les plans de l'architecte sont purement indicatives, et seront définitivement

---

établies par l'étude de l'ingénieur en stabilité, lequel se base, pour ce faire, sur les résultats du rapport de sondage et sur les calculs des charges du bâtiment avec les surcharges utiles. L'ingénieur détermine de la sorte le type exact de fondations, les mesures et la qualité du béton.

#### **02.04 L'égouttage**

Pour les conduites, des buses en plastique (PVC, PE ou similaire) seront utilisées.

Le tracé de l'égouttage figurant sur les plans de l'architecte est purement indicatif. Le tracé définitif et les diamètres définitifs des conduites seront établis suivant les prescriptions de l'ingénieur en techniques du bâtiment, ou du sous-traitant responsable en matière de techniques du bâtiment.

Des citernes d'eau de pluie, des fosses septiques, des puits de filtration et des puits de visite seront prévus, conformément aux plans de l'architecte.

Pour l'évacuation des eaux pluviales, des eaux usées savonneuses et fécales, les raccordements à l'égouttage public seront prévus, conformément aux dispositions communales.

#### **02.05 Le gros œuvre de la partie souterraine**

L'immeuble à appartements est pourvu d'un parking souterrain.

Les murs extérieurs sont réalisés à l'aide de béton coulé sur place, ou par la pose de parois doubles « PREDAL », conformément aux exigences de l'ingénieur en stabilité. Les murs intérieurs sont réalisés à l'aide de béton coulé sur place, par la pose de parois en béton préfabriqué ou en blocs de béton / de silicate jointoyés par la suite.

Les dessous des plateaux situés au-dessus de la cave (les hourdis ou les sols porteurs PREDAL) sont lisses et demeurent visibles. Les joints entre les plateaux restent visibles également. Les escaliers au sous-sol sont réalisés en béton préfabriqué avec des nez de marche antidérapants intégrés, ou en béton coulé sur place.

L'ensemble du sol de la cave est réalisé en béton poli de teinte grise, avec les joints de dilatation nécessaires. Comme il s'agit d'un sol lié au ciment, des différences de couleur ou de niveau ne sont pas exclues, de même que de petites fissures ou fentes locales, dans la mesure où la fonctionnalité ou l'étanchéité n'est pas compromise.

Les conduites (y compris les conduites d'égouttage et d'aération) figurant sur les plans de l'architecte sont indiquées de manière purement indicative, et seront établies définitivement par l'ingénieur en techniques du bâtiment ou le sous-traitant responsable en matière de techniques du bâtiment. La fixation/réalisation de conduites d'approvisionnement, d'égouttage et/ou d'aération à hauteur des emplacements de stationnement et/ou des débarras ou des box ne peut donner lieu à aucune discussion.

#### **02.06 Le gros œuvre de la superstructure**

La structure portante, le dallage, les hourdis, les poutres et les colonnes sont réalisés en béton armé. Des poutres ou des colonnes en acier peuvent éventuellement être placées aux endroits nécessaires. Ces travaux doivent être réalisés conformément à l'étude spécialisée en matière de stabilité. Les indications qui figurent sur les plans de l'architecte doivent être considérées comme purement indicatives.

Les parois verticales portantes sont réalisées en béton ou en parpaing, en briques silico-calcaires ou en matériaux équivalents, sauf si l'ingénieur en stabilité décide d'utiliser d'autres matériaux.

Les parois entre les différentes parties du logement, et la cage d'escalier entre deux espaces privatifs différents sont réalisées en béton, en briques silico-calcaires et/ou en parpaing, et ce, en tant que murs dédoublés. De plus, une isolation est également prévue.

Les façades extérieures sont réalisées à l'aide de briques de parement ou d'autres matériaux (conformément aux indications qui figurent sur les plans d'architecture), et comprennent éventuellement un mur creux isolé et une feuille à l'intérieur du mur creux.

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

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

Les parois non portantes et les murs de séparation légers sont réalisés en blocs de plâtre ou en matériaux équivalents. Dans une certaine mesure, ces parois non portantes ou ces murs de séparation légers peuvent être prévus librement par l'acheteur dans les parties privatives, pour autant que cela soit possible selon le planning des travaux et la faisabilité technique.

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

---

## **02.07 La toiture**

Les toitures plates sont achevées au moyen d'un pare-vapeur, d'une plaque d'isolation en PUR, PIR ou équivalent, et comprennent également une étanchéité par le biais de deux couches de roofing, conformément aux directives de l'architecte, le tout est réalisé sur une couche de dénivellement en béton léger pour obtenir la pente nécessaire en vue de l'écoulement des eaux. L'épaisseur et le type de l'isolation de la toiture sont calculés par le rapporteur PEB, conformément à la législation en vigueur afin d'atteindre au moins les exigences minimales de la norme PEB.

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

L'évacuation des eaux pluviales est assurée grâce à des gouttières suspendues ou carrées, et les conduites d'évacuation accrochées aux façades extérieures sont réalisées en zinc, en PVC ou en PE.

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

## **02.08 La menuiserie extérieure :**

La menuiserie extérieure est réalisée dans des profilés en aluminium ou en PVC, conformément aux directives européennes applicables en matière d'isolation thermique. Le choix des couleurs est déterminé par l'architecte.

Les fenêtres et les portes extérieures sont thermiquement interrompues. La finition intérieure des ébrasements des fenêtres est réalisée à l'aide de panneaux ou de plaques en carton-plâtre sur des panneaux isolants ou l'équivalent. Toutes les fenêtres possèdent un double vitrage avec un coefficient de transfert de chaleur inférieur ou égal à  $K = 1,1 \text{ W/m}^2$  (le coefficient de transfert de chaleur final est déterminé par l'étude PEB). Le sens de rotation des ailes pivotantes et/ou basculantes doit correspondre aux indications stipulées sur les plans. Cependant, ce sens peut être modifié par l'architecte.

Les menuiseries extérieures peuvent être équipées de grilles de ventilation. Les dimensions et le type sont déterminés par le responsable de l'étude énergétique (PEB).

## **02.09 L'isolation et la consommation énergétique**

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

Les murs de séparation entre les appartements entre eux, ainsi qu'entre les appartements et les parties communes ont été conçus sous forme de parois dédoublées comprenant une isolation en laine minérale. Par ailleurs, les planchers au sein des appartements sont flottants, afin de garantir de cette façon un « confort acoustique normal ».

## **02.10 Finition intérieure des sols, des parois, des plafonds**

### **02.10.1 Parois et plafonds.**

Toutes les surfaces de mur visibles sont livrées « prêtes à peindre » (les préparations des peintures telles que l'enduisage, le polissage, le primer, les travaux de masticage, ainsi que les travaux de peinture à proprement parler ne sont pas inclus). Par conséquent, une seule couche de plafonnage sera prévue au niveau de la maçonnerie rapide. Les briques silico-calcaires seront recouvertes d'un crépi appliqué au pistolet. L'épaisseur de cette couche de crépi est comprise entre 2 et 3 mm. Enfin, les joints seront filmés au niveau des blocs de plâtre.

Il est recommandé de n'effectuer les peintures que lorsque le bâtiment est complètement sec, et au terme d'une stabilisation de l'ensemble des fissures et des crevasses dans le plâtre.

De même, il est également recommandé d'ouvrir, de remplir et de colmater les joints horizontaux et verticaux entre différents matériaux au moyen d'un mastic recouvrable afin d'éviter la formation de fissures.

---



La finition des plafonds est assurée par un crépi appliqué au pistolet, ou par des plaques de carton-plâtre.

### 02.10.2 Les sols

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

Au niveau des parties privatives :

- ⋮ Sur toutes les superficies du sol des appartements, un revêtement en ciment lissé est posé, renforcé, le cas échéant, par des fils ou des fibres. L'épaisseur de cette chape en ciment est prévue pour les revêtements de sol standards et peut, à la demande de l'acheteur, être adaptée au choix de la finition de sol si ce choix est communiqué à temps, et si l'épaisseur de chape restante demeure suffisante d'un point de vue technique.
- ⋮ Les planchers seront toujours flottants. Cela signifie qu'ils sont placés sur une isolation thermique et/ou acoustique de qualité supérieure, et pourvus de l'isolation périphérique nécessaire. Dès lors, les bruits de structure seront étouffés, améliorant ainsi le confort acoustique.
- ⋮ Des dalles de sol en céramique sont prévues dans la cuisine, le hall d'entrée, le living, la salle de séjour, la salle de bains, les toilettes, le débarras des appartements et dans la cuisine des penthouses.. Valeur marchande : 30,00 €/m<sup>2</sup>, TVA comprise.
- ⋮ Un parquet semi-massive est prévu dans le hall de nuit et le living des penthouses. Valeur marchande : 50,00 €/m<sup>2</sup>, TVA comprise
- ⋮ Un sol stratifié est prévu dans les chambres et le hall de nuit des appartements et dans les chambres des penthouses. Valeur marchande : 15 € m<sup>2</sup> TVA comprise.
- ⋮ Les plinthes sont prévues sous forme de plinthes à peindre ou dans les mêmes matériaux que le revêtement de sol, pour autant que ce soit possible. Aux endroits où un revêtement mural est prévu, celui-ci fait directement le lien avec le revêtement de sol, sans l'utilisation de plinthes supplémentaires. Aucune plinthe n'est prévue derrière la cuisine. La valeur marchande des plinthes s'élève à 8,00 €/m courant, TVA comprise.
- ⋮ Un revêtement de sol est prévu sous les armoires de la cuisine, mais pas sous la baignoire et/ou la douche.
- ⋮ Un seuil en pierre naturelle ou en composite est prévu à la porte d'entrée. Aux transitions entre les différents revêtements de sol, un profil de finition de sol en aluminium ou en laiton est prévu, ou un joint de mastic si c'est possible d'un point de vue technique. Une barre de seuil sera placée au niveau du stratifié.
- ⋮ Les dalles sont posées conformément aux règles de l'art. Les dessins spéciaux, les mesures divergentes, les joints inférieurs à 3 mm, les listels, la pierre naturelle, les méthodes d'exécution particulières et les coloris de joint qui ne sont pas blancs ou gris feront l'objet d'un devis distinct sur la base du choix de l'acheteur.

### 02.10.03 Carrelages muraux, tablettes de fenêtre

- Les carrelages muraux sont prévus à hauteur des baignoires et des bacs de douche (sur le devant, les éventuelles surfaces horizontales et les murs autour de la baignoire/du bac de douche jusqu'au plafond). Valeur marchande : 25,00 €/m<sup>2</sup>, TVA comprise.
-

- Toutes les tablettes de fenêtre au sein de l'appartement sont réalisées en pierre naturelle, en granito ou en composite d'une épaisseur de 2cm. entre les ébrasements.
- Le choix des sols et des carrelages muraux se fera chez un fournisseur désigné par le maître de l'ouvrage (pas de choix libre dans le chef de l'acheteur).

Remarques générales concernant les paragraphes 02.10.02 et 02.10.03 :

- La pose de tous les revêtements de sol et muraux susmentionnés est prévue dans le prix d'achat de l'appartement. Elle ne fait pas partie de la valeur marchande. Les prix unitaires prévus pour la pose varient en fonction du type de revêtement de sol. Par conséquent, si le client opte pour un autre revêtement de sol que celui prévu à la base dans cette pièce spécifique, le maître de l'ouvrage rédigera préalablement un devis pour la différence en matière de prix de pose.
- En cas de choix de revêtements comportant des nuances de couleur, le client doit être conscient du fait que s'il souhaite obtenir certains dessins de pose, il lui incombe de communiquer au préalable ce dessin. Parallèlement, les éventuels frais supplémentaires qu'entraînerait la sélection de ces dalles sont à sa charge. Le client en informera le maître de l'ouvrage par écrit, immédiatement après avoir arrêté son choix.
- En cas de choix de dalles rectifiées, de légères irrégularités risquent d'apparaître à hauteur des joints entre les différentes dalles. Ce type de dalles entraîne également un coût supplémentaire de pose en raison de joints plus petits et de l'utilisation d'une colle adaptée.
- Le client est également informé d'une possible prolongation du délai que peut entraîner le choix d'un parquet ou d'un sol stratifié en raison des temps de séchage prolongés pour la chape, et des exigences relatives au taux d'humidité du bâtiment en cours de finition.

**02.11 Menuiserie intérieure**

02.11.01 Portes intérieures :

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

Poignée en aluminium, modèle L

Dimensions standards : 201,5 cm x 83/81/78/73 cm.

La valeur marchande prévue (TVA et pose incluses) s'élève à 220 euros.

02.11.02 Portes d'entrée de l'appartement

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

Dimensions standards : 211,5 cm x 93 cm

La valeur marchande prévue (TVA et pose incluses) s'élève à 583,22 euros.

02.11.03 Les boîtes aux lettres

Des boîtes aux lettres sont prévues conformément aux normes en vigueur de la poste locale (soit à proximité de la limite parcellaire / de la limite de construction, soit dans le hall d'entrée), l'ensemble est combiné à un vidéophone et à un parlophone. Par ailleurs, les boîtes aux lettres doivent pouvoir être équipées de plaquettes nominatives.

**02.10 Les terrasses**

La finition des terrasses situées au-dessus des toitures plates est réalisée en bois dur tropical sur une structure en bois, ou en dalles sur des supports de dalles. Les terrasses saillantes sont réalisées en béton architectonique. Les terrasses du rez-de-chaussée sont réalisées de plein pied à l'aide de dalles sur stabilisé. Le type et les détails des terrasses, y compris la finition, sont déterminés par l'architecte. Des marches sont dimensionnées en fonction de la stabilité et des prescriptions techniques (par exemple, pour l'étanchéité, etc.).

---

## **CHAPITRE 3**

### **Équipement technique du bâtiment**

#### **03.01 Équipements d'utilité publique**

Chaque appartement dispose de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité. Ceux-ci sont intégrés dans les armoires à compteurs prévues à cet effet, au sein des locaux destinés aux compteurs, lesquels sont également prévus pour les raccordements relatifs au téléphone, à la télédistribution et à l'Internet.

Les coûts de connexion en aval de ces conduites utilitaires ne sont pas inclus dans le prix d'achat, ils sont répartis proportionnellement sur la base du prix coûtant, facturé par la compagnie fournissant de l'énergie.

#### **03.02 Les installations sanitaires**

##### 03.02.01 Les conduites d'eau

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

Les conduites d'eau froide seront réalisées en tubes en plastique de protection, de diamètres adaptés, y compris tous les accessoires nécessaires. L'installation comprend les conduites à partir du compteur individuel jusqu'aux points de puisage suivants (conformément aux indications qui figurent sur le plan de vente) : le lave-mains et le W.-C. dans les toilettes, l'évier et le lave-vaisselle dans la cuisine, la machine à laver et la chaudière, le cas échéant, dans le débarras, les équipements sanitaires dans la ou les salle(s) de bains. Les collecteurs éventuels sont installés de manière visible dans le débarras/le local de la chaudière. Un robinet extérieur est prévu sur la façade arrière à hauteur des terrasses du rez-de-chaussée.

Les conduites d'eau chaude sont fabriquées dans les mêmes matériaux que la conduite d'eau froide, et seront prévues depuis la chaudière murale à gaz jusqu'aux points de puisage suivants (conformément aux indications qui figurent sur le plan de vente) : l'évier dans la cuisine, et les appareils sanitaires dans la salle de bains et/ou la salle de douche, conformément aux indications qui figurent sur les plans de vente.

##### 03.02.02 Conduites d'évacuation

Les conduites d'évacuation sont réalisées dans des conduites en plastique destinées aux eaux résiduaires à haute température. Les diamètres des conduites sont adaptés en conséquence. Celles-ci sont installées à partir des appareils sanitaires prévus, de l'évier, du lave-vaisselle et de la machine à laver, pour être ensuite raccordées à l'égout via les conduites verticales.

##### 03.02.03 Les appareils sanitaires

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

Les appareils sanitaires comprennent (conformément à l'indication qui figure sur le plan de vente) : tous les appareils sanitaires conformément au budget, voir art. 03.06.02. Les accessoires ne sont pas prévus ni placés.

#### **03.03 Installation électrique**

Pour chaque appartement, un compteur d'électricité séparé est prévu et placé dans le local des compteurs situé dans la cave. Les installations électriques seront réalisées conformément aux prescriptions du R.G.I.E. (Règlement général sur les installations électriques). Avant le raccordement,

---

l'installation sera approuvée par un organisme de contrôle indépendant. Les compteurs individuels par appartement/habitation sont regroupés dans l'armoire à compteurs.

### 03.03.01 Installations électriques dans les parties privatives.

Celles-ci englobent tout le câblage nécessaire à partir du fusible individuel jusqu'aux points lumineux et aux prises électriques mentionnés ci-après. Un tableau électrique comprenant suffisamment de circuits électriques équipés d'un fusible automatique et d'un disjoncteur est placé dans l'appartement (débaras-local prévu pour la chaudière).

Nous prévoyons, par local :

- Living:
    - o 2 points lumineux au plafond (salon et salle à manger), 2 interrupteurs
    - o 6 prises électriques à hauteur de la plinthe
    - o 1 câble UTP (TV numérique ou Internet)
    - o 1 raccordement à la télédistribution
    - o 1 raccordement au téléphone
    - o Câblage pour le thermostat programmable du chauffage central
    - o Parlophone/vidéophone (appartements)
  - Cuisine
    - o 1 point lumineux au plafond, un interrupteur
    - o 2 points lumineux au-dessus du plan de travail, un interrupteur
    - o 5 prises électriques à hauteur du plan de travail
    - o Une prise électrique ou un raccordement pour les appareils suivants : le réfrigérateur, la cuisinière, le lave-vaisselle, la hotte, le four (combiné)
  - Hall d'entrée / hall de nuit
    - o 2 points lumineux au plafond, 2 interrupteurs
    - o 1 prise électrique à hauteur de la plinthe
  - W.C.
    - o 1 point lumineux au-dessus du lave-mains, 1 interrupteur
  - Salle de bains
    - o 1 point lumineux, 1 interrupteur
    - o 1 point lumineux mural (éclairage de miroir), 1 interrupteur
  
    - o 2 prises
  - Chambre à coucher 1
    - o 1 point lumineux au plafond, 2 interrupteurs
    - o 2 prises électriques à hauteur de la plinthe
  - Chambre à coucher 2,3
    - o 1 point lumineux au plafond, 1 interrupteur
    - o 2 prises électriques à hauteur de la plinthe
  - Débaras – local pour la chaudière
    - o 1 point lumineux, 1 interrupteur
    - o 2 prises électriques (machine à laver + séchoir à condensation)
    - o 1 prise encastrée au tableau électrique pour Telenet/Proximus
    - o Alimentation de la chaudière
    - o Alimentation de la commande de l'extracteur
  - Terrasse (au niveau du living)
    - o 1 armature d'éclairage extérieur étanche (selon le choix de l'architecte), 1 interrupteur
-

### 03.03.02 Équipements divers

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

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

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

Un éclairage avec des boutons-poussoirs ou des capteurs et une minuterie est prévu au sein des parties communes des appartements.

### **03.04 L'installation de chauffage**

Chaque unité résidentielle est équipée d'une pompe à chaleur air-eau individuelle. Celle-ci a la capacité d'assurer 22°C dans le salon, 22°C dans la cuisine, 24°C dans la salle de bain et 18°C dans les chambres à coucher à une température extérieure de -10°C.

L'unité intérieure est placée dans le local de stockage, l'unité extérieure sur le toit.

L'eau chaude est également produite par la pompe à chaleur équipée d'une chaudière intégrée.

Dans les pièces à chauffer, on opte pour un système d'émission de chaleur sous forme de chauffage par le sol, conformément aux instructions de l'installateur, et on l'encastre dans la structure du sol/chape.

Le chauffage est contrôlé par un thermostat numérique dans l'espace de vie.

### **03.05 Aérations / ventilation :**

Tous les appartements sont dotés d'un système de ventilation conformément à la législation en vigueur en matière de ventilation. Il s'agit ici d'un système C+, conformément aux directives du bureau d'études PEB.

L'apport d'air frais est assuré par des grilles esthétiques intégrées dans la menuiserie extérieure. Pour garantir la circulation d'air nécessaire entre les pièces avec grilles de fenêtre et celles avec l'évacuation mécanique, une ouverture de +/- 7 mm est laissée au bas des portes intérieures. Dans les débarras, où se trouvera également l'unité de ventilation, les conduits d'aération demeurent visibles. Dans toutes les autres pièces, ceux-ci sont cachés au moyen d'un faux plafond ou d'un coffrage local en MDF, en gyproc, ou en plaque de carton-plâtre ou les conduits d'aération seront placés dans le sol de l'étage supérieur.

### **03.06 Mobilier fixe :**

---



### 03.06.01 Aménagement de la cuisine

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

- Une (des) armoire(s)-colonne, des armoires basses et hautes dotées de portes munies d'un revêtement (les coloris peuvent être choisis parmi les échantillons présentés)
- Un plan de travail (les coloris peuvent être choisis parmi les échantillons présentés)
- Un plan de travail avec un évier, un égouttoir et un mitigeur
- Un réfrigérateur encastré avec un compartiment congélateur
- Une taque de cuisson encastrée en vitrocéramique (4 zones)
- Une hotte à recirculation placée au-dessus de la cuisinière
- Un lave-vaisselle
- Un four (combiné)

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

La valeur marchande prévue pour la cuisine (TVA et le placement inclus) est la suivante :

- appartements 3 chambres à coucher : 9.500,00 €
- penthouse : 10.500,00 €

La livraison et le placement de la cuisine et des accessoires doivent être effectués par le biais d'un fournisseur, lequel doit être désigné par le maître de l'ouvrage-promoteur (l'acheteur ne peut pas le choisir librement).

### 03.06.02 Aménagement de la salle de bains

Cet article comprend la livraison et la pose de tout le mobilier de la salle de bains, y compris l'ensemble des appareils sanitaires et leurs accessoires pour les raccordements (conformément aux indications qui figurent sur les plans de vente).

La valeur marchande prévue (TVA et pose comprises) dépend du type d'appartement :

- 4.000,00 euros pour les appartements à 3 chambres à coucher
- 4.500,00 euros pour les penthouses

Appartements à 3 chambres :

- Un W.C. suspendu, un siège de W.C., les raccordements
- Un lave-mains dans le W.C., avec un robinet (eau froide), y compris les accessoires pour les raccordements
- Une baignoire avec une barre de douche, un pommeau de douche y compris le mitigeur, un pare-baignoire et/ou une douche munie d'une porte de douche, y compris les accessoires pour les raccordements (selon indication sur le plan)
- Un (des) lavabo(s) de salle de bains avec un robinet, un meuble de salle de bains, une armoire à miroir, y compris les accessoires pour les raccordements

Penthouse :

- 1 W.C. suspendu, un siège de W.C., les raccordements
  - Un lave-mains dans le W.C., avec un robinet (eau froide), y compris les accessoires pour le raccordement
  - Une baignoire avec une barre de douche, un pommeau de douche y compris le mitigeur, un pare-baignoire et/ou une douche munie d'une porte de douche, y compris les accessoires pour les raccordements (selon indication sur le plan)
  - Un (des) lavabo(s) de salle de bains avec un robinet, un meuble de salle de bains, une armoire à miroir, y compris les accessoires pour les raccordements
  - 1 W.C. suspendu, un siège de W.C., les raccordements dans la salle de bains
-

La livraison des sanitaires et des appareils doit être effectuée par le biais d'un fournisseur, lequel doit être désigné par le maître de l'ouvrage-promoteur (l'acheteur ne peut pas le choisir librement).

### **03.07 Aménagement extérieur**

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

### **03.08 Emplacements de stationnement et débarras**

Des places de parking et des débarras sont prévus dans le garage.

Le débarras est réalisé en maçonnerie, et fermé au moyen d'une porte. Le débarras est équipé d'un point de raccordement pour l'éclairage, ainsi que d'une prise. Dans le couloir central du garage, des avaloirs sont prévus pour l'entretien. Ces derniers sont connectés à un puisard, lequel est connecté, à son tour, au réseau d'égouts.

### **03.09 Ascenseurs**

Les ascenseurs seront installés conformément aux indications qui figurent sur les plans de construction. Lors du choix des ascenseurs, l'architecte tient compte du fait que ceux-ci doivent être silencieux.

### **03.10 Nettoyage et réceptions**

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

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

## **CHAPITRE 4**

### **Conditions générales de vente**

#### **04.01 Principe général**

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

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

#### **04.02 Plans et dessins**

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

Ces plans ont été établis de bonne foi après mesurage du terrain. Toutes les mesures indiquées sur les plans et les dessins ou dans le Cahier des charges de vente sont des mesures approximatives.

Des modifications de mesures au niveau des plans sont toujours possibles pour des raisons de stabilité et/ou des raisons techniques.

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

De légères différences en moins ou en plus au niveau du métré et des superficies qui pourraient être

---

constatées après la finition ou lors de la réception provisoire sont considérées comme des tolérances. Les parties ne peuvent en aucun cas invoquer éventuellement des écarts pour tenter une action en indemnisation, ou pour exiger la résiliation du contrat de vente.

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

#### **04.03 Modifications apportées par l'acheteur**

L'acheteur ne peut apporter aucune modification de sa propre initiative, ni exécuter des travaux, ni faire exécuter des travaux par des tiers à sa demande avant la réception provisoire. Toutefois, l'acheteur peut demander des modifications auprès de l'entrepreneur/du maître de l'ouvrage qui, si celles-ci sont possibles d'un point de vue technique, établira un devis adapté comprenant également une date ultérieure à communiquer.

Toutes les modifications ou tous les travaux exécutés par l'acheteur ou par des tiers à la demande de l'acheteur, et donc uniquement possibles après la réception provisoire, doivent toujours être réalisés conformément aux normes en vigueur en matière de PEB et d'acoustique.

Les modifications qui seraient apportées au présent cahier des charges de vente à la demande de l'acheteur ne peuvent concerner que la finition, à l'exclusion de toutes les modifications au gros œuvre, à la structure portante, aux conduits de cheminée ou aux gaines, aux éléments de façade et de la toiture. Le vendeur se réserve le droit d'apporter des modifications aux documents susmentionnés, soit que ces dernières lui seraient imposées par les autorités compétentes ou par les règles de l'art, soit que ces modifications pourraient être estimées nécessaires par l'architecte ou le bureau d'études.

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

Toute modification/tout supplément demandé(e) par l'acheteur est approuvé(e) dans les 8 jours par écrit par l'acheteur après que le maître de l'ouvrage l'a informé du supplément de prix. Des frais de coordination de 15% sont imputés par le maître de l'ouvrage-promoteur sur chaque supplément de prix. Les modifications et les suppléments donnent lieu à une prolongation du délai d'exécution. Toutes les modifications souhaitées par l'acheteur sont préalablement transmises au responsable du projet de Van Looy Bouwgroep SA. Celui-ci les intégrera alors dans les plans d'exécution du bâtiment. Ces plans sont toujours soumis à l'approbation du client (accompagnés des éventuelles conséquences financières y afférentes) qui les signera alors pour contrôle et approbation. Ces modifications n'entrent en ligne de compte pour exécution qu'après cette signature.

Le supplément de prix pour les modifications et les suppléments au gros œuvre est facturé avec la tranche 4.

Les modifications/suppléments concernant la finition sont facturé(e)s comme suit : 50% avec la tranche 8, et 50% à la réception provisoire (tranche 11).

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

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

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

---

#### **04.04 Matériaux et valeurs marchandes**

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

Aucun décompte en moins n'est autorisé, et le transfert du budget disponible (ou d'une partie de celui-ci) d'un fournisseur à un autre n'est pas possible. Les budgets non utilisés ne sont pas récupérables.

#### **04.05 Équipements d'utilité publique**

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

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

#### **04.06 Tassement du bâtiment**

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

#### **04.07 Plans d'architecture et honoraires**

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

Les honoraires liés à l'intervention de préposés des acheteurs, en d'autres termes, d'autres parties que celles susmentionnées, sont financièrement à la charge de l'acheteur.

#### **04.08 Livraisons et choix de matériaux**

Toutes les livraisons de meubles de cuisine et de salle de bains, de portes intérieures, de dalles, etc. sont effectuées par les fournisseurs désignés par le vendeur. À la première demande du vendeur, l'acheteur arrêtera ses choix pour la cuisine, les sanitaires, les sols, ainsi que pour les éventuels autres matériaux auprès du sous-traitant/fournisseur choisi par le vendeur. Cette invitation sera signifiée par courrier recommandé ou par courrier électronique. À partir de la date de cette signification, l'acheteur dispose de 45 jours calendaires pour arrêter ses choix. Ensuite, le vendeur a le droit de placer les matériaux standards, conformément au cahier des charges de vente. La période de 45 jours calendaires peut être réduite unilatéralement par le vendeur si l'avancement des travaux l'exige.

---

#### **04.09 Responsabilité décennale et réception définitive**

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

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

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

Une fois qu'il a été procédé par écrit à la réception provisoire, le maître de l'ouvrage-promoteur n'est plus tenu responsable des vices apparents (art. 1642 du Code civil). Par conséquent, les vices apparents qui se manifestent après la réception provisoire ne relèvent plus de la responsabilité du maître de l'ouvrage-promoteur.

#### **04.10 Contradictions**

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

#### **04.11 Visite du chantier**

Une visite de chantier est uniquement possible aux conditions suivantes :

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

L'accès au chantier se fait toujours aux risques du visiteur, et sans que celui-ci ne puisse exercer un quelconque recours contre l'entrepreneur ou le maître de l'ouvrage en cas d'éventuels accidents dont lui-même, les membres de sa famille ou ses mandataires seraient la victime. Il en va de même si l'accident résulte du fait de ne pas avoir pris en compte les mesures de sécurité.

Le chantier peut être visité 2 fois au maximum.

#### **04.12 Délais / Jours d'intempérie**

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

Il est question de jours d'intempéries lorsqu'il neige ou qu'il pleut pendant plus de 2 heures par jour, ou lorsque la température est inférieure ou égale à 0°C, vérifiée conformément aux listes de l'IRM. Il est également question de jours d'intempéries les jours où, à 7h00, le sol est couvert de neige, lorsque la vitesse du vent dépasse les 60 km/h, ainsi que les jours durant lesquels il est procédé à la mise en ordre, au nettoyage, ou à la réparation du dommage subi, etc.

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

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

Les jours d'intempéries entraînent une prolongation automatique du délai de livraison ou d'exécution.

Celui-ci est prolongé dans les mêmes proportions que les jours d'intempéries.

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

---











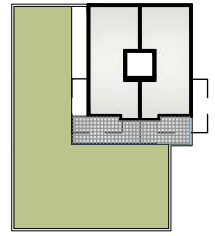








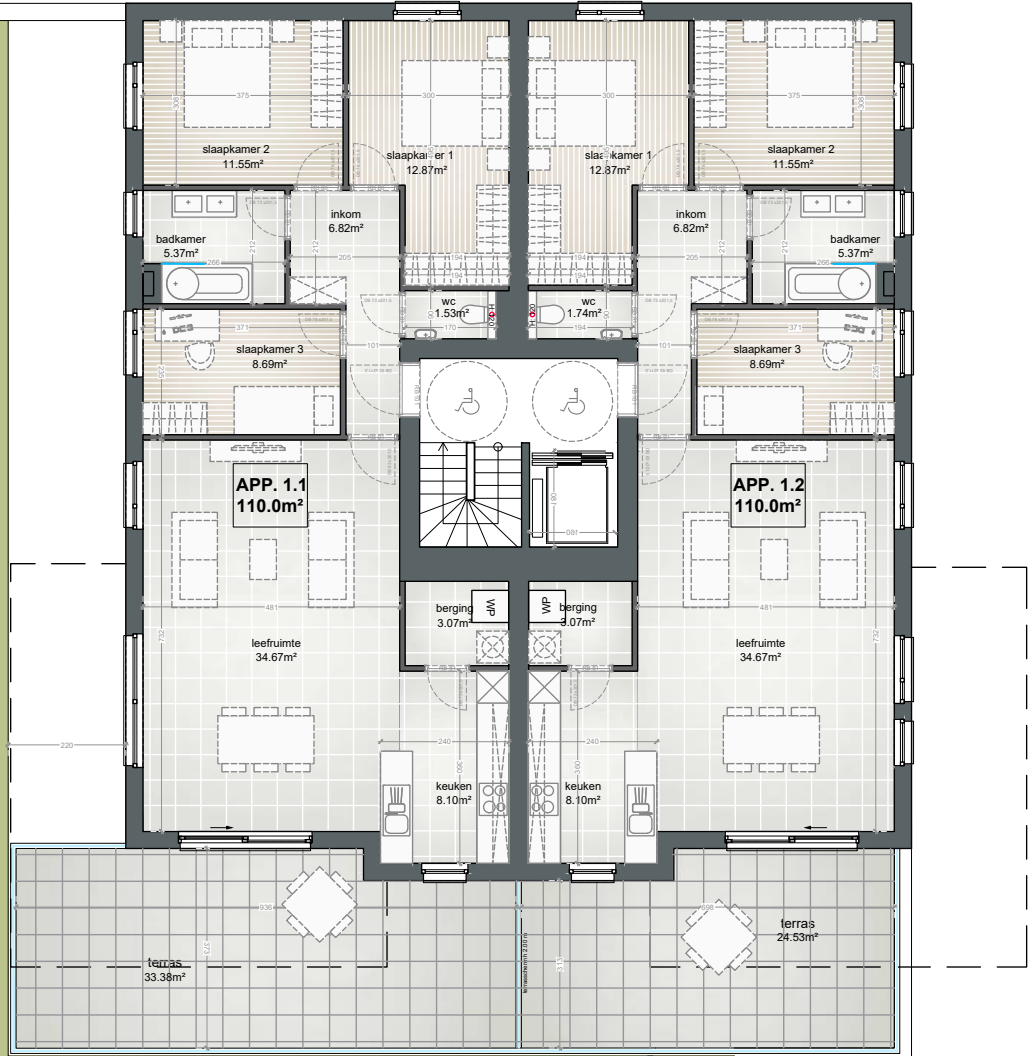
DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.  
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.  
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



RESIDENTIE LINA - VERD +1

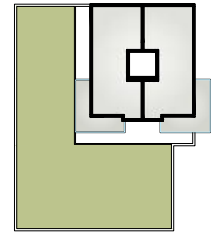
0 1 2 3 4m  
1:100

18/10/2022





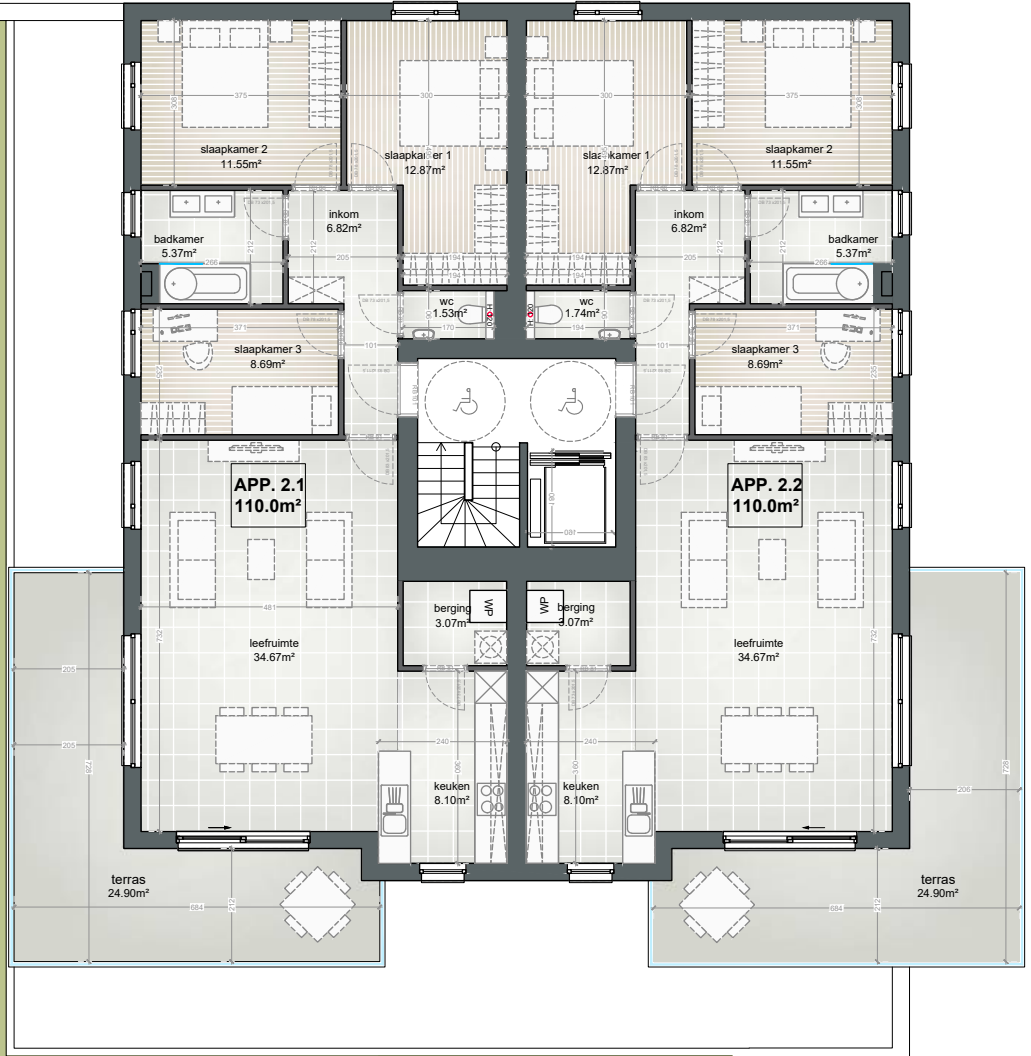
DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.  
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.  
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



RESIDENTIE LINA - VERD + 2

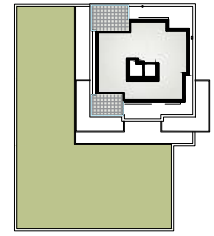
0 1 2 3 4m  
1:100

18/10/2022





DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.  
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.  
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



RESIDENTIE LINA - VERD +3



18/10/2022

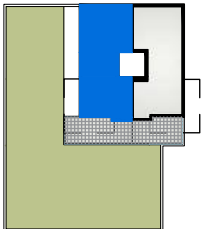




**RESIDENTIE LINA**  
**APPARTEMENT 1.1**

APPARTEMENT 110.0m<sup>2</sup>  
TERRAS 33.38m<sup>2</sup>

INKOM	6.82m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 1	12.87m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 2	11.55m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 3	8.69m <sup>2</sup>
WC	1.53m <sup>2</sup>
BADKAMER	5.37m <sup>2</sup>
LEEFRUIMTE	34.67m <sup>2</sup>
KEUKEN	8.10m <sup>2</sup>
BERGING	3.07m <sup>2</sup>

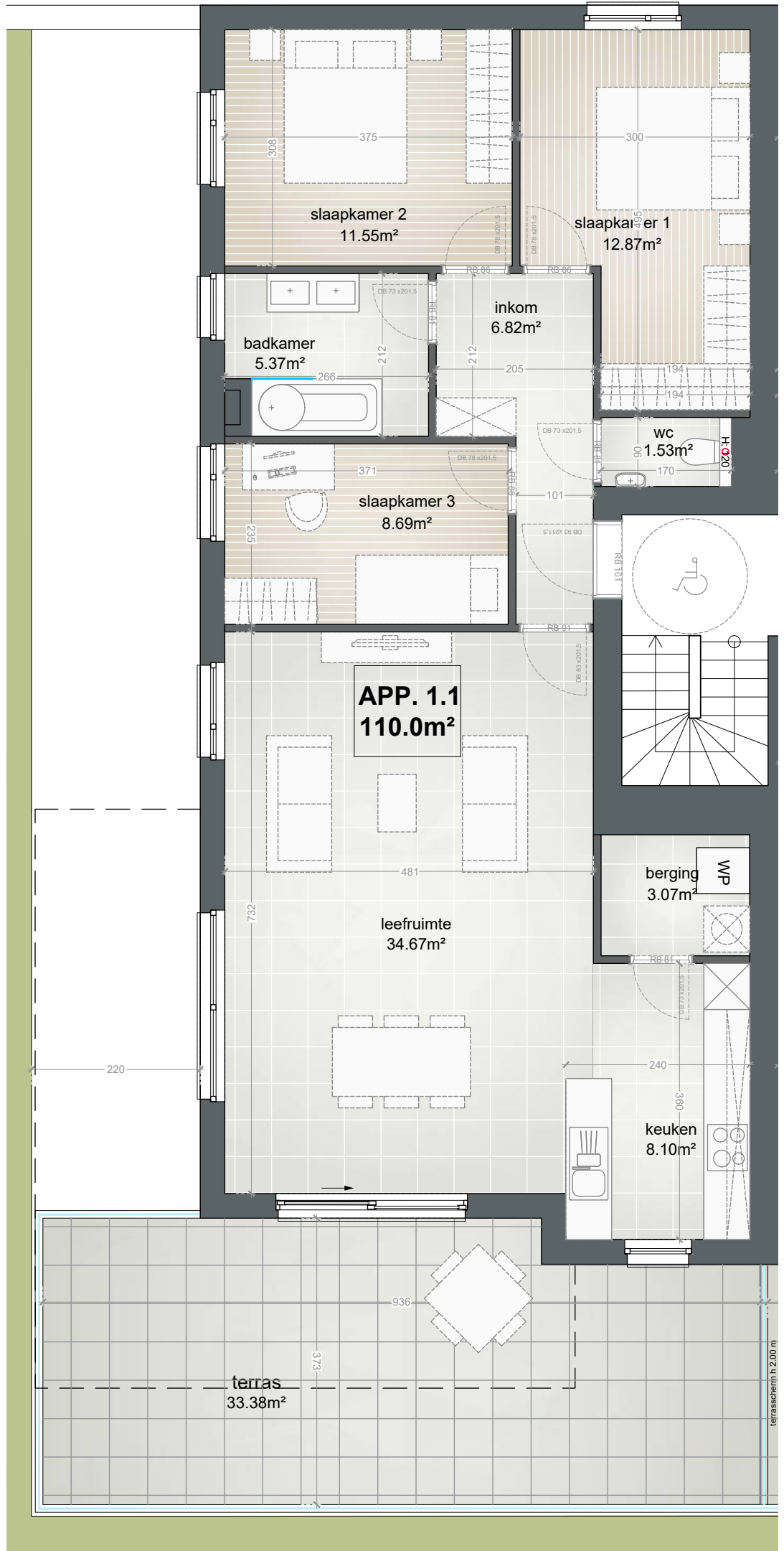


DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.  
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.  
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



VERD +1  
0 0.5 1 1.5 2m

18/10/2022



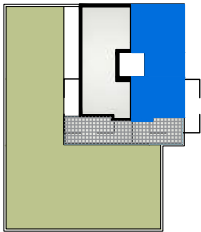




**RESIDENTIE LINA**  
**APPARTEMENT 1.2**

APPARTEMENT 110.0m<sup>2</sup>  
TERRAS 24.53m<sup>2</sup>

INKOM	6.82m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 1	12.87m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 2	11.55m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 3	8.69m <sup>2</sup>
WC	1.74m <sup>2</sup>
BADKAMER	5.37m <sup>2</sup>
LEEFRUIMTE	34.67m <sup>2</sup>
KEUKEN	8.10m <sup>2</sup>
BERGING	3.07m <sup>2</sup>

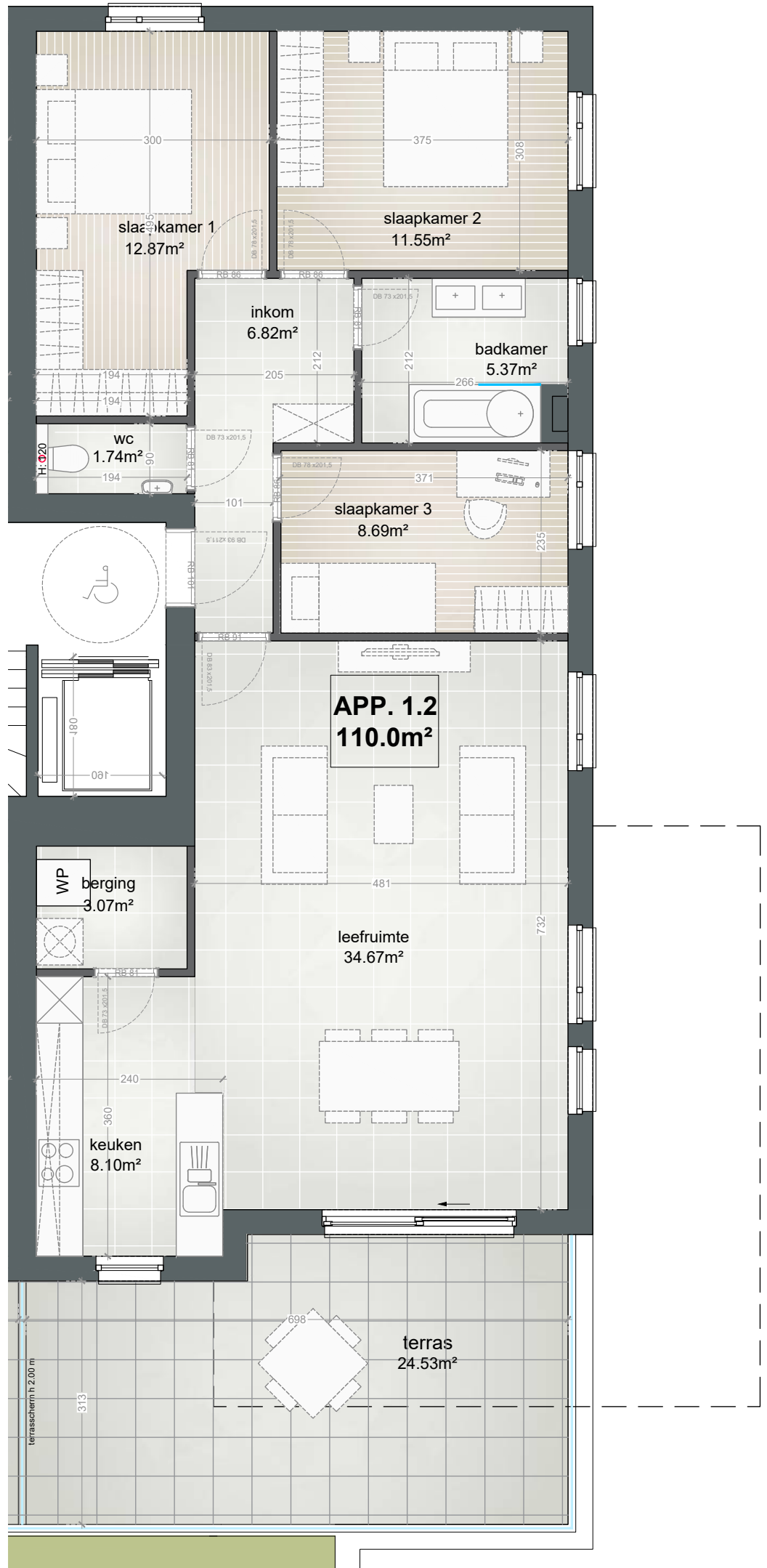


DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.  
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.  
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



VERD +1  
0 0.5 1 1.5 2m

18/10/2022

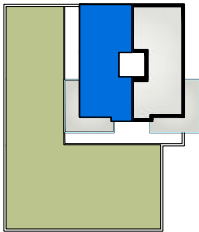




## RESIDENTIE LINA APPARTEMENT 2.1

APPARTEMENT 110.0m<sup>2</sup>  
TERRAS 24.90m<sup>2</sup>

INKOM	6.82m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 1	12.87m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 2	11.55m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 3	8.69m <sup>2</sup>
WC	1.53m <sup>2</sup>
BADKAMER	5.37m <sup>2</sup>
LEEFRUIMTE	34.67m <sup>2</sup>
KEUKEN	8.10m <sup>2</sup>
BERGING	3.07m <sup>2</sup>



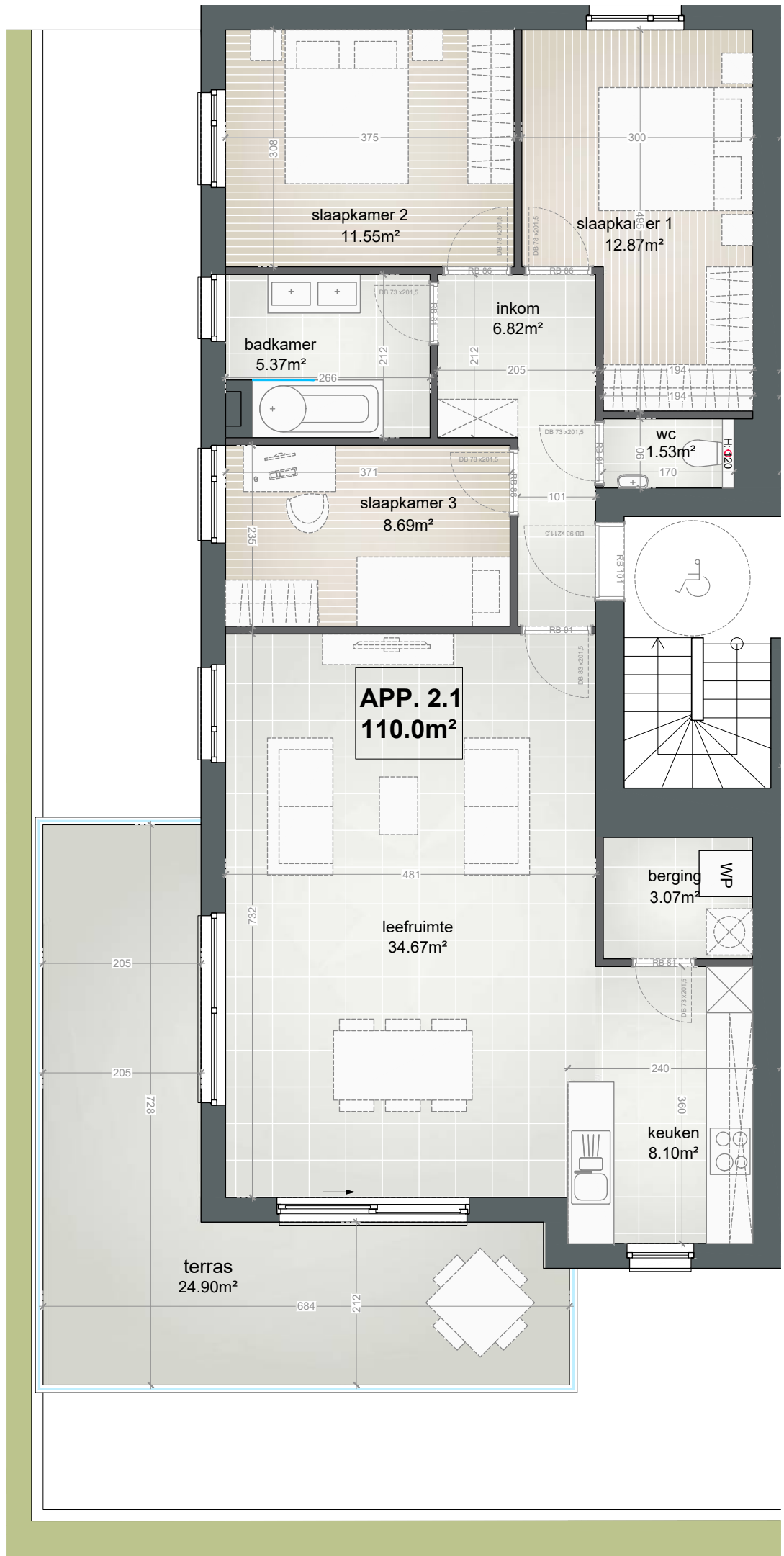
DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.  
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.  
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



VERD +2

0 0.5 1 1.5 2m

18/10/2022

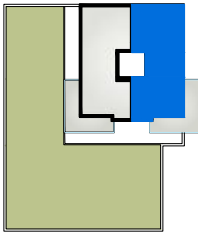




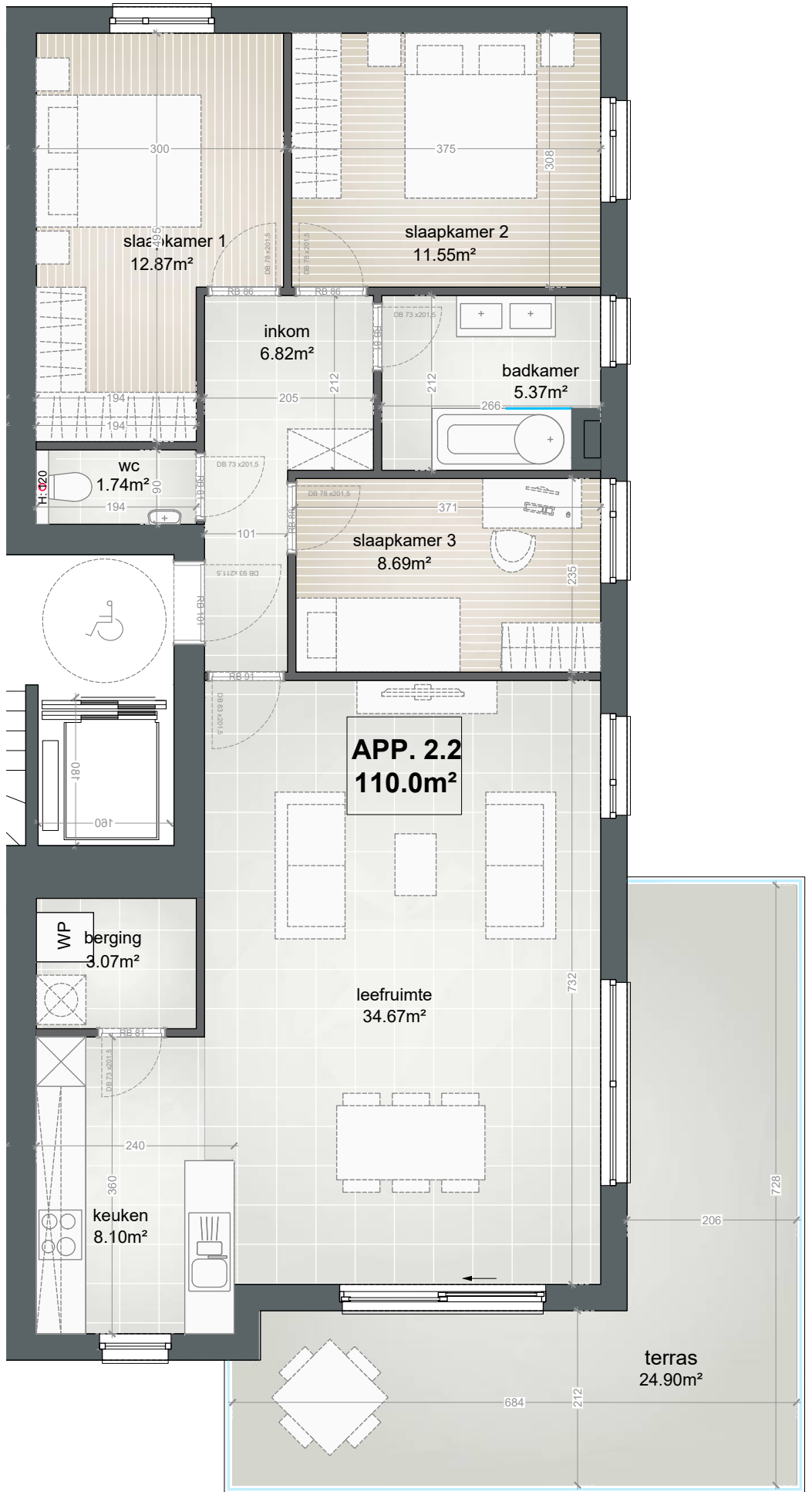
**RESIDENTIE LINA**  
**APPARTEMENT 2.2**

APPARTEMENT 110.0m<sup>2</sup>  
TERRAS 24.90m<sup>2</sup>

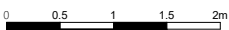
INKOM	6.82m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 1	12.87m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 2	11.55m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 3	8.69m <sup>2</sup>
WC	1.74m <sup>2</sup>
BADKAMER	5.37m <sup>2</sup>
LEEFRUIMTE	34.67m <sup>2</sup>
KEUKEN	8.10m <sup>2</sup>
BERGING	3.07m <sup>2</sup>



DE AANGEDUIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF.  
LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN.  
MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



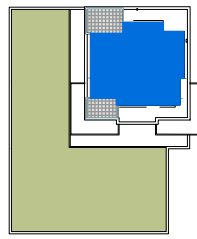
VERD +2



18/10/2022



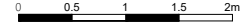
APPARTEMENT	125.0m <sup>2</sup>
TERRAS A	16.79m <sup>2</sup>
TERRAS B	11.52m <sup>2</sup>
INKOM	10.59m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 1	11.78m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 2	10.64m <sup>2</sup>
SLAAPKAMER 3	8.03m <sup>2</sup>
BUREAU/DRESSING	6.44m <sup>2</sup>
WC	1.34m <sup>2</sup>
BADKAMER	5.60m <sup>2</sup>
LEEFRUIMTE	34.21m <sup>2</sup>
KEUKEN	9.10m <sup>2</sup>
BERGING	6.11m <sup>2</sup>



DE AANGEDEIDE MATEN ZIJN LOUWER INDICATIEF. LOS MEUBILAIR IS FIGURATIEF EN NIET INBEGREPEN. MATERIALEN AFWERKING CFR. LASTENBOEK.



VERD +3



18/10/2022





RESIDENTIE NOLA  
Kelder



[www.vanlooybouwgroep.com](http://www.vanlooybouwgroep.com)

Rijmenamseweg 83, 2820 Bonheiden

+32 15 52 77 05 ▪ [info@vanlooybouwgroep.com](mailto:info@vanlooybouwgroep.com)