

Résidence

FALCON BEACH

ZEEDIJK 32 - DE PANNE



CAHIER DES CHARGES

Promotion : FALCON BEACH TV
Zeedijk 63
8430 Middelkerke
Tel 059/30.28.56
info@joyeconstruct.be

Architecte : Rabaey Jo
Duinkerkestraat 56
8630 Veurne
Tel 058/31.40.10
jo.rabaey@skynet.be

Agence : AGENCE MULIER NV
Zeelaan 202
Tel 058/42 12 39
Dynastielaan 2
Tel 058/41.17.70
8660 De Panne
info@agencemulier.be

RESUME

Page 5	INTRODUCTION
Page 6	COMPOSITION DU BÂTIMENT
Page 7	I GROS OEUVRE
	1.1. Travaux de fondations
	1.2. Maçonnerie
	1.3. Balcons
Page 8	1.4. Béton armé
	1.5. Assainissement
	1.6. Toitures
	1.7. Gouttières et descentes
	1.8. Isolation acoustique
Page 9	1.9. Isolation thermique
	1.10. Etanchéité
	1.11. Plâtrage
	1.12. Chape (sous-chape)
	1.13. Menuiserie extérieure
Page 10	1.14. Terrasses
	1.15. Parapets/Balustrades
	1.16. Escaliers
Page 11	II REVETEMENT DU SOL ET FINITION
	2.1. Faïences
	2.2. Carrelages
	2.3. Tablettes
	2.4. Appuis
Page 12	III MENUISERIE INTERIEURE
	3.1. Portes intérieures
	3.2. Boîtes à rideaux
	3.3. Cuisine équipée
Page 13	IV INSTALLATION SANITAIRE ET CHAUFFAGE
	4.1. Installations et appareils sanitaires
	4.2. Chauffage central
Page 14	4.3. Ventilation
Page 15	V ELECTRICITE
Page 17	VI MESURES ANTI-FEU
Page 18	VII FINITIONS DES PARTIES COMMUNES

	7.1.	Hall d'entrée et halls communs
	7.2.	Ascenseur
	7.3.	Escaliers
Page 19	7.4.	Divers

VIII CONDITIONS GENERALES

	8.1	Généralités
	8.2	Options possibles
	8.3	Modifications dans l'exécution
Page 20	8.4	Divers
	8.5	Engagements reciproques

INTRODUCTION

Résidence “Falcon Beach” est un appartement luxueux situé sur la digue de mer à un jet de pierre du coeur commercial de La Panne.

Il dispose des balcons spacieux et bien orientés avec une vue directe sur mer.

Une attention particulière a été consacrée à :

- la qualité architecturale du projet : l'architecture contemporaine, terrasses, baies coulissantes,...
- l'utilisation de matériaux nobles et durables avec un minimum d'entretien
- la sécurité: vidéophone.
- la qualité dans l'exécution

Le bâtiment a été conçu comme un projet contemporain, en matériaux de qualité: balcons blancs lisses et éléments de façade en formes modernes et élégantes.

On a tenu compte d'une belle profondeur des balcons sur la côté de la mer. Le façade arrière est aussi prévu des balcons afin qu'on peut apprécier le soleil du matin.

Le bâtiment est prévu d'une entrée spacieuse avec accès direct au débarras de vélos souterrain.

Ce cahier des charges est conçu comme un descriptif des matériaux à utiliser lors de l'exécution.

La finition des appartements est conforme aux normes contemporaines.

Le niveau PEB valable le jour du permis de construire est largement atteint. Ceci est dû a une isolation pensée avec une ventilation spécifique. Tout ça se traduit dans un faible coût d'énergie.

On utilise des matériaux traditionnels et des techniques et moyens modernes.

L'étude et le calcul de la structure de support sont faites par un bureau d'études agréé.

Seulement les plans d'exécution sont contractuels. Tous les autres plans, esquisses, dessins etc. sont considérés comme à titre indicatif ou à titre d'exemple.

Ce cahier des charges complète et précise les plans; en cas de doute ou d'ambiguïté, les descriptions dans ce cahier des charges priment.

Des différences entre les dimensions indiquées sur les plans et l'exécution sont possibles, en aucun cas ces différences donnent le droit à l'acquéreur de réclamer une moins-value ni au vendeur de réclamer une plus-value.

COMPOSITION DU BÂTIMENT

Cave

- entrée + ascenseur
- escalier par le débarras à vélos
- débarras privatifs
- local pour compteurs
- cave privatif du commercial au rez-de-chaussée

Rez-de-chaussée

- entrée principale + vidéophone + boîte aux lettres
- hall commune + escalier + ascenseur
- escalier direct avec une pente comme accès au débarras à vélos.
- rez-de-chaussée commercial avec une espace commercial 32/W001

1er étage

- hall commune + escalier + ascenseur
- 2 appartements nummés : 32/0101 – 32/0102

2eme étage

- hall commune + escalier + ascenseur
- 2 appartements nummés : 32/0201 – 32/0202

3eme étage

- hall commune + escalier + ascenseur
- 1 appartement nummés : 32/0301

4eme étage

- hall commune + escalier + ascenseur
- 2 appartements nummés : 32/0401 – 32/0402

5eme étage

- hall commune + escalier + ascenseur
- 1 appartement nummés : 32/0501

6eme étage

- hall commune + escalier + ascenseur
- 2 appartements nummés : 32/0601 – 32/0602

7eme étage

- hall commune + escalier + ascenseur
- 1 appartement nummés : 32/0701

8eme étage

- hall commune + escalier + ascenseur
- 2 appartements nummés : 32/0801 – 32/0802

9eme étage

- hall commune + escalier + ascenseur
- 1 appartement nummés : 32/0901
(étage technique avec terrasses spacieuses)

Aménagement à l'extérieur

Terrasses en bois, matière synthétique ou carrelage pour les appartements du premier étage et pour l'étage technique. Les autres étages sont prévus de balcons en béton architectonique.

I GROS OEUVRE

1.1. Travaux de fondations

Les fondations sont exécutés en béton, prévu d'armatures en acier, afin d'assurer la stabilité du bâtiment et adaptées aux caractéristiques du terrain.

L'exécution des travaux est strictement conforme à l'étude de stabilité, établi par un bureau d'études spécialisé.

L'étude de béton est fait conforme les normes Belges.

La mise à la terre de l'installation électrique est prévue sous les fondations suivant les directives de la compagnie d'électricité et conforme aux normes Belges en vigueur.

1.2. Maçonnerie

La maçonnerie est exécutée suivant les règles de l'art en respectant les dimensions et les formes indiquées sur les plans d'exécution.

Les travaux de maçonnerie suivants sont prévus:

- maçonnerie en élévation et murs intérieurs en briques; type bloc de béton
- la base est exécutée dans une couche isolante prévue à cet effet (kimbloc)
- cloisons entre les appartements à construire comme des murs séparés, prévu d'une isolation acoustique afin d'obtenir la valeur d'isolation nécessaire et afin d'améliorer les caractéristique acoustiques
- où parement est prévu dans les parois (façade arrière): brique de terre cuite: type, couleur et format à choisir par l'architecte

Rejointoyages

Les façades sont rejointoyées après l'exécution de la maçonnerie par des joints cimentés suivant échantillon à présenter à l'architecte.

Béton architectonique

Les éléments indiqués sur les plans sont exécutés en béton architectonique: matériaux, coloris et texture sont à déterminer par l'architecte. Seule, une qualité de premier choix est utilisée.

Joints autour des menuiseries

Les joints entre les fenêtres et la façade sont traités d'un rejointoyage élastique.

1.3 Balcons

Les balcons sont en béton architectonique préfabriquée (façade devant: béton architectonique blanc).

(Voir art. 1.2 rubrique béton architectonique)

Balustrades en profils anodisés prévues de verre de sécurité feuilleté. Les dimensions conforme les normes (voir ci-dessous).

Les balcons sont prévus des coupes thermiques, conforme aux normes PEB.

1.4. Béton armé

Les travaux en béton armé et en béton préfabriquée sont exécutés suivant les plans, descriptifs et métrage élaborés par le bureau d'études.

Conforme au règlement du bureau d'études. Les voûtes en béton sont des dalles préfabriquées

1.5. Assainissement

Les tuyaux d'égouts et les puits d'évacuation des eaux usées sont conformes aux réglementations communales. Les conduits et tous les accessoires tels que coudes, pièces de raccordement, puits de visite etc. sont exécutés en PVC et conformes aux normes Benor.

Dans la cave des tuyaux d'égouts visible sont exécutés en PE et prévu des bouchons de contrôle.

Le raccordement sur le système public d'assainissement se fait par un entrepreneur agréé. Le système d'égout doit être inspecté obligatoire.

1.6. Toitures

Toits plat type toit chaud avec une membrane EPDM, conforme les normes résistance au feu, prévue d'isolation thermique nécessaire (en fonction du calcul de PEB). Le toit plat est équipé de la pente nécessaire par une chape de rampe.
Corniches en alu.

1.7. Gouttières et descentes

Les gouttières et descentes de gouttières sont exécutées en cuivre et partiellement en polyéthylène.
Cela dépend de l'emplacement.

1.8. Isolation acoustique

La composition du sol aux étages est la suivante:

- 1.8.1. Plancher porteur en voûte en béton.
- 1.8.2. Une couche du sous-chape en béton isolant (conforme au calcul PEB).
- 1.8.3. Isolation du sous-plancher qui fonctionne comme isolation thermique et acoustique. Cette couche isolante est construite le long des murs pour éviter tout contact entre la construction de la chape et la maçonnerie (ne concerne pas les appartements sur le rez de chaussée).
- 1.8.4. Chape flottante, armée, d'environ 6cm d'épaisseur (voir art. 1.12. page 9)

1.9. Isolation thermique

Conforme à l'Arrêté de l'Exécutif Flamand concernant l'isolation thermique des bâtiments d'habitation.

Isolation des vides

Dans la vide une isolation thermique avec une épaisseur assez est prévue (conforme aux calculs fait par le rapporteur PEB.)

Isolation toitures

Le toit plat est prévu d'une isolation pour toits plats avec une épaisseur assez (conforme aux calculs fait par le rapporteur PEB.)

1.10. Etanchéité

A la base de chaque mur en élévation un film lourd de polyéthylène à surface rainurée est prévu. Une isolation identique est prévue entre les poutres en béton et la maçonnerie extérieure et ceci partout où cela est requis pour obtenir une étanchéité parfaite du bâtiment.

1.11. Plâtrage

Tous les murs intérieurs en maçonnerie sont plâtrés suivant les règles de l'art. Tous les coins extérieurs sont protégés finis avec des cornières galvanisés.

Sur tous les coins extérieurs et chambranles des linteaux d'angle galvanisé sont utilisés.

Les plafonds et les surfaces en béton sont finis avec un plâtre projeté. Une finition lisse est exigée. Cela ne supprime un peintre pas à la nécessité de poncer encore ces murs. Aussi les coins entre le mur et le plafond doivent être finir lisse par le peintre, car cela doit toujours être coupé.

Les travaux de peinture et papier-peint dans les privatives sont à la charge de l'acquéreur.

1.12. Chape (sous-chape)

Une chape de ciment est coulée suivant le principe de la 'chape flottante' qui est indépendante par rapport à la construction porteuse grâce à une couche d'isolante acoustique au fond et au bords contre les murs. Cette exécution est prévue dans tous les locaux habitables. L'épaisseur de la chape est en fonction du revêtement de sol.

1.13. Menuiserie extérieure

Les fenêtres et portes extérieures sont exécutées en profils en PVC en couleur.

La pose de la menuiserie sera exécutée suivant les règles de l'art.
A l'extérieur un joint élastique sera appliqué.

Les portes extérieures sont prévues d'une fermeture avec une serrure à cylindre combiné.
Les appartements sont prévues des portes coulissantes dans le salon. Les autres fenêtres sont des porte-fenêtres ouvrants-basculants ou seulement basculants.

Les fenêtres sont prévus d'un revêtement des plaques de plâtre à l'intérieur qui sont plâtré séparément.

Vitrage

Toutes les fenêtres extérieures sont prévues d'un vitrage double, clair et super-isolant conform au rapport de PEB.

Les épaisseurs de verre seront conforme aux normes applicable à notre climat maritime.

Où il est nécessaire du verre de sécurité est prévu.

Si le rapport du rapporteur PEB indique qu'un vitrage contrôle solaire est nécessaire, cela sera prévu.

1.14. Terrasses

Les terrasses au premier étage d'appartements 32/0102 et les terrasses sur l'étage technique 32/901 sont exécutées en bois exotique traité.

Les balcons d'autres étages sont exécutés en béton architectonique.

1.15. Parapets/balustrades

Les terrasses sont prévues d'une balustrade en verre feuilleté avec une subdivision minimum, afin qu'ils restent subordonnés au bâtiment et gardent la vue maximum sur l'environnement.

Sur les divisions de verre des supports en aluminium anodisé sont placés de façon discrète. Ceux-ci sont au moins visibles de l'extérieur.

Le vitrage est résistant à haute pression et respecte toutes les exigences de résistance pour la sécurité.

1.16. Escaliers

Les escaliers dans les zones communes sont exécutées en béton armé revêtue de mosaïque de marbre. Les plateaux correspondants sont finis de la même manière.

II REVETEMENT DU SOL ET FINITION

La pose des matériaux est comprise dans le prix de vente global (sauf en cas d'indication contraire).

Les prix des matériaux mentionnés ci-dessous sont des valeurs commerciales tva non compris.

L'acquéreur peut toujours choisir dans le budget prévu un type de carrelage par appartement. Le type et coloris sont à choisir parmi les échantillons à disposition chez le fournisseur.

2.1. Faïences

Salle de bains:

Un revêtement mural en faïence est prévu jusqu'à 1 m 60, sauf les murs du douche jusqu'au plafond (voir plan).

Valeur commerciale : 50 Euro/m², tva non compris

Pas de revêtement avec faïences aux murs de toilette.

2.2. Carrelage

Au base prévu à l'entrée, corridor, toilette, salle de bains, cuisine, salon, chambres à coucher et le débarras :

Carrelage en céramique.

Valeur commerciale : 50,00 Euro/m², tva non compris. À choisir dans la salle d'exposition proposée par l'architecte ou constructeur.

Des plinthes assorties sont posées en bas des murs.

Valeur commerciale : 10,00 Euro/m, tva non compris.

Le carrelage sera posé sur la chape flottante (prévu d'une isolation acoustique).

Les joints entre le sol et plinthe sont élastique.

Car le sol est collé sur une chape à base de ciment, on doit tenir compte de la norme Belge pour le risque de formation de fissures dues au retrait hydraulique.

Sous les portes des profiles séparatif en acier inoxydable sont placés.

2.3. Tablettes

A tous les fenêtres ou des tablettes sont nécessaire, une tablette est prévu avec une épaisseur de 2 cm en pierre naturel adouci (pierre bleue ou équivalent)(en fonction du choix du sol).

2.4. Appuis de fenêtre

Les seuils des portes et fenêtres sont finis en pierre bleue, adouci, avec une épaisseur de 5 cm, le nez sera collé, largeur en fonction du type de porte ou de fenêtre.

Aux balcons les seuils sont intégrés dans le béton esthétique.

Où nécessaire les seuils peuvent être en alu (profil Z).

III MENUISERIE INTERIEURE

3.1. Portes intérieures

Les portes sont du type isoplane avec remplissage à nid d'abeille, elles sont enduites et prêtes à peindre.

Les chambranlures et les revêtements des portes sont en RDN, multiplex WBP ou MDF pour peindre.

Les portes sont prévues de trois paumelles en alu, une fermeture à clavier et d'une poignée en alu ou inox.

La porte d'entrée de chaque appartement est une porte coupe-feu avec une finition lisse et prête à peindre (Résistance au feu : Rf 1/2h).

Une fermeture avec une serrure à cylindre combiné est prévue, dont le clef est le même pour la porte d'entrée, le débarras privatif, le débarras à vélos et la boîte aux lettres.

Les portes coupe-feu sont prévu suivant le rattachement des sapeurs pompiers.

Une poignée en inox ou alu et une poignée à tirer (cylindre avec une longueur de 10 cm) sont prévues à l'extérieur.

3.2. Boîtes à rideaux

Les boîtes à rideaux ne sont pas prévues.

3.3. Cuisine équipée

La cuisine est exécutée selon les indications sur le plan (les armoires de bas et haut et le plan de travail).

La cuisine est fournie par une entreprise spécialisée et comprend la fourniture et l'installation d'une cuisine équipée, appareils électriques compris.

Les plans de travail sont prévus en composite ainsi que le mur jusqu'à une hauteur de 30 cm.

Les fronts des armoires sont prévus des plaques de résine. La finition intérieure est en mélamine.

Sous les armoires de haut une bande de LED est prévue comme éclairage.

Appareils électroménagers type AEG ou équivalents sont compris :

- **Plaque de cuisson vitrocéramique**
- **Hotte** 60 cm motorisée, connecté au système d'aération général et prévu d'éclairage.
- **Frigo intégré avec congélateur** : classe énergétique A
- **Combifour encastré**
- **Lave-vaisselle encastré** avec accessoires
- **Evier** avec égouttoir

IV SANITAIRE ET CHAUFFAGE

4.1. Installation sanitaire et appareils

L'installation sanitaire est exécutée en respectant les normes de la réglementation en vigueur. Le comptage de l'usage de l'eau est individuel par moyen d'un compteur sur les étages. Les conduits d'eau chaude et d'eau froide sont en tuyaux synthétique, les conduits d'évacuation en PVC résistant aux hautes températures ou équivalent. Les tuyaux sont encastrés dans les vides techniques.

De l'eau chaude dans la cuisine et dans la salle de bains.

De l'eau froide dans la cuisine, toilette, salle de bains et pour le lave-linge (aussi l'évacuation) dans le débarras.

Tous les appareils sont indiqués sur les plans. Tous les appareils sont prévu en blanc, ils sont de premier qualité et esthétique.

Le nombre des appareils sanitaire est indiqué sur les plans.

Ils sont exposés au grossiste dont le nom sera communiqué plus tard.

Salle de bains

Une baignoire encastrée, prévue d'un robinet mitigeur chromé avec douche à mains et une trappe de visite incorporée.

Un lavabo blanc préformé en matériel synthétique ou équivalent, prévu d'un robinet mitigeur chromé et un robinet d'arrêt.

Le lavabo est encastré dans un meuble avec armoire basse, miroir et spots à basse tension incorporés ou bandes de LED.

WC

Un WC type monobloc en porcelaine blanche, avec cuvette encastrée (WC suspendu), siège blanc, un robinet d'arrêt chromé et un porte-rouleaux chromé.

Cuisine

Voir article 3.3 'Cuisine équipée'.

Dans le débarras il est prévu une arrivée et une évacuation (avec siphon) d'eau pour le branchement d'une machine à laver.

4.2. Chauffage central

Le système de chauffer consiste d'une chaufferie central et collective. Il se trouve dans la cave de l'appartement.

Cette chaufferie est prévu avec des chaudières à gaz modulant. Ils travaillent en cascade (ça veut dire que les chaudières travaillent individuellement suivant le pouvoir demandé), de cette manière le fonctionnement de l'installation est garanti.

Un circuit (aller et retour) part du chaufferie. Les tuyaux sont isolés au maximum, ainsi qu'il n'y a presque pas des pertes de chaleur.

Chaque appartement est branché sur ce circuit par een station de changement de chaleur, ainsi que chaque appartement est servi de eau chaude sanitaire en chauffage.

Le réglage du chauffage central se fait automatique à partir d'un thermostat posé dans le salon.

Radiateurs

Les radiateurs sont du type radiateur à panneaux en acier de haute qualité et sont prévus d'un robinet de réglage et d'un robinet purgeur.

Dans la salle de bains un radiateur décoratif est prévu avec une sèche-linge pour les serviettes.

Les températures suivantes sont assurées par une température extérieure de – 10° C :

- Salon 22° C
- Chambres à coucher 18° C
- Salle de bains : 24° C

Le chauffage peut être réglé par un thermostat au salon.

4.3. Ventilation

Tous les appartements sont connectés au système de climatisation individuelle (système D).

Le group sera placé dans le débarras.

Pulsion et extraction de l'air doivent être en équilibre. L'air d'évacuation (extraction) passe un échangeur de chaleur dans lequel 90 % de la chaleur est émis à l'air frais aspiré.

Des filtres micros tiennent les particules sales, afin qu'il y a toujours l'air propre qui entre dans l'appartement.

Dans les appartements est prévu :

- extraction dans la salle de bains, toilette, débarras et cuisine ouvert
- pulsion dans le salon et les chambres à coucher

Sous les portes d'intérieures le passage d'air nécessaire (1 cm) est prévu comme mentionné dans les normes.

V ELECTRICITE

Généralités

L'installation électrique correspond aux normes en vigueur et aux réglementations de la compagnie d'électricité.

L'installation complète est prévue d'un schéma détaillé, d'un tableau distributeur avec fusibles automatiques, disjoncteur et sera contrôlée par un organisme agréé.

Tous les conduits, prises et interrupteurs sont encastrés dans tous les locaux à l'exception des débarras et caves. Les prises et interrupteurs sont en blanc cassé, de la marque Niko, Legrand ou équivalent.

Les armatures d'éclairage sont que prévu dans les parties communes. Pour les débarras privatifs et les appartements ils ne sont pas prévus.

Changements à l'installation de base est possible, en correspondance avec l'entrepreneur et contre paiement.

Parties communes – Hall d'entrée

- Un vidéophone est relié à tous les appartements à partir du hall d'entrée. Le caméra est installé dans le hall au-dessus du tableau de sonnettes, dans lequel se trouve également un parlophone. L'ensemble est relié à un écran vidéo dans chaque appartement, qui lui-même est prévu d'un écouteur et d'une ouvre-porte automatique.

Halls communs, escaliers et d'autres places communes

- Plusieurs points d'éclairage, selon le plan détaillé de l'architecte, sont commandés par une détection automatique avec minuterie.
- L'éclairage de secours et de sécurité nécessaire dans les halls, halls d'escaliers et caves. Conforme au réglementation incendie.
- Les parties communes sont inclus dans un compteur séparé. Le compte est pris en charge par les co-propriétaires.

Privatifs

Séjour

Point d'éclairage direction double	2
Prise	4
Prise double	2
Thermostat	1
Conduit pour télédistribution (1 x coax et 2 x UTP)	1
Connexion pour téléphone	1
Écran vidéo et sonnette	1
Détecteur de fumée	1

Cuisine

Point d'éclairage direction simple au-dessus le plan de travail	1
---	---

Point d'éclairage direction simple éclairage général	1
Branchement plaques de cuisson	1
Prise frigo	1
Prise four combi	1
Prise hotte	1
Prise lave-vaisselle	1
Prise double	2

Hall d'entrée

2 points d'éclairage direction triple prise	1
	1

Débarras

Point d'éclairage direction simple	1
Branchement lave-linge	1
Prise double (modem et tv connexion)	2
Branchement chauffage	1
Branchement thermostat chaudière	1
Branchement groupe de ventilation	1
Tableau de distribution avec sécurités	

WC

Point d'éclairage direction simple	1
------------------------------------	---

Salle de bains

2 points d'éclairage (dont un encastré dans le meuble lavabo) direction simple	1
Prise	1

Chambre à coucher 1

Points d'éclairage direction double	1
Prise	3
Prise double	1
1x UTP	1

Chambre à coucher 2

Points d'éclairage direction simple	1
Prise	3

Général (par appartement)

Boîte à fusibles secondaire avec fusibles automatiques sur tous les circuits et 2 disjoncteurs automatiques.

Interrupteur dans le salon pour l'éclairage extérieur de la terrasse.

Prise extérieure sur la terrasse.

Débarras privatif dans la cave : prévu d'un point d'éclairage direction simple et 1 prise. Les deux connectés par la boîte à fusibles individuel prévu dans l'appartement.

VI MESURES ANTI-FEU

Porte coupe-feu et pompes où elles sont exigées par les normes.

Eclairage de secours, extincteurs sont appliqués par les normes.

Coupole d'évacuation de la fumée dans la cage d'escalier.

Boutons d'alarme d'incendie sont prévus sur chaque niveau avec des sirènes nécessaires.

Le bâtiment correspond aux normes contre l'incendie en vigueur.

Chaque appartement est prévu de détecteurs d'incendie (Nous voulons signaler que les acquéreurs sont responsables pour le remplacement régulièrement des piles.)

VII FINITION DES PARTIES COMMUNES

7.1. Halls d'entrée et halls communs

L'architecte dressera un plan détaillé de la finition des halls. Il déterminera son choix du revêtement du sol et de la décoration des murs et plafonds en accord avec le standing de l'immeuble.

Les murs et les plafonds des halls et corridors sont peintes : décoration selon plan détaillé d'architecte.

Les portes d'entrée des appartements seront prévues d'une peinture décorative du côté des parties communes.

Toutes les armatures électriques dans les parties communes sont prévues. La direction se fait avec des détecteurs de mouvement.

Un ensemble de boîtes aux lettres avec installation vidéophone et un tableau de sonnettes sont prévus selon le plan détaillé. L'architecte en fait une conception conforme à l'image du bâtiment.

7.2. Ascenseur

Un ascenseur électrique donne accès à tous les étages indiqués sur les plans. 8 personnes, 630 kg, grande vitesse, plateau environnement 1,10 x 1,40 m.

L'installation correspond à la norme NBN 52.014, l'A.R.A.B. et l'A.R.E.I. et à les normes d'accessibilité. L'installation sera contrôlée par un organisme agréé.

Les portes sont composées de portes coulissantes, télescopiques et automatiques résistance au feu : 1/2 h selon la norme NBN 713.020.

L'ascenseur est prévu d'une colonne comprenant les boutons d'appel, un bouton d'alarme, un branchement téléphonique, un éclairage des secours et sa finition sera en accord avec le standing de l'immeuble.

7.3. Escaliers

Tous les escaliers sont exécutés en béton et sont finis, comme décrit ci-dessus. Couleur à choisir par l'architecte.

Tous les escaliers sont prévus d'une balustrade en aluminium anodisé pour la sécurité.

7.4. Divers

Afin de garder un aspect extérieur homogène, les propriétaires sont demandés de poser des rideaux de couleur 'ton champagne', vue de l'extérieur.

VIII CONDITIONS GENERALES

8.1. Généralités

Les appartements sont vendus selon le principe clef en mains, conformes aux plans et aux plans détaillés de l'architecte, conforme à ce 'Cahier des charges' (qui définit les travaux à exécuter et les matériaux à utiliser.) et l'acte de base ou le projet d'acte de base avec le règlement associés de co-propriété; l'acquéreur reconnaît avoir reçu ces documents.

Ce cahier des charges précise et complète les indications sur les plans, en cas de doute ou de contradiction les descriptions du cahier des charges passent avant.

Les plans qui sont admis aux acquéreurs, sont fait par l'architecte ony priorité. Même s'il y a des petites différences (au plus ou au moins), ils sont considérés comme acceptable et ne peuvent pas donner le droit aux participants de demander un indemnité de frais.

Les matériaux prévus dans ce cahier des charges ne sont pas obligatoire et peuvent être changer par des matériaux équivalents en qualité ou supérieure.

Les branchements privés aux réseaux d'eau, électricité, télé-distribution, téléphone et gaz ainsi que l'ouverture des compteurs au nom des acquéreurs individuels seront demandés par l'entrepreneur au nom de chaque acquéreur et seront facturés à celui-ci.

Sauf accord écrit explicite, les prestations suivantes ne sont pas inclus dans le prix de vente (cette énumération n'est pas limitative) : tous les travaux de décoration et de peinture dans les parties privatives, armatures d'éclairage dans les privatifs, l'installation téléphonique et les coûts des connexions individuelles, mobilier fixe ou mobile et toutes les prestations qui ne sont pas mentionnées d'une façon explicite dans le cahier des charges.

8.2. Options possibles

Afin de donner la possibilité de personnaliser votre appartement, l'acquéreur peut faire un choix pour les carrelages, sanitaire et cuisine.

Les prix communiqués sont des valeurs commerciales, ça veut dire que en cas des changements le prix pour les surplus n'est pas déduit par ce prix mais par le prix payé par le promoteur.

Les changements ne sont que possible qu'au cas ou les travaux ne sont pas encore commencés. Le promoteur et l'agence sont à votre disposition.

8.3. Modifications dans l'exécution demandées par l'acquéreur

Les plans peuvent être modifiés par l'acquéreur de commun accord avec le promoteur et l'architecte dans la mesure où les modifications demandées sont possibles du point du vue technique.

Le constructeur peut remplacer les matériaux énumérés dans le "brève description technique" par autres matériaux similaire et équivalent.

Les plus-values occasionnées par ces modifications seront facturées à l'acquéreur.

L'acquéreur pourra demander seulement des modifications aux privatifs qu'il achète. L'architecte décidera souverainement si l'exécution est possible.

Les communications entre l'acquéreur et l'entrepreneur concernant l'exécution des travaux devront être faites par écrit pour être valables. L'entrepreneur pourra néanmoins produire la preuve des modifications demandées par l'acquéreur par tout autre moyen légal.

L'architecte doit être toujours au courant (par écrit) de ces changements, enfin de lui donner l'occasion de faire son travail de surveillance au chantier d'une manière convenable.

Changement de tel ou tel sorte pour lequel on doit payer des surplus, seront facturé directement par l'entrepreneur.

Ces factures doivent être payés d'avance.

En cas que ces factures ne sont pas payés on risque que la reception provisoire des privatifs n'a pas lieu.

En aucun cas, les modifications ne pourront occasionner un retard dans le délai d'exécution pour les autres acquéreurs.

Seul l'acquéreur sera tenu responsable pour des conséquences suite aux modifications demandées et/ou apportées.

Le vendeur se réserve le droit de modifier les parties communes si ceci s'avère nécessaire pour des raisons esthétiques, techniques, légales, éthiques ou économiques. Ces modifications n'entraîneront aucune augmentation du prix.

Le présent descriptif avec tous ces matériaux différents ainsi que les plans sont fait avant le commencement des travaux.

Le promoteur peut y apporter des modifications en cas de force majeurs (notamment règlements administratives contraignantes, faillissement de l'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante,...)

8.4. Divers

Remarques :

- a) pas inclus dans l'engagement actuel :
Les armatures d'éclairage dans les parties privatives et les installations téléphonique.
Les coûts pour les branchements, le mise en place et l'ouverture des compteurs communs pour l'eau, gaz, électricité, égouts et la distribution de la télévision et radio.
Le papierpeint et les peintures des parties privatives.
- b) Le visiteur, l'acquéreur potentiel ou l'acquéreur ne sont pas autorisé sur le chantier, si non accompagné d'un représentant du vendeur ou du propriétaire, sur rendez-vous préalable. Même dans ce cas, chaque visite avant la réception provisoire des parties communes, aura lieu à leurs propres risques. Où ils ont aucun recours contre le vendeur, le constructeur, l'architecte ou l'entrepreneur en cas d'accident lors d'une visite au chantier.
- c) Le mobilier fixe ou mobile, ainsi que les installations qui se trouvent sur les plans de vente, sont seulement appliqués figuratif et a considéré comme tel, sauf mentionné explicite dans le description ci-dessus.
- d) L'attention des acquéreurs est attiré sur le fait que le bâtiment est neuf et qu'un bougement léger général ou bougement partiel peut se produire, aussi qu'une expansion potentiële, causée par les variations de température, par lequel des légères fissures peuvent apparaître. Ni le constructeur, ni l'architecte, ni l'entrepreneur peut être tenu responsable, selon les admissions du WTCB.

Nous recommandons notre acquéreurs d'attendre quelques mois après la réception, avant de procéder à la finition des plafonds et des murs dans le complexe. Les coûts pour réparation, peinture ou papier peint, ne peut jamais être à la charge du vendeur. Il est possible que, avant la peinture ou la pose de papier peint un pré-traitement est nécessaire afin de lisser les irrégularités. Aussi dans les coins entre les murs et les plafonds que les connexions entre les prises et interrupteurs.

- e) L'acquéreurs sont obligées de maintenir le bâtiment, privatif et aussi bien commun, selon le manuel d'entretien pour les bâtiments, qui est inclus dans le règlement général de co-propriétaires et que vous recevrez à la réception provisoire.

8.5. Engagements reciproques des parties de ventes

Le promoteur s'engage de laisser réceptionner les parties du bâtiment vendu suivant l'article 1581 du code civil d'une part et suivant l'acte de base de l'autre part.

L'acquéreur est obligé de réceptionner la partie du bâtiment vendu, sous tous les garanties de droit.

Ce cahier des charges se compose de 20 (vingt) pages nummérotes qui forment une unité indivisible.

Pour accord,

Le promoteur,

L'acquéreur,
Mr et Mme