

LES TERRASSES NAGELMACKERS

APPARTEMENTS CONTEMPORAINS
AVEC VUE MEUSE


LE GÎTE D'UNE VIE

CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL

Rue Nagelmackers 11 - 4000 Liège





1.	INTRODUCTION.....	5
2.	DESCRIPTION TECHNIQUE.....	5
3.1	DISPOSITIONS PRÉALABLES.....	5
3.2	TRAVAUX DE GROS ŒUVRE, TRAVAUX DE TOITURE ET STYLES DE FAÇADE.....	5
1.	Travaux de terrassement.....	5
2.	Fondations.....	6
3.	Stabilité et éléments structurels.....	6
4.	Égouttage.....	6
5.	Murs.....	6
6.	Façades.....	6
7.	Isolation thermique et acoustique.....	7
8.	Menuiseries extérieures.....	8
9.	Travaux de toiture.....	8
10.	Garde-corps.....	9
11.	Gaines techniques.....	9
3.3	FINITION DES PARTIES PRIVÉES.....	9
1.	Plafonnage.....	9
2.	Chapes.....	9
3.	Revêtements muraux et de sols des appartements.....	10
4.	Seuils de fenêtre et appuis de fenêtre.....	11
5.	Terrasses et balcons.....	11
6.	Portes.....	11
7.	Travaux de peinture.....	11
8.	Faux plafonds.....	12
9.	Mobilier fixe.....	12
10.	Cuisine.....	12
11.	Salle(s) de bains, salle(s) de douche et toilettes invités.....	12
12.	Installation sanitaire.....	12
13.	Chauffage central et distribution d'eau chaude.....	13
14.	Ventilation.....	13
15.	Installations électriques.....	14
16.	Boîte aux lettres, vidéophone et bouton d'ouverture de porte.....	14
17.	Débarras individuels (cave).....	15
18.	Places de stationnement.....	15
3.4	FINITIONS ET ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DES PARTIES COMMUNES.....	15
1.	Halls d'entrée, escaliers et cages d'escaliers.....	15
2.	Débarras commun et/ou privés et locaux réservés aux compteurs.....	16
3.	Parking.....	16
4.	Ascenseurs.....	16



5.	Protection contre l'incendie/lutte contre l'incendie	16
6.	Signalisation.....	16
7.	Électricité	16
8.	Ventilation	17
9.	Eau	17
3.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	17
1.	Plans.....	17
2.	Honoraires de l'architecte, de l'ingénieur et des conseillers.....	18
3.	Équipements d'utilité publique.....	18
4.	Matériaux, valeur marchande et désignations de marque.....	19
5.	Modifications dans le chef de l'Acheteur.....	20
6.	Accès au chantier.....	20
7.	Assurances, risques et transfert	21
8.	RÉCEPTIONS PROVISOIRE ET DÉFINITIVE DES APPARTEMENTS.....	21
9.	Délai d'exécution.....	21
10.	Conseils désignés par l'Acheteur	22
11.	Tassements	22
12.	Coordinateur de sécurité.....	22
13.	Exigences PEB.....	23
14.	Normes	23
15.	Entretien général	23
4.	Acceptation	23



1. INTRODUCTION

Tout a été pensé pour que les appartements s'intègrent dans leur environnement. En effet, ce projet est le trait d'union parfait entre une typologie et des gabarits propres à l'architecture du 19ème siècle (rue Nagelmackers) et à celle du 20ème siècle (quai). La volumétrie quant à elle s'intègre pleinement dans le tissu existant. Les terrasses semi-couverts ainsi que les différents niveaux de toiture animent la façade côté Meuse tandis que les balcons en relations avec les bow windows et le traitement des baies côté rue Nagelmackers participent à l'intégration dans le tissu bâti.

Bref, tout a été réfléchi pour que le bâtiment soit aussi agréable à regarder qu'à habiter.

Le prix de vente englobe toujours un appartement fini, y compris une proposition de mobilier de cuisine, d'équipements sanitaires, de carrelage et de revêtements de sol.

Les travaux de peinture, le mobilier non fixé, les armoires encastrées, les caissons de rideaux, l'habillage de fenêtres et les armatures d'éclairage ne sont pas compris dans le prix de base. Pour ces éléments, une proposition peut être élaborée sous la supervision de nos architectes, moyennant supplément.

L'Acheteur peut opérer un choix dans le cadre du budget de finition proposé pour les matériaux et les équipements fixes, comme décrit dans le présent cahier des charges commercial. Les finitions sont effectuées par les entrepreneurs du Maître d'ouvrage.

Les appartements ont été conçus de façon à répondre aux exigences actuelles en matière de confort et de réglementation PEB.

2. DESCRIPTION TECHNIQUE

3.1 DISPOSITIONS PRÉALABLES

Dans le présent cahier des charges commercial, le « Maître d'ouvrage » correspond au Vendeur des constructions, conformément au contrat de vente conclu avec l'Acheteur et aux statuts y relatifs (acte de base et règlement de copropriété).

Les données reprises dans le présent cahier des charges commercial ne sont pas limitatives et ont pour seul objectif de fournir à l'Acheteur, dans un langage compréhensible, des informations détaillées à propos des travaux de construction à attendre et à prévoir et du choix des matériaux de construction retenus.

Le bien vendu répond aux normes de construction en vigueur au moment de l'introduction de la dernière demande de permis de bâtir applicable.

Le Maître d'ouvrage déclare effectuer les travaux dans les règles de l'art et utiliser uniquement des matériaux convenant à leur fonction. Ces matériaux répondent aux exigences de qualité et disposent des attestations de contrôle requises en fonction du champ d'application.

3.2 TRAVAUX DE GROS ŒUVRE, TRAVAUX DE TOITURE ET STYLES DE FAÇADE

1. TRAVAUX DE TERRASSEMENT

Les travaux d'excavation sont effectués jusqu'à la profondeur requise pour permettre une exécution correcte des fondations et de l'égouttage. Les travaux complémentaires relatifs aux fondations et aux structures souterraines ont lieu selon les directives du bureau d'étude en stabilité.



2. FONDATEMENTS

Les fondations sont effectuées conformément à l'étude réalisée par l'ingénieur en stabilité ainsi qu'à l'étude de l'analyse du sol. Les indications des fondations reprises sur les plans de l'architecte sont fournies à titre informatif et sont fixées définitivement dans l'étude de l'ingénieur en stabilité. La boucle de terre est prévue sous les fondations.

3. STABILITÉ ET ÉLÉMENTS STRUCTURELS

Les dalles de sol, dalles de toiture, colonnes, poutres, murs porteurs et autres éléments de construction éventuels (comme les terrasses) sont mis en œuvre conformément aux directives du bureau d'étude en stabilité et satisfont aux normes belges et européennes en vigueur. La structure portante est détaillée sur les plans de stabilité. Les indications de la structure portante reprises sur les plans d'architecte et de vente sont donc fournies à titre purement informatif. Les plans de l'ingénieur en stabilité sont toujours prioritaires par rapport aux plans d'architecte. En cas de béton apparent, la couleur et la structure superficielle sont déterminées par l'architecte en chef.

La charge utile maximale des terrasses est limitée à 250 kg/m².

4. ÉGOUTTAGE

Les raccordements au réseau d'égouttage public sont effectués conformément aux directives communales en vigueur au moment de la délivrance du permis de bâtir.

Les conduites d'évacuation situées en dehors du bâtiment sont réalisées à partir de tuyaux certifiés BENOR.

Les conduites d'évacuation des eaux domestiques et leurs bouches d'aération supérieures sont réalisées à partir de tuyaux en PVC et seront intégrées dans les gaines prévues à cet effet, dans la chape ou sous les plinthes des placards. Aux niveaux souterrains (et aux rez-de-chaussée des bureaux), le réseau d'égouttage est suspendu de manière apparente, de sorte qu'un simple contrôle soit toujours possible.

Pour le raccordement à l'eau, à l'électricité, aux télécommunications, etc., les évacuations en attente sont prévues selon les directives des sociétés concernées.

5. MURS

Les murs du garage, des locaux techniques et des débarras sont prévus en béton (pieux sécants), béton apparent, en maçonnerie de blocs de béton ou de construction rapide (jointoyés en montant, non peints). Au besoin, une couche d'étanchéité à l'eau est appliquée sur les murs ou les légers suintements le long des pieux sécants seront récupérés en leur pied (niv. dalle de sol). Concernant les étages en surface, tous les murs de séparation ou murs entre espaces privés et communs sont doublés et équipés d'une isolation phonique en vue de garantir le confort acoustique de l'appartement. Les murs intérieurs sont construits en blocs de plâtre, en pierre silicocalcaire, en béton, en plaques de plâtre et/ou en briques de construction rapide.

Les briques de façade ou de parement sont déterminées par l'architecte et décrites plus en détail à l'art. 3.2.6 du présent cahier des charges.

6. FAÇADES

Les façades sont réalisées à partir de matériaux de qualité supérieure sélectionnés par l'architecte en chef, en vue de parvenir à un ensemble harmonieux.

La finition des façades se compose d'une brique de façade teinte blanc à gris perle.

Les briques de façade sont bien cuites et résistantes au gel. Elles présenteront par ailleurs une bonne adhérence avec le mortier. Toute la maçonnerie de façade sera ensuite jointoyée à l'aide d'un mortier de jointoiement dans une couleur à déterminer par l'architecte et le Maître d'ouvrage.



L'architecte et le Maître d'ouvrage peuvent opter pour une brique de façade collée. Les autres matériaux de façade sont entre autres les éléments en béton, les panneaux, etc. Ces matériaux sont toujours fixés sur une sous-structure stable et selon les règles de l'art. Pour l'évacuation des eaux de pluie et de condensation, ainsi que pour l'isolation de l'humidité ascendante, une couche d'étanchéité à l'eau est appliquée selon les règles de l'art.

7. ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE

Isolation thermique :

Les bâtiments répondent aux normes PEB en matière de performance énergétique au moment de l'introduction de la demande d'urbanisme.

L'indice E exact par appartement peut varier en fonction de l'orientation, de l'étage, etc., et sera fixé définitivement pour chaque appartement (après la construction) dans le cadre d'une attestation basée sur un calcul individuel réalisé par le bureau d'étude spécialisé. Cette attestation sera remise à l'Acheteur après la réception de l'appartement.

Le volume protégé par la façade, les fenêtres, le toit et le sol est réalisé conformément à la réglementation PEB en vigueur. Ainsi, chaque appartement présentera des indices E et K maximaux et satisfera aux exigences imposées en matière de ventilation. De plus, la surchauffe ne sera pas permise.

L'épaisseur et le type d'isolation de sol/toiture/façade seront définis en fonction du calcul réalisé par le rapporteur PEB, de sorte que les exigences minimales relatives aux normes PEB soient respectées.

Les murs de séparation entre les appartements, les murs creux et les sols entre les étages n'exercent aucune influence sur les indices K et E généraux. En revanche, la valeur U doit respecter la valeur maximale imposée, conformément à la réglementation PEB en vigueur.

Isolation acoustique :

En ce qui concerne l'isolation du bruit aérien et du bruit de choc entre les unités d'habitation adjacentes et superposées, la norme acoustique de « confort normal » relative aux immeubles résidentiels s'applique. Dans ce cadre, il est satisfait au moins au Confort acoustique normal tel que décrit dans la norme NBN S01-400-01.

Les murs de séparation des habitations (entre les divers appartements et entre les appartements et les espaces communs) sont doublés et disposent d'une isolation acoustique conforme à la norme NBN S01-400-01 susmentionnée et d'une isolation thermique conforme à la réglementation PEB en vigueur.

À chaque étage, une isolation acoustique est posée sur la couche isolante et/ou la chape de remplissage.

Une dérogation au Confort acoustique normal tel que décrit dans la norme NBN S01-400-01 est possible dans les trois situations suivantes :

* Pour les appartements dont la porte d'entrée donne directement dans l'espace de vie, il n'est pas possible de respecter la réduction acoustique imposée. La réduction est déterminée par la qualité acoustique de la porte d'entrée, éventuellement en combinaison avec la deuxième porte de sas optionnelle. L'Acheteur est libre d'installer une porte supplémentaire afin d'atteindre le niveau de Confort acoustique normal.

* Pour les portes intérieures, il n'est pas possible de combiner les exigences acoustiques avec les



exigences de ventilation, lesquelles requièrent une ouverture ventilée sous la porte. En effet, cette ouverture réduit la qualité acoustique de la porte.

*

Il est possible que les exigences de ventilation des menuiseries extérieures en ce qui concerne les grilles d'alimentation des châssis semblent incompatibles avec les exigences acoustiques d'une atténuation des grilles d'alimentation. Dans ce cas, une atténuation acoustique est recherchée (dans l'intérêt de l'Acheteur). Dans ce cadre, il est tenu compte du débit de ventilation minimum et du nombre maximum de mètres courants disponibles de grilles d'alimentation, sur la base des châssis autorisés. L'atténuation obtenue peut donc déroger à la norme prescrite (confort acoustique normal).

Tous les travaux relatifs à l'isolation thermique et acoustique sont obligatoires pour tous les appartements. Les travaux en moins ne seront pas autorisés dans ce cadre.

Les éventuels ajouts et finitions ultérieurs effectués par les Acheteurs doivent être réalisés dans les règles de l'art, conformément à la norme NBN S01-400-01.

Les Acheteurs qui, moyennant autorisation écrite du Maître d'ouvrage, effectueraient eux-mêmes des travaux ou désigneraient un tiers pour effectuer des travaux aux sols doivent s'assurer d'une exécution parfaite desdits travaux, sans points de contact durs entre la chape flottante et la construction (murs, armoires, etc.). Il convient de les scinder des murs adjacents. Ces travaux ne relèvent pas de la responsabilité du Maître d'ouvrage et de l'équipe de conception.

8. MENUISERIES EXTÉRIEURES (Alu pour les appartements et bois pour les surf. comm.)

Les menuiseries extérieures sont réalisées à partir de profilés équipés d'un double vitrage isolant présentant une valeur U de 1,0 W/m²K, conformément à la réglementation PEB (au besoin, avec ajout de grilles de ventilation).

Le type et le choix de la couleur sont déterminés par l'architecte en chef.

Les châssis sont fixes, coulissants, ou oscillo-battants, etc. selon l'indication reprise sur les plans.

Lorsqu'il existe un risque de surchauffe due à un rayonnement solaire direct sur les châssis (cf. calculs PEB), un vitrage solaire ou une protection solaire extérieure est prévu(e).

Le vitrage acoustique, le vitrage solaire complémentaire, les dispositifs anti-effraction, les screens et les moustiquaires sont disponibles en option.

La composition des vitrages a été étudiée pour respecter les objectifs d'isolation de la norme NBN S 01-400-1 (confort normal) tout en tenant compte des mesures acoustiques prises in situ.

Moyennant l'accord du Maître d'ouvrage, l'Acheteur peut en faire la demande en temps utile. Ces options sont liées à un supplément. Lors du choix, l'uniformité du bâtiment doit être respectée.

La porte d'accès aux places de stationnement souterraines est une porte sectionnelle automatisée.

La commande électrique se fait au moyen d'une télécommande. La porte se referme automatiquement après chaque ouverture. En cas de panne d'électricité, la porte complète peut être déverrouillée manuellement. La forme, le type et la couleur sont déterminés par l'architecte.

9. TRAVAUX DE TOITURE

Les toits plats seront dotés d'une couche de remplissage (éventuellement isolante) afin d'atteindre la pente requise pour l'écoulement des eaux de pluie. Un pare-vapeur est prévu afin d'éviter la condensation. Les toits plats seront équipés d'un système d'étanchéité conforme en bitume ou en EPDM selon le choix et les directives de l'architecte. Les gouttières et/ou évacuations des eaux de pluie requises sont prévues selon l'étude de l'architecte. Le montage exact et définitif est déterminé par le concepteur.



L'Acheteur bénéficie d'une garantie de 10 ans sur l'ensemble des systèmes d'étanchéité du toit.

10. GARDE-CORPS

Selon les indications reprises sur les plans architecturaux, les garde-corps sont réalisés en verre, en aluminium ou en acier plat laqué. Les garde-corps répondent aux normes et dispositions légales. La forme et la couleur exactes et définitives sont déterminées par l'architecte en chef.

11. GAINES TECHNIQUES

Les gaines techniques contiennent l'ensemble des câbles, canalisations et conduites d'alimentation et d'évacuation depuis et vers les unités d'habitation. Leur implantation et leurs dimensions sont déterminées en fonction de l'espace nécessaire pour pouvoir installer ces câbles, canalisations et conduites d'alimentation et d'évacuation de manière efficace. Les gaines techniques sont indiquées de manière schématique sur les plans et doivent être considérées comme des éléments fixes. Leurs dimensions sont fournies à titre purement informatif et seront déterminées définitivement par le bureau d'étude technique. L'élargissement, le rétrécissement, la suppression ou le déplacement de gaines existantes ou l'ajout de gaines supplémentaires pour des raisons techniques ne peut donner lieu à une modification du prix de vente.

3.3 FINITION DES PARTIES PRIVÉES

1. PLAFONNAGE

Les plafonds et murs intérieurs de l'appartement sont recouverts de plâtre (projeté) (ou sont enduits dans le cas de blocs de plâtre et de briques silico-calcaires) conformément aux NIT 199 et 201.

Le peintre (à prévoir par l'Acheteur) doit enduire/finir les murs une fois avant de pouvoir commencer les travaux de peinture ou la pose de papier peint. Les raccords autour des tablettes de fenêtre, éléments de chauffage, placards de cuisine, etc. sont préparés, mais devront être finis par le peintre. Aucun plafonnage n'est prévu derrière les canalisations des collecteurs. L'application de mastic autour des menuiseries extérieures doit être effectuée par le peintre.

Les couches de plâtre permettent une décoration d'intérieur normale. De petits trous et imperfections peuvent donc apparaître en surface et font partie des travaux de finition du peintre.

Durant les deux premières années, de petites fissures et/ou craquelures peuvent apparaître en raison du retrait et de la contraction du béton, et rester définitivement en raison de flèches et de différents coefficients de dilatation des matériaux de finition utilisés. Ces fissurations, qui ne menacent en rien la stabilité du bâtiment, sont inhérentes à la nature du bâtiment et doivent donc être acceptées par les Acheteurs. Elles peuvent être réparées aux frais des Acheteurs lors de prochains travaux de décoration ou de peinture.

Les traitements de préparation et de finition conformément à la NIT 249 ne sont pas prévus.

2. CHAPES

Les sols séparant les habitations de tous les étages sont dotés d'une isolation thermique et acoustique et d'une chape. Les différents revêtements de sol sont posés sur la chape.

Des bandes d'isolation au bruit de choc sont prévues le long des murs. La pose de la chape est effectuée conformément aux normes belges en vigueur.



S'agissant d'une chape à base de ciment, la norme belge impose de tenir compte du risque de fissuration découlant du retrait hydraulique. Cette fissuration possible ne peut pas être considérée à charge du Maître d'ouvrage.

3. REVÊTEMENTS MURAUX ET DE SOLS DES APPARTEMENTS

Carrelages muraux

Le fournisseur désigné par l'entrepreneur propose un large choix de carrelages muraux. Les carreaux sont collés et jointoyés à l'aide de mortier à base de ciment. Il s'agit de carrelages muraux en céramique, non rectifiés et placés selon une pose droite.

Si l'Acheteur opte pour un carrelage différent de ceux prévus dans la gamme de base du fournisseur, un supplément sera porté en compte.

Dans les salles de bains, des carrelages muraux sont prévus sur les murs de l'encoche de la douche ou de la baignoire jusqu'au plafond ou au faux plafond.

Aucun carrelage mural n'est prévu dans les toilettes et la cuisine.

La valeur marchande se base sur un schéma de pose du carrelage en carré ou à joints croisés, conformément à la NIT 227 du CSTC. La valeur marchande des carrelages prévus est reprise à l'ANNEXE 1 : FICHE BUDGÉTAIRE et valeurs marchandes.

Carrelages de sols

Selon l'Annexe 1 « Fiche budgétaire et valeurs marchandes », l'Acheteur peut, pour les différentes pièces, choisir parmi plusieurs carrelages de sols décoratifs dans la gamme proposée par les fournisseurs désignés par le Maître d'ouvrage.

La valeur marchande se base sur un schéma de pose du carrelage en carré ou à joints croisés parallèle au mur, conformément à la NIT 237 du CSTC.

Lors de la pose d'un parquet choisi par l'Acheteur, il convient de tenir compte (surtout en hiver) d'un temps de séchage éventuellement plus long de la chape en vue d'atteindre le taux d'humidité correct et de garantir une bonne exécution. Tout dépassement du délai d'exécution pour ce motif ne pourra en aucun cas être invoqué à l'encontre du Maître d'ouvrage et ne pourra donner lieu à un quelconque dédommagement de l'Acheteur.

Des plinthes sont prévues dans toutes les pièces carrelées au sol, pour autant qu'aucun carrelage mural ne soit prévu. Dans le cas de carrelages en céramique, ces plinthes sont en céramique. Elles sont assorties au revêtement de sol et présentent une hauteur de 5 à 8 cm. Des plinthes à peindre sont prévues dans le cas de parquet.

D'autres plinthes peuvent être choisies moyennant supplément.

L'application de mastic en vue du raccord entre le mur et la plinthe et entre la plinthe et le sol doit être prévue par le peintre désigné par l'Acheteur.

Un revêtement de sol est prévu sur l'ensemble de la surface de la cuisine, mais pas sous la baignoire ou la douche.

La valeur marchande des carrelages et plinthes prévus est reprise à l'ANNEXE 1 : FICHE BUDGÉTAIRE et valeurs marchandes. Si l'Acheteur opte pour un carrelage, parquet ou sol stratifié différent de ceux prévus dans la gamme proposée par les fournisseurs désignés par le Maître d'ouvrage, un supplément sera porté en compte. De même, les schémas de pose spéciaux, les carreaux de dimensions inférieures ou supérieures, les joints de moins de 3 mm, les moulures, la pose de sols en pierre naturelle, etc. feront partie d'un supplément distinct à approuver par l'Acheteur.



4. SEUILS DE FENÊTRE ET APPUIS DE FENÊTRE

Toutes les fenêtres placées au-dessus du sol fini seront équipées d'appuis de fenêtre (à l'intérieur) posés dans l'ébrasement de la fenêtre, en pierre naturelle, en pierre artificielle ou en MDF peint, selon le choix de l'architecte et du Maître d'ouvrage, avec un débordement d'environ 2 cm. Dans le cas de fenêtres allant jusqu'au sol, le revêtement de sol (à l'intérieur) se poursuit jusqu'à la fenêtre.

Les seuils de fenêtre (à l'extérieur) sont exécutés en pierre bleue ou en aluminium, selon le choix de l'architecte.

5. TERRASSES ET BALCONS

Le choix de la finition des terrasses s'applique uniformément à l'entièreté du bâtiment et est fixé par le concepteur. L'Acheteur ne peut pas opter pour une finition différente, sauf approbation écrite du Maître d'ouvrage.

6. PORTES

1. *Porte d'entrée d'appartement*

La porte d'entrée de chaque appartement est plane et, combinée avec l'encadrement de porte, présente une résistance au feu telle qu'imposée par les prescriptions de sécurité incendie spécifiées dans le permis de bâtir. La porte est équipée d'une serrure 3 points de qualité supérieure avec système de clés passe-partout. Ce système de passe-partout permet à l'Acheteur d'ouvrir, à l'aide d'une seule clé, la porte d'entrée du bâtiment et de l'appartement, mais aussi d'accéder aux espaces communs. Ce système vise à réduire le nombre de clés et à optimiser la sécurité. Les ferrures sont incluses.

Un nombre standard de trois clés est fourni par appartement.

En ce qui concerne la porte d'entrée de l'appartement (et la quincaillerie), l'aspect du côté qui donne sur les parties communes est limité en vue d'obtenir un ensemble uniforme, selon le choix de l'architecte en chef.

L'Acheteur se voit offrir la possibilité de choisir une autre porte d'entrée chez le fournisseur désigné, moyennant acceptation d'une offre de prix y afférente et d'une influence éventuelle sur le délai de réception.

2. *Portes intérieures*

Les portes intérieures standard sont des portes à peindre de type tubulaire équipées d'une quincaillerie standard et fixées à un encadrement de porte en MDF à 3 charnières.

Elles sont dotées d'une serrure à entailler robuste avec clé et poignée standard en aluminium.

Les panneaux de porte standard peuvent être installés avec un jeu de 10 mm au minimum entre le bas du panneau et le sol afin de satisfaire à la norme de ventilation, au détriment du confort acoustique au sein d'un même appartement.

L'Acheteur se voit offrir la possibilité de choisir une autre porte intérieure chez le fournisseur désigné ou éventuellement de prévoir des portes coulissantes, moyennant acceptation d'une offre de prix y afférente et d'une influence éventuelle sur le délai de réception.

7. TRAVAUX DE PEINTURE

Les travaux de peinture ne sont pas prévus dans les appartements. Les travaux esthétiques de jointoiement et l'application de mastic font partie des travaux de peinture et ne sont pas prévus par le Maître d'ouvrage.

Il se peut qu'il reste de l'humidité due à la construction dans les murs et les plafonds. Par conséquent, il est conseillé de faire effectuer les travaux de peinture au plus tôt un an après la réception (à



l'exception des portes).

8. FAUX PLAFONDS

De faux plafonds en carton-plâtre ou équivalent (finition « prêt à peindre ») sont prévus aux endroits qui l'exigent pour des raisons techniques et esthétiques (par exemple, pour dissimuler des tuyaux de ventilation).

9. MOBILIER FIXE

Chaque unité d'habitation est dotée d'une cuisine équipée et d'une salle de bains, équipée selon la description ci-dessous et selon les plans détaillés en annexe. Le reste du mobilier indiqué sur les plans (comme les placards intégrés, le mobilier non fixé, etc.) est fourni à titre purement informatif et n'est pas compris dans les travaux.

10. CUISINE

Le prix de vente de base de l'appartement comprend une cuisine avec ensemble de placards et appareils électroménagers selon le plan de la cuisine, à obtenir individuellement. L'aménagement de la cuisine fera l'objet d'une conception personnalisée qui aura lieu lors d'une phase ultérieure du processus de construction, sous la supervision d'un cuisiniste désigné par le Maître d'ouvrage.

La cuisine est équipée d'un évier en inox avec égouttoir et mitigeur monocommande, d'une hotte avec filtre à charbon, d'un four, d'un plan de cuisson, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle.

En cas de décision dans le délai prévu, l'Acheteur peut choisir lui-même le mobilier de cuisine et les appareils en concertation avec le cuisiniste désigné par l'entrepreneur. Si l'Acheteur souhaite opter pour une cuisine différente du modèle standard proposé, le cuisiniste désigné par l'entrepreneur ou le Maître d'ouvrage rédigera une offre de prix distincte s'y rapportant. Ce choix différent peut donner lieu à un supplément qui devra être approuvé par l'Acheteur.

La valeur marchande de la cuisine prévue est reprise à l'ANNEXE 1 : FICHE BUDGÉTAIRE.

11. SALLE(S) DE BAINS, SALLE(S) DE DOUCHE ET TOILETTES INVITÉS

L'agencement de la/des salle(s) de bains et/ou de douche est fourni à titre informatif sur le plan de vente de l'appartement, conformément à la description ci-dessous.

Chaque appartement est équipé de toilettes suspendues avec réservoir encastré et chasse d'eau économique, d'un lave-mains en céramique blanche avec robinet d'eau froide, d'un seul lavabo et d'une baignoire ou douche.

L'ensemble des équipements sanitaires répond aux normes en vigueur. Tous les équipements sanitaires sont équipés d'eau froide et chaude, à l'exception des toilettes et lave-mains. Les robinets de raccordement et siphons d'évacuation de la baignoire, de la douche, du lavabo et des toilettes sont proposés par le fournisseur choisi et désigné par l'entrepreneur et sont donc compris dans la valeur marchande des équipements sanitaires repris à l'ANNEXE 1 : FICHE BUDGÉTAIRE et valeurs marchandes.

L'Acheteur peut choisir d'autres équipements sanitaires chez le fournisseur de l'entrepreneur. Pour ce faire, une offre de prix distincte sera rédigée, laquelle pourra donner lieu à un supplément qui devra être approuvé par l'Acheteur.

12. INSTALLATION SANITAIRE

L'installation sera effectuée conformément aux normes belges et européennes en vigueur, à la réglementation générale et aux prescriptions de la société assurant la distribution de l'eau. À la demande du Maître d'ouvrage, l'installation sera contrôlée par un organisme agréé. Le rapport de contrôle sera remis à l'Acheteur.

Si, à la demande de l'Acheteur, tous les équipements sanitaires (robinets, pommeau de douche,



lavabo, etc.), ainsi que l'ensemble dans lequel ils doivent être intégrés, ne sont pas commandés par l'intermédiaire du Maître d'ouvrage, l'installation sanitaire ne pourra être contrôlée et, ce faisant, l'eau ne pourra pas être mise en service à la réception. En pareil cas, l'Acheteur devra se charger lui-même du contrôle et de la mise en service de l'installation sanitaire.

Un robinet de raccordement principal est installé près du compteur d'eau individuel, dans le local des compteurs situé à la cave. Chaque appartement dispose d'une vanne de fermeture et d'un clapet anti-retour dans le débarras.

Les évacuations sont en PVC ou en PE, selon la conception, et résistent aux températures élevées. Les canalisations d'eau chaude et d'eau froide sont en matériau synthétique.

L'alimentation et l'évacuation du lave-linge sont prévues dans le débarras. En ce qui concerne le sèche-linge, l'utilisation d'un sèche-linge à condensation est imposée. Un raccordement pour le lave-vaisselle est prévu dans la cuisine.

13. CHAUFFAGE CENTRAL ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

L'installation sera effectuée conformément aux normes belges et européennes en vigueur, à la réglementation générale et aux prescriptions de la société assurant la distribution de gaz. À la demande du Maître d'ouvrage, l'installation sera contrôlée par un organisme agréé.

Le compteur de gaz individuel sera installé à la cave, dans le local des compteurs prévu à cet effet.

Par température extérieure d'au moins 8 degrés Celsius, les températures intérieures suivantes sont garanties :

- dans le salon, la salle à manger et le bureau éventuel : 22 °C ;
- dans la/les chambre(s) à coucher : 18 °C ;
- dans la/les salle(s) de bains ou de douche : 24 °C.

La production d'eau chaude est assurée par une chaudière à gaz murale à condensation individuelle, installée dans le débarras de l'appartement. La chaudière murale à gaz est fermée et raccordée au système VMC d'extraction des gaz de combustion ou, si possible, raccordée directement à l'extérieur via une cheminée étanche. La chaudière murale à gaz combinée fournit également l'eau chaude sanitaire.

Dans l'appartement, la diffusion de chaleur est assurée par des radiateurs de type « acier profilé » dans une couleur standard déterminée par le concepteur. Chaque radiateur est doté des accessoires nécessaires à son installation, ainsi que de vannes de fermeture.

Les dimensions et le nombre de radiateurs sont déterminés par le bureau d'étude sur la base d'un calcul des déperditions de chaleur et des températures ci-dessus à atteindre dans les pièces concernées.

Chaque appartement dispose d'un thermostat à horloge. Ce thermostat est placé dans le salon et permet de régler le chauffage central. Le chauffage des autres pièces étant subordonné au chauffage du salon, la diffusion de chaleur y est limitée au moyen de vannes thermostatiques. Dans la chambre où se trouve le thermostat, les radiateurs sont dépourvus de vanne thermostatique, de sorte à garantir le bon fonctionnement du réglage.

14. VENTILATION

Les appartements sont ventilés au moyen d'un système de ventilation C+. Cela signifie que l'air vicié est extrait des pièces humides (salle de bains, cuisine, débarras, toilettes) au moyen d'une ventilation par extraction mécanique. L'apport d'air frais se fait de manière naturelle, via les grilles d'aération des



fenêtres (prévues dans les menuiseries extérieures selon les dispositions du rapporteur PEB). À l'intérieur, le flux d'air passe par des fentes de +/- 1 cm prévues en dessous des panneaux de porte, via les espaces de circulation, vers les pièces équipées d'un système d'extraction.

Les débits sont déterminés pour chaque pièce selon l'étude du rapporteur PEB. L'unité de ventilation est installée dans le débarras de l'appartement.

Les hottes sont dotées d'un filtre à charbon permettant d'éliminer les mauvaises odeurs. Ces hottes n'exercent aucune influence sur le volume d'air frais nécessaire et aident donc à obtenir une installation aussi économe que possible en énergie.

Les appartements situés à l'étage supérieur peuvent, moyennant supplément, uniquement installer un foyer fermé à gaz.

15. INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

L'installation sera effectuée conformément aux normes belges et européennes en vigueur, à la réglementation générale et aux prescriptions de la société assurant la distribution d'électricité. À la demande du Maître d'ouvrage, l'installation sera contrôlée par un organisme agréé.

Le compteur d'électricité individuel sera installé à la cave, dans le local des compteurs commun prévu à cet effet.

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

Les interrupteurs et prises sont prévus dans une couleur standard et sont de la marque Niko ou d'une marque équivalente. Les câblages nécessaires pour le téléphone, la télévision par câble et l'internet sont prévus.

Ces équipements électriques sont installés conformément au plan d'exécution définitif qui sera élaboré durant le processus de construction. Lors de l'élaboration du plan d'exécution définitif relatif à l'installation électrique, l'Acheteur sera consulté et aura l'occasion de demander l'intégration de ses préférences personnelles dans le plan (éventuellement moyennant paiement d'un supplément sur le prix d'achat de l'appartement).

L'installation électrique de base suivante est prévue (pour autant que disponible dans l'appartement concerné) . Un aperçu de l'équipement est donné en annexe 2.

Si, pour préserver l'uniformité du bâtiment, le Maître d'ouvrage décide d'installer une même armature sur la 2^e terrasse de certaines entités, celle-ci sera également comprise dans le prix.

Des points lumineux, interrupteurs et prises sont prévus en suffisance pour offrir un confort d'habitation moderne.

Par point lumineux, il convient d'entendre l'alimentation du point lumineux, hors raccord rapide, culot et armature avec lampe.

L'Acheteur peut, en concertation avec l'entrepreneur en électricité ou le Maître d'ouvrage, commander des équipements électriques en supplément moyennant acceptation et paiement d'un supplément.

Aucun système d'alarme n'est prévu.

16. BOÎTE AUX LETTRES, VIDÉOPHONE ET BOUTON D'OUVERTURE DE PORTE



Chaque appartement est équipé d'une boîte aux lettres avec verrou, installée dans le hall d'entrée commun du rez-de-chaussée et regroupée avec les autres boîtes aux lettres des habitations. La couleur et la forme sont déterminées par l'architecte et le Maître d'ouvrage et seront en harmonie avec la résidence.

Une installation de vidéophonie est prévue et se compose d'un poste intérieur fixé dans l'entrée de chaque appartement et d'un poste extérieur placé dans le hall d'entrée commun. Chaque appartement est équipé d'un bouton permettant de commander le verrou électrique de la porte d'entrée concernée.

17. DÉBARRAS INDIVIDUELS (CAVE)

Le degré de finition des débarras est comparable à celui des autres espaces de la cave (sol en béton poli, maçonnerie et structure en béton apparentes).

La porte du débarras est une porte à peindre tubulaire plane standard. Elle est fixée à un encadrement à peindre en bois ou en métal doté de 3 charnières. La résistance au feu de cette porte est conforme au rapport de sécurité incendie. La porte du débarras n'est pas peinte.

L'équipement électrique se compose de 1 point lumineux central commandé par 1 interrupteur raccordé au compteur d'électricité de l'appartement individuel. Moyennant supplément de prix et commande en temps utile, le débarras peut être équipé de prises de courant dont la consommation sera enregistrée par le compteur d'électricité individuel.

18. PLACES DE STATIONNEMENT

Le degré de finition des places de stationnement est comparable à celui des autres espaces de la cave (sol en béton poli, maçonnerie et structure en béton apparentes). Les places de stationnement sont dotées de lignes au sol et de numéros. La pente de l'accès au parking est réalisée en béton rainuré ou brossé.

D'éventuelles bornes de chargement pour véhicules électriques peuvent être prévues moyennant supplément de prix et commande en temps utile.

3.4 FINITIONS ET ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DES PARTIES COMMUNES

L'agencement des parties communes se fait sur les conseils du concepteur. Les matériaux sont intégrés dans un ensemble harmonieux.

Les matériaux de finition des espaces accessibles au public, voies d'évacuation, locaux techniques, etc. satisferont à la classification en matière de réaction au feu telle que prévue à l'A.R. du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, ses modifications et ses annexes.

1. HALLS D'ENTRÉE, ESCALIERS ET CAGES D'ESCALIERS

Les murs et plafonds des halls d'entrée ainsi que les cloisons des cages d'escaliers intérieures sont pourvus, à partir du rez-de-chaussée : soit d'un plafonnage classique monocouche sur blocs de construction maçonnés, soit d'une couche de finition sur murs en plâtre, soit d'un plâtre projeté sur blocs de pierre silicocalcaire, conformément aux NIT 199 et 201. Les travaux de peinture des portes et murs plafonnés situés dans les espaces communs sont prévus dans une couleur déterminée par l'architecte en chef.

Les finitions des cages d'escaliers se composent de maçonnerie et de béton lissé ou éventuellement de parpaings de béton jointoyés en montant.

Les escaliers des cages d'escaliers sont réalisés en béton préfabriqué ou équivalent, les nez-de-marche sont équipés d'une bande antidérapante et/ou d'un nez antidérapant. Les escaliers disposent partout



d'une largeur d'accès d'au moins 80 cm.

Des rampes sont prévues aux endroits requis selon la législation en vigueur.

Les cages d'escaliers sont équipées d'un éclairage adapté associé à un éclairage de sécurité.

Les plafonds des cages d'escaliers et de la cave sont réalisés conformément aux décisions de l'architecte et du Maître d'ouvrage.

2. DÉBARRAS COMMUN ET/OU PRIVÉS ET LOCAUX RÉSERVÉS AUX COMPTEURS

Les plafonds des débarras communs et/ou privés, des garages, du hangar à vélos et des locaux techniques situés dans la cave sont réalisés en béton lissé.

Les murs de ces espaces sont réalisés en maçonnerie apparente (jointoyée en montant) et ne sont pas peints.

L'entièreté du sol de la cave est réalisée en béton poli.

Les fissures apparaissant dans un sol en béton poli en raison du retrait et de la contraction thermique du béton sont propres à ce matériau et sont limitées dans la mesure du possible. Elles ne peuvent cependant pas être considérées à charge du Maître d'ouvrage.

3. PARKING

L'accès au parking est équipé d'un éclairage adapté associé à un éclairage de sécurité. L'éclairage est commandé à l'aide de détecteurs de mouvement. Dans le garage, un système d'alarme et d'évacuation est prévu conformément aux prescriptions légales. Dans le parking souterrain, des extincteurs sont prévus en suffisance, conformément aux prescriptions légales.

4. ASCENSEURS

Les ascenseurs répondent aux normes et prescriptions en vigueur.

L'entretien général des ascenseurs est à la charge des copropriétaires ou du syndicat de copropriété.

L'ascenseur sera mis en service après la réception provisoire des parties communes du bâtiment concerné et moyennant approbation d'un organisme de contrôle agréé.

5. PROTECTION CONTRE L'INCENDIE/LUTTE CONTRE L'INCENDIE

La résidence sera équipée conformément aux prescriptions et conseils des services d'incendie et de la réglementation y afférente.

Les éventuelles surfaces commerciales en gros œuvre fermé sont obligées de se connecter à une centrale incendie prévue.

6. SIGNALISATION

La signalisation est incluse. Celle-ci comprend les indications d'étages dans les paliers d'ascenseurs et cages d'escaliers, l'indication des issues de secours et des sorties, l'indication des moyens de lutte contre l'incendie, les numéros d'habitation au rez-de-chaussée, les numéros d'appartement, le nom de la résidence, le nom des locaux communs, les numéros des débarras, places de parking et hangars à vélos.

7. ÉLECTRICITÉ

L'électricité et les appareils d'éclairage correspondants sont prévus dans tous les locaux communs, les cages d'escalier et la cave. Cet équipement comprend également la livraison et l'installation de l'éclairage de sécurité requis (éclairage d'urgence) conformément aux prescriptions des services d'incendie.



L'éclairage des locaux communs est commandé à l'aide de détecteurs de mouvement. Par ailleurs, des armatures d'éclairage sont prévues dans tous les locaux/espaces communs.

L'installation englobe également, entre autres, les conduites des parties communes et des ascenseurs, de même que les éclairages d'urgence et les boîtiers de commutation et de contrôle des coupoles et des sirènes, au cas où les services d'incendie l'exigeraient. Des armatures d'éclairage adaptées sont prévues dans les halls d'entrée, au cas où les recommandations des services d'incendie l'exigeraient.

Des plafonniers ou des appliques murales sont prévu(e)s dans les cages d'escaliers et les paliers. Les espaces communs et la cave sont équipés d'armatures TL ou équivalentes.

La distribution électrique des parties communes est raccordée à un ou plusieurs compteurs d'électricité, et ce, conformément à l'acte de base, à savoir :

- éclairage des cages d'escaliers ;
- éclairage des halls d'entrée ;
- éclairage et prises de la cave et des locaux réservés aux compteurs ;
- éclairage extérieur non propre aux parties privatives ;
- alimentation des ascenseurs ;
- alimentation de l'éclairage d'urgence ;
- alimentation de la pompe à eau de pluie.

8. VENTILATION

La ventilation de tous les locaux techniques et communs, de même que celle de la cave, sont effectuées au besoin selon les directives en la matière, au moyen de conduites/canalisation amenées vers l'extérieur.

9. EAU

La distribution d'eau est amenée à l'intérieur dans l'espace prévu à cet effet. Les compteurs individuels des appartements sont également installés dans cet espace.

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. PLANS

Les plans (de vente) de l'appartement qui sont remis à l'Acheteur servent de base à la rédaction du contrat de vente. Les travaux qui ne sont pas repris explicitement dans la description ci-dessus ne sont pas compris dans le prix de vente. Tout le mobilier, à l'exception de l'aménagement de la cuisine et de la salle de bains fixe, est dessiné sur les plans à titre informatif et ne fait pas partie du présent contrat. Les sections et l'emplacement des colonnes, des poutres et des conduits techniques sont déterminés par les ingénieurs-conseils, sous la supervision de l'architecte. Les poutres et colonnes apparentes seront considérées comme normales, de même que certaines conduites, faux plafonds, couvercles de regard, etc., qu'ils soient ou non mentionnés sur les plans.

Dès lors, la description reprise dans le présent cahier des charges est toujours prioritaire par rapport aux indications des plans de vente et des plans annexés à la demande d'urbanisme.

Les plans sont réalisés de bonne foi par l'architecte. Les mesures indiquées sur les plans sont approximatives. Les modifications nécessaires en fonction de modalités d'exécution ou de stabilité, pour des raisons architecturales ou esthétiques d'intérêt général, sont autorisées sans l'accord préalable de l'Acheteur.



La surface brute des parties privatives est calculée en tenant compte des murs extérieurs jouxtant l'appartement concerné jusqu'aux axes des parties communes, en ce compris les gaines.

Une différence de cinq pour cent de la surface totale entre les plans et l'exécution sera considérée comme un écart acceptable et est autorisée sans qu'elle puisse donner lieu à un quelconque dédommagement.

2. HONORAIRES DE L'ARCHITECTE, DE L'INGÉNIEUR ET DES CONSEILLERS

Les honoraires du concepteur, du bureau d'étude en stabilité, du coordinateur de sécurité et du rapporteur PEB et ventilation désignés par le Maître d'ouvrage sont inclus dans le prix de vente.

Dans la mesure du possible et pour autant que le Maître d'ouvrage y consente, si l'Acheteur décide d'apporter des modifications à l'agencement de son appartement, des honoraires supplémentaires et une indemnité de coordination peuvent être demandés.

Si l'Acheteur se fait assister ou conseiller par un architecte, un ingénieur, un expert ou tout autre professionnel, les frais y afférents sont intégralement à sa charge.

3. ÉQUIPEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont à la charge de l'Acheteur et, par conséquent, non compris dans le prix de vente :

a. Les contrats pour la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et de la télédistribution peuvent être souscrits par le Maître d'œuvre au nom des copropriétaires. L'Acheteur endosse l'obligation d'ouvrir les compteurs à la première demande du Maître d'ouvrage, avant même la réception provisoire. L'Acheteur effectuera ladite demande de compteur et d'abonnement à la première demande du Maître d'ouvrage en vue de permettre à ce dernier de poursuivre la finition des travaux de construction et de terminer le bâtiment à temps durant la période hivernale. La consommation de chauffage (e. a. pour l'assèchement du bâtiment) est à la charge de l'Acheteur. Si, à la demande de l'Acheteur, le Maître d'ouvrage doit organiser la demande du compteur et de l'abonnement, ce dernier facturera un montant forfaitaire de 100 euros pour cette prise en charge. Si l'Acheteur néglige d'effectuer ladite demande de compteur et d'abonnement, le Maître d'ouvrage désignera le fournisseur d'énergie, et ce, pour une période d'un an à compter de la mise en service des compteurs. Les frais y afférents restent cependant à la charge de l'Acheteur.

b. Tous les frais de connexion, de raccordement, d'installation, de mise en service, de contrôle, de consommation et d'abonnement liés aux équipements d'utilité publique (eau, gaz, électricité, téléphone, internet, égouts, distribution TV-FM). Ceux-ci ne sont pas compris dans le prix de vente et sont donc à la charge de l'Acheteur. Des frais de coordination et d'administration de 15 % sont facturés sur l'ensemble des frais de raccordement. De même, le travail du Maître d'ouvrage dans le cadre de ces équipements d'utilité publique, comme la réalisation de tranchées, le perçage et le colmatage d'ouvertures murales et l'installation de tuyaux et de câbles d'attente, est effectué aux frais de l'Acheteur. L'Acheteur s'acquittera de sa part des frais liés aux équipements d'utilité publique à la première demande, soit au Maître d'ouvrage, soit (en partie) directement aux sociétés d'utilité publique.

Chaque propriétaire supportera les frais de consommation d'électricité, de gaz et d'eau relatifs à son lot privé.

Les frais de raccordement aux égouts depuis la limite de construction jusqu'au réseau public sont également à la charge de l'Acheteur.

c. Les primes éventuelles perçues par le Maître d'ouvrage dans le cadre de la conclusion de ces contrats sont exclusivement à son profit. Il s'agit de travaux obligatoirement exécutés/facturés par les sociétés d'utilité publique/pouvoirs publics, ainsi que d'éventuels travaux



spécifiquement liés à l'exécution des raccordements utilitaires.

d. Si le rapport des services d'incendie impose l'installation d'extincteurs, la livraison et l'installation de ces extincteurs sont prévues dans le prix de vente.

e. Le Maître d'ouvrage est également habilité à conclure des contrats au nom des copropriétaires pour la livraison de services, et à conclure des contrats avec des tiers dans le cadre desquels un droit d'utilisation, de location, d'emphytéose ou de superficie relatif à un local commun prévu à cet effet lui est concédé en vue de la fourniture de livraisons et de services techniques. Les éventuels revenus relatifs à la mise à disposition d'un tel local à une société d'utilité publique reviennent au Maître d'ouvrage, étant entendu que le financement de la construction dudit local est à sa charge. Dans ce cadre, un droit d'accès, entre autres aux couloirs communs, peut également être concédé audit tiers en vue d'accéder aux locaux et d'accomplir tous les travaux requis.

f. En signant le présent contrat de vente, l'Acheteur d'un lot privatif donne procuration au Maître d'ouvrage en vue de valider ce type d'interventions, également par acte notarié.

Le paiement par l'Acheteur des frais liés à ces divers raccordements a lieu au plus tard au moment de la réception provisoire. Lors de la passation de l'acte notarié, un acompte de 3 000 euros hors T.V.A. est facturé.

4. MATÉRIAUX, VALEUR MARCHANDE ET DÉSIGNATIONS DE MARQUE

Le Maître d'ouvrage a le droit de modifier les plans ou d'utiliser d'autres matériaux de qualité équivalente à ceux repris dans le cahier des charges, pour autant que ces modifications soient exigées par l'architecte, l'ingénieur, les autorités compétentes, les compagnies d'assurances, les sociétés d'utilité publique, ou que l'entrepreneur estime que cette modification profite aux parties privées/communes ou à leur utilité, ou que l'entrepreneur estime, au cours des travaux de construction, que ces modifications sont nécessaires ou utiles en vue d'accomplir les travaux conformément au cahier des charges, à la suite de la présence sur le marché des matériaux prévus, de la moins-value de la qualité, de retards inacceptables de livraison, de la faillite de fournisseurs ou de sous-traitants, etc.

Si certaines normes ou directives font l'objet de modifications au cours du projet, le Maître d'ouvrage se réserve le droit d'adapter l'exécution des travaux en fonction desdites modifications.

Le terme de « valeur marchande » (V.M.) est utilisé à plusieurs reprises dans le présent cahier des charges commercial et dans ses annexes budgétaires. Par valeur marchande, il convient d'entendre le prix de vente au particulier des matériaux tels que présentés dans le show-room du fournisseur désigné par l'entrepreneur, livraison incluse, hors installation et T.V.A.

En cas de mention explicite, les frais d'installation sont compris dans les valeurs indiquées.

Tous les prix mentionnés à l'annexe du présent cahier des charges s'entendent hors T.V.A. (sauf mention contraire explicite).

Tous les meubles et équipements repris sur les plans de construction et de vente sont mentionnés à titre informatif. Les bâtiments sont construits dans des matériaux durables de premier choix, dépourvus de tout défaut, garantissant la solidité et l'aspect esthétique de la construction.

Les fissures de retrait ou de dilatation causées par des fluctuations de température ou par le tassement du bâtiment ne relèvent pas de la responsabilité du Maître d'ouvrage et de l'architecte. Celles-ci ne peuvent en aucun cas motiver le report de paiements. Il s'agit d'un phénomène inhérent à la nature du bâtiment et de l'environnement.



5. MODIFICATIONS DANS LE CHEF DE L'ACHETEUR

Si, pour une quelconque raison, l'Acheteur souhaite apporter des modifications au présent cahier des charges, à l'agencement de son appartement ou aux équipements standard (à la finition ou à l'aménagement de son appartement), il devra obligatoirement disposer de l'accord écrit du Maître d'ouvrage et/ou du/des architecte(s).

Il n'est pas exclu que, pour un choix de finition déterminé relevant de la valeur marchande prévue, des frais supplémentaires d'installation puissent être facturés à la suite d'un mode d'installation non traditionnel demandé par l'Acheteur. En outre, des modifications liées aux finitions peuvent engendrer une prolongation du délai d'exécution.

Si, pour une quelconque raison, l'Acheteur ne souhaite pas faire effectuer une partie des finitions prévues par l'entrepreneur ou s'il n'utilise pas l'entièreté des budgets de finition prévus (cuisine, sanitaires, sols), celui-ci ne pourra récupérer le budget indiqué qu'à hauteur de 50 % au maximum. Ce montant sera déduit de la dernière tranche de paiement.

Les demandes de modification touchant à l'aspect esthétique du bâtiment et à l'uniformité des parties communes sont exclues. L'Acheteur n'est pas autorisé à effectuer lui-même ni à faire effectuer par des tiers des travaux sur le chantier avant la réception provisoire des parties privées et communes.

L'exécution de travaux par l'Acheteur ou par des tiers vaut acceptation inconditionnelle de la réception provisoire de ses parties privatives. Dans ce cas, l'entrepreneur et le Maître d'ouvrage sont déchargés de toute responsabilité et de toute garantie à l'égard des Acheteurs quant à leur travail. Toute forme d'occupation vaut également acceptation de la réception provisoire.

D'éventuelles modifications seront effectuées uniquement moyennant accord écrit préalable des Acheteurs quant au prix de la modification et quant à l'éventuelle prolongation du délai d'exécution découlant de ces modifications.

Il se peut également que le Maître d'ouvrage/l'architecte ou l'entrepreneur refuse certaines modifications. Les modifications doivent faire l'objet d'une discussion en temps utile et ne peuvent pas causer de problèmes aux commandes déjà passées, aux exécutions ou aux plans du chantier.

Les prix des modifications demandées seront calculés par le Maître d'ouvrage/l'entrepreneur principal. Les accords oraux n'ont aucune valeur tant qu'ils n'ont pas été entérinés par écrit.

En cas de modification ou de travaux supplémentaires, le délai d'exécution convenu sera automatiquement prolongé d'au moins 1 jour ouvrable par tranche de 500 € hors T.V.A. correspondant aux travaux supplémentaires. Cette période d'exécution pourra faire l'objet d'une prolongation supplémentaire en fonction des délais de livraison et d'exécution spécifiques. Un dépassement de délai découlant de travaux supplémentaires ou de modifications effectués à la demande de l'Acheteur ne peut en aucun cas donner lieu à la réclamation d'indemnités ou de frais par l'Acheteur à l'égard du Maître d'ouvrage.

6. ACCÈS AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne non désignée par le Maître d'ouvrage en vue de l'exécution des travaux.

Une exception s'applique aux personnes disposant d'une autorisation ou accompagnées d'un représentant du Maître d'ouvrage, et ce, exclusivement durant les heures de travail sur le chantier. Le chantier est inaccessible en dehors des heures de travail sur le chantier, durant le week-end et pendant les jours de congés du bâtiment, même aux propres risques et périls des visiteurs.

Dans tous les cas, les visiteurs doivent se conformer au règlement du chantier et prendre toutes les mesures de sécurité requises. L'accès au chantier moyennant l'autorisation susmentionnée a toujours lieu aux risques et périls du visiteur, sans que l'Acheteur puisse exercer un quelconque recours à l'encontre du Maître d'ouvrage en cas d'accident dont celui-ci, un membre de sa famille ou une personne mandatée serait victime.



7. ASSURANCES, RISQUES ET TRANSFERT

Le Maître d'ouvrage souscrira les premières polices d'assurance à hauteur de montants suffisants en vue de couvrir les risques en matière d'incendie, d'explosion, de foudre, etc. L'association des copropriétaires reprendra ladite police au cours du chantier pour le délai contractuel restant. La communauté des copropriétaires paiera les primes y afférentes à compter de la signature de ladite police.

Conformément aux articles 1788 et 1789 du Code civil, le transfert des risques s'opérera lors de la réception provisoire à compter de la première partie des appartements privatifs et/ou des parties communes faisant l'objet de la réception. L'association des copropriétaires reprendra ladite police pour le délai légal restant, et la communauté des copropriétaires paiera les primes y afférentes à compter de la signature de ladite police dès la réception provisoire.

8. RÉCEPTIONS PROVISOIRE ET DÉFINITIVE DES APPARTEMENTS

Lors de la réception, l'ensemble aura été balayé et déblayé de tous les gravats, déchets et ordures.

La réception provisoire des appartements aura lieu à l'issue de l'exécution complète du contrat, et ce, dans les 10 jours ouvrables suivant l'invitation écrite adressée à l'Acheteur. Elle fera l'objet d'une procédure contradictoire. L'invitation sera envoyée par courrier ordinaire ou par courriel. Le Maître d'ouvrage détermine le moment où l'appartement est prêt pour la réception provisoire, étant entendu que de petits travaux restant à effectuer ne peuvent constituer une entrave à la réception provisoire de l'appartement. Lors de ladite réception provisoire, un examen contradictoire du bien sera effectué. Cet examen donnera lieu, sur place, à la rédaction d'un procès-verbal, lequel sera signé par les parties. Ce procès-verbal mentionnera les défauts apparents. Le procès-verbal d'acceptation provisoire de l'appartement mentionnera également le délai nécessaire à l'exécution éventuelle des remarques reprises dans le procès-verbal.

Une fois la réception provisoire fixée par écrit, le Maître d'ouvrage n'est plus responsable des défauts apparents (article 1642 du Code civil).

En l'absence d'avis contraire de l'Acheteur, la réception définitive aura lieu automatiquement un an après la réception provisoire.

9. DÉLAI D'EXÉCUTION

Le délai d'exécution est exprimé en « jours de travail » applicables dans le secteur de la construction. Dès lors, les jours suivants ne seront pas considérés comme jours ouvrables : les samedis, dimanches, jours fériés légaux, jours de repos compensatoire du secteur de la construction, tous les jours de vacances reconnus et payés du secteur de la construction et tous les jours de chômage forcé pendant au moins 4 heures pour cause d'intempéries tel que défini par l'IRM, ainsi que les jours de chômage découlant des temps de séchage en construction.

Si l'Acheteur privilégie un bois massif pour certaines finitions (e. a. sols, portes, cuisine, murs, etc.), le délai d'exécution sera prolongé en fonction des directives du fabricant et de l'installateur quant au taux d'humidité exigé.

Tout événement qui, d'un point de vue humain, constitue un obstacle insurmontable pour l'exécution normale de l'obligation du Maître d'ouvrage ou qui contraint ce dernier à interrompre temporairement ou définitivement le travail est considéré comme un cas de force majeure (par exemple, guerres, accidents et conséquences en découlant, interruption dans la fourniture de matériaux, grèves générales ou partielles, émeutes, pénurie d'électricité, maladies contagieuses, intempéries telles que le gel et les périodes de pluie exceptionnelles, inondations, sécheresse extrême, carence bien connue en ouvriers qualifiés et, en général, toute cause ayant pour conséquence une suspension dans le cours normal des activités ou livraisons). L'interruption temporaire des travaux pour force majeure entraîne,



de plein droit et sans dédommagement, une prolongation du délai d'exécution déterminé initialement. La prolongation est égale à la durée de l'interruption majorée du temps requis pour remettre le travail sur le chantier en route.

Si l'Acheteur ordonne l'interruption ou l'arrêt temporaire des travaux, l'entrepreneur a, dans tous les cas, droit au paiement immédiat de la valeur des travaux effectués. L'entrepreneur a également droit à une indemnisation, s'il y a lieu. En cas d'interruption causée par l'Acheteur, laquelle n'est pas définie dans le cahier spécial des charges, se produit durant le délai d'exécution fixé contractuellement, correspond en général à 1/20^e de ce délai et dépasse au moins 10 jours ouvrables, l'entrepreneur a le droit de réclamer une indemnisation dont le montant est fixé en concertation.

L'Acheteur ne peut rien entreprendre qui engendrerait un retard dans l'exécution des travaux : ainsi, il est tenu de répondre dans les 10 jours calendrier à toute demande émanant de l'entrepreneur ou du Maître d'ouvrage et visant la finition de son lot (comme la demande de choix des matériaux). Si aucune réponse n'est formulée au cours de cette période, l'Acheteur est réputé accepter les propositions du Maître d'ouvrage ou laisser à ce dernier le libre choix des matériaux, couleurs, etc. Lorsque les travaux sont interrompus pendant au moins 30 jours calendrier par le fait de l'Acheteur, celui-ci est tenu de verser à l'entrepreneur un acompte sur la tranche de paiement suivante correspondant à la valeur des travaux déjà effectués.

L'Acheteur donne la possibilité à l'entrepreneur d'honorer ses engagements. Par conséquent, il est tenu de répondre dans les 10 jours, personnellement ou par l'intermédiaire d'un représentant, à toute demande lui adressée par l'entrepreneur dans le cadre de la réalisation de l'appartement qu'il a acheté. Si aucune réponse n'est formulée au cours de cette période, l'Acheteur est réputé accepter les propositions de l'entrepreneur ou laisser à ce dernier le libre choix des matériaux, couleurs, etc.

10. CONSEILS DÉSIGNÉS PAR L'ACHETEUR

Si l'Acheteur se fait assister ou conseiller par un architecte, un ingénieur, un expert ou tout autre professionnel, tous les frais, honoraires, etc. y afférents sont intégralement à sa charge.

Cette clause s'applique également en cas de litige entre l'Acheteur et l'entrepreneur/le Maître d'ouvrage dans le cadre duquel le conseil désigné par l'acheteur émet un avis. En aucun cas les décisions et actes de ce tiers ne seront contraignants pour l'entrepreneur/le Maître d'ouvrage. Toutes les dispositions contractuelles s'appliquent exclusivement et directement entre l'Acheteur et l'entrepreneur/le Maître d'ouvrage.

11. TASSEMENTS

L'attention de l'Acheteur est attirée sur le fait que le bâtiment est neuf et que, par conséquent, un léger tassement général ou partiel peut se produire, ainsi qu'une éventuelle dilatation causée par des fluctuations de température, lesquels peuvent provoquer l'apparition de légères fissures. Ni le Maître d'ouvrage, ni l'architecte, ni l'ingénieur ou l'entrepreneur ne peuvent en être tenus responsables. De même, le Maître d'ouvrage n'est pas responsable de dégâts causés par des travaux anticipés de peinture et de pose de papier peint par l'Acheteur.

12. COORDINATEUR DE SÉCURITÉ

Le Maître d'ouvrage désigne un coordinateur de sécurité chargé de coordonner la sécurité à la fois durant la phase de conception et durant l'exécution de ce projet de construction.

Le coordinateur de sécurité rédige un dossier d'intervention ultérieure d'une valeur de 300 € H.T.V.A. par unité d'habitation. Celui-ci peut être obtenu auprès du Maître d'ouvrage 6 mois après la réception provisoire moyennant paiement dudit dossier et de toutes les éventuelles factures non soldées.



13. EXIGENCES PEB

Le projet de construction répondra aux exigences PEB en vigueur lors de la dernière demande de permis introduite.

14. NORMES

Les modifications requises en vue de satisfaire aux normes entrant en vigueur au cours de la construction et méconnues à la date d'introduction de la demande de permis seront facturées aux Acheteurs des lots.

15. ENTRETIEN GÉNÉRAL

L'Acheteur individuel et l'association de copropriété sont tenus d'entretenir le bien en bon père de famille, conformément à la dernière édition du guide de l'entretien pour des bâtiments durables publié par le CSTC.

Un organe de contrôle effectuera une vérification de l'égouttage avant l'occupation, comme prévu dans la réglementation en vigueur relative aux eaux usées. Un procès-verbal de ce contrôle sera rédigé et envoyé à tous les Acheteurs à titre de confirmation.

Si, après l'occupation des entités d'habitation, des engorgements apparaissent, dans le cadre desquels l'entreprise de débouchage désignée prouve que des substances non autorisées sont présentes dans les canalisations, comme des lingettes humides, des serviettes hygiéniques, du ciment et/ou des déchets de plâtre, etc., et toute autre substance n'y ayant pas sa place, le Maître d'ouvrage décline toute responsabilité relative à ces engorgements ainsi qu'aux frais y relatifs.

4. ACCEPTATION

Les finitions décrites dans le présent cahier des charges priment sur toutes les indications reprises sur les plans de vente, plans urbanistiques et plans d'exécution, dont l'Acheteur accepte expressément qu'ils soient fournis seulement à titre informatif.

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

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

Le soussigné marque son accord avec l'achat de l'appartement tel que décrit ci-dessous et selon les conditions et dispositions décrites ci-dessus.

Les pages numérotées du présent cahier des charges sont toutes paraphées. Toutes les suggestions d'aménagement et de mobilier indiquées sur les plans sont fournies à titre informatif. Les finitions décrites ci-dessus priment sur les indications reprises sur les plans, qui sont fournies seulement à titre informatif.

Afin d'éviter tout malentendu, seuls les accords écrits entre les parties sont valables. Les accords verbaux seront transposés en contrat écrit sur simple demande de l'une des parties.



Le présent document est établi en deux exemplaires et signé par les deux parties. Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire signé. L'Acheteur déclare par la présente avoir pris connaissance du contenu détaillé du présent cahier des charges.

Les passages incompris ont été expliqués sur demande à l'Acheteur. L'Acheteur déclare que l'appartement sera construit avec les finitions telles que décrites dans le présent cahier des charges, sans autres exceptions et accords verbaux signés par le Maître d'ouvrage.

Date de la signature :

Appartement :

Place de stationnement/garage :

Débarras :

Pour accord,

Le Maître d'ouvrage (vendeur des constructions)
LGV promotion S.A.

L'Acheteur(*)

(*) mention manuscrite « lu et approuvé » + nom complet et signature