

# RÉSIDENCE LES GRAINS D'ORGES



## CAHIER DES CHARGES SYNTHÉTIQUE





## Construction d'un immeuble de 6 appartements

### Promoteur & constructeur du projet :

CHRISTIAN srl  
Rue Saint-Hubert, 17 – 4950 Faymonville  
Tél. : 080/67.95.28  
Mail : [info@christian.be](mailto:info@christian.be)  
Web : <https://www.christian.be/>



### Architecte :

Bureau d'architectes Stéphane ADAM & Michaël HICK  
Rue saint-Hadelin, 20 – 4600 Visé  
Tél. 04/379.78.68 – Fax 04/379.78.16  
[www.samh.be](http://www.samh.be) - [info@samh.be](mailto:info@samh.be)



# Table des matières

<b>1. PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
1.1. DOCUMENTS COMMERCIAUX .....	5
1.2. MODIFICATIONS.....	5
1.3. DESCRIPTION GENERALE.....	5
1.4. PERFORMANCES ENERGETIQUES .....	6
<b>2. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES</b> .....	<b>6</b>
2.1. MATERIAUX DE CONSTRUCTION .....	6
2.1.1. <i>Structure</i> .....	6
2.1.2. <i>Parements extérieurs</i> .....	6
2.1.3. <i>Menuiseries extérieures</i> .....	6
2.1.4. <i>Toiture</i> .....	6
2.1.5. <i>Parachèvements des surfaces</i> .....	7
2.1.6. <i>Terrasses et balcons</i> .....	7
2.1.7. <i>Abords</i> .....	7
2.2. EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	7
2.2.1. <i>Eclairage</i> .....	7
2.2.2. <i>Ascenseurs</i> .....	7
2.2.3. <i>Chauffage</i> .....	7
2.2.4. <i>Egouttage</i> .....	7
<b>3. DESCRIPTION DES APPARTEMENTS</b> .....	<b>7</b>
3.1. MATERIAUX DE FINITION .....	8
3.1.1. <i>Sols</i> .....	8
3.1.2. <i>Murs</i> .....	8
3.1.3. <i>Plafonds</i> .....	8
3.1.4. <i>Portes intérieures</i> .....	8
3.1.5. <i>Protections solaires extérieures</i> .....	8
3.2. EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	8
3.2.1. <i>Chauffage</i> .....	8
3.2.2. <i>Installation sanitaires</i> .....	9
3.2.3. <i>Electricité</i> .....	10
3.2.4. <i>Vidéophonie</i> .....	10
3.2.5. <i>Protection incendie</i> .....	10
3.2.6. <i>Ventilation</i> .....	10
3.2.7. <i>Séchoir</i> .....	10
3.3. EQUIPEMENTS DIVERS.....	10
3.3.1. <i>Cuisine équipée</i> .....	10
3.3.2. <i>Peintures de finition, décoration</i> .....	11
3.3.3. <i>Mobilier intégré</i> .....	11
3.3.4. <i>Mobilier mobile</i> .....	11
<b>4. RACCORDEMENT AUX ENERGIES</b> .....	<b>11</b>
4.1. EAU ET ELECTRICITE .....	11
4.2. GAZ DE VILLE .....	11
4.3. TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION .....	11
<b>5. DIVERS</b> .....	<b>11</b>
5.1. SUPERFICIES, FENDILLES, FISSURES, HUMIDITE .....	11
5.2. LIMITES ET TOLERANCES .....	12
<b>6. CONDITIONS GENERALES</b> .....	<b>12</b>
6.1. VENTE.....	12
6.2. PRIX DE VENTE.....	13
6.3. MODIFICATIONS.....	13
6.3.1. <i>Modifications du fait du promoteur</i> .....	13
6.3.2. <i>Modifications du fait des acquéreurs</i> .....	13
6.3.3. <i>Suppression de parachèvements par les acquéreurs</i> .....	14
6.4. TRAVAUX REALISES PAR DES TIERS.....	14
6.5. RECEPTION DES TRAVAUX .....	14

6.5.1.	<i>Réception provisoire</i> .....	14
6.5.2.	<i>Réception définitive et garantie décennale</i> .....	14
6.6.	ASSURANCE .....	14

## 1. Préambule

### 1.1. Documents commerciaux

Ce document n'est pas contractuel.

Son but est de décrire de manière générale et simplifiée, l'exécution et la finition du bien vendu et de l'immeuble.

Les plans commerciaux et vues 3D sont donnés à titre indicatif en ce qui concerne les teintes, aspect des matériaux, équipements et aménagements tels que végétation, mobilier urbain, ...

### 1.2. Modifications

#### **Modifications du fait du promoteur :**

En cours de construction, et en fonction de contraintes techniques et de stabilité, le promoteur se réserve la possibilité de modifier les plans, matériaux et matériels décrits. Ces modifications ne pourront donner lieu à aucune réclamation de la part des acquéreurs.

De manière générale, le promoteur se réserve le droit d'apporter aux plans, cahier des charges et détails d'exécution, les modifications qu'il estime nécessaires et/ou utiles pour toutes raisons esthétiques, techniques, administratives, légales, commerciales ou réglementaires, sans que l'acquéreur ne puisse se prévaloir de quelconque droit ou indemnité de ce chef.

Le promoteur se réserve également la possibilité, pour des raisons commerciales, de regrouper deux ou plusieurs appartements ou de les modifier.

Les matériaux décrits dans le présent descriptif pourront être remplacés par des matériaux similaires pour des raisons de délais de fabrication, d'approvisionnement ou de sécurité.

#### **Modifications du fait des acquéreurs :**

Les acquéreurs peuvent également, et pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette, demander la modification de certains aspects non contraignants des parties privatives (choix du carrelage, modèle de porte intérieure – sauf porte d'entrée, choix des appareils sanitaires dans le respect du type d'appareil et de leur implantation prévus, dessin du mobilier de cuisine dans la zone qui lui est réservée, implantation des prises de courant, points lumineux et interrupteurs). Si ces modifications ont une incidence sur le coût des travaux, un décompte sera préalablement proposé à l'acquéreur. Si ces modifications nécessitent une modification ou une adaptation des plans, les frais d'architecte liés à ces modifications sont également à charge de l'acquéreur.

### 1.3. Description générale

Le projet comprend un ensemble de 6 appartements répartis sur 3 niveaux avec au rez-de-chaussée 3 garages et un car-port, dans un environnement de verdure.

Idéalement situé au centre du village de Hombourg et à quelques kilomètres de la frontière avec les Pays-Bas et l'Allemagne, ce village bénéficie de petits commerces de proximité. Il se situe également à proximité des services qu'offrent Aubel, Plombières, Henri-chapelle et Eupen.

La résidence comprend :

- 6 appartements 2 chambres ;
- 3 garages ;
- 1 car-port 3 emplacements ;
- 3 emplacements de parking supplémentaires.

Chaque logement possède une large terrasse privative ainsi qu'une cave située au rez-de-chaussée de la résidence.

Chaque appartement ainsi que les caves sont desservis par un ascenseur adapté aux personnes à mobilité réduite.

#### 1.4. Performances énergétiques

Les normes PEB en vigueur sont scrupuleusement respectées de manière à proposer des logements particulièrement performants.

## 2. Description des parties communes

### 2.1. Matériaux de construction :

#### 2.1.1. Structure

Le bâtiment est en structure lourde : fondations de type radier, maçonnerie portante en blocs de béton lourd, planchers en éléments préfabriqués de béton armé (prédalles et hourdis) y compris pour les toitures plates, toitures à versant constituée de fermes de charpente en bois.

#### 2.1.2. Parements extérieurs

Conformément aux impositions de l'urbanisme et dans un souci de respect de l'architecture traditionnelle locale, les façades sont réalisées en briques de parement de ton rouge-brun non-nuancé, Les murs extérieurs sont isolés par des panneaux rigides en mousse de polyuréthane, épaisseur 14 cm. Les seuils des portes extérieures sont en pierre de taille et les seuils des fenêtres et portes-fenêtres sont en pierre de taille ou en aluminium extrudéthermo-laqué de même ton et finition que les châssis (au choix de la promotion).

#### 2.1.3. Menuiseries extérieures

Profilés en PVC ou aluminium anodisés de ton gris anthracite, et double vitrage super isolant ( $K \leq 1.0 \text{ w/m}^2\text{K}$ ).

Au niveau des portes fenêtres, les vitrages sont feuilletés (sécurité). L'ouverture de la porte d'entrée de la résidence est commandée à distance depuis les appartements.

Les garde-corps des portes fenêtres situées aux étages sont en verre feuilleté intégrés aux châssis (allège de fenêtre fixe ou vitrage en surépaisseur, au choix de la promotion).

#### 2.1.4. Toiture

Les toitures à versant sont recouvertes d'ardoises artificielles de ton gris foncé.

L'isolation des toitures à versant est réalisée au moyen de laine minérale roche de 24 cm d'épaisseur ou équivalent.

Pour les toitures plates, isolation en panneaux de polyuréthane (PUR ou PIR) épaisseur 16cm au-dessus de la cage d'escalier. Membrane d'étanchéité en caoutchouc (EPDM) dont la durée de vie est estimée à plus de 50 ans. Les rives de la toiture sont en matière synthétique rigide ou en aluminium extrudé. Les tuyaux de descente sont en zinc.

Un exutoire de fumée est prévu au-dessus de la cage d'escalier (ouverture automatique en cas d'incendie).

#### 2.1.5. Parachèvements des surfaces

Les sols sont carrelés, de même que les marches et contremarches des escaliers. Les murs et plafonds sont plafonnés et peints (sauf dans les caves, garages et autres locaux techniques et de rangement où les murs et plafonds restent en matériaux de construction apparents).

#### 2.1.6. Terrasses et balcons

Les terrasses des appartements sont recouvertes de dalles sur plots (format 40x40cm ou 60x60cm, au choix de la promotion). Les garde-corps des terrasses sont en vitrage feuilleté ou en barreautage métallique laqué (au choix de la promotion), sauf pour les appartements 5 et 6 (murets recouverts de panneaux en fibro-ciment ou d'un crépi).

#### 2.1.7. Abords

Le chemin d'accès aux parkings couverts voitures et aux logements sont recouverts de pavés drainants (klinkers). Les emplacements de parking non-couverts sont recouverts de dalles alvéolées en matière synthétique remplies de petits graviers (type « nigravel » ou équivalent). Le solde des abords est semé d'une pelouse. La propriété sera clôturée par une haie d'essence aborigène.

Sont à charge de la copropriété : les plantations (arbres, arbustes, fleurs, ...), le placement de mobilier extérieur (bancs, tables, jeux d'enfants, ...), Conformément au rapport sur la demande de permis d'urbanisme, le trottoir en domaine public existant est démolit et réalisé en pavés de béton gris clair, format 21x11x8cm (les pavés sont placés dans le sens parallèle de la longueur). Une bordure de type ID2 est placée.

## 2.2. Equipements techniques

#### 2.2.1. Eclairage

Dans les communs, les appareils d'éclairage sont pourvus de lampes LED. L'allumage de l'éclairage est automatique (détecteurs de présence ou horloge astronomique). Cet éclairage est raccordé à un compteur qui alimente uniquement les parties communes (éclairage, ascenseur, vidéo-parlophone, prise de courant du local compteurs). Un éclairage extérieur, à la fois décoratif et fonctionnel, assurera l'éclairage des parkings et abords. Cet éclairage économique (type LED) sera commandé par une horloge et/ou des détecteurs de présence (au choix de la promotion).

#### 2.2.2. Ascenseurs

Ascenseurs électriques d'une capacité de 630 kg (8 personnes). Adaptés aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Pourvus d'une liaison téléphonique permanente (24/24h) avec un call-center.

#### 2.2.3. Chauffage

Compte tenu de la qualité et des performances élevées de l'isolation du bâtiment, les parties communes (hall d'entrée, cage d'escalier, sas ascenseurs, paliers d'étage) ne sont pas chauffées. Il en est de même pour les caves, locaux techniques, locaux de rangement et autres locaux de service.

#### 2.2.4. Egouttage

Les eaux usées sont récoltées et traitées dans une micro-station d'épuration commune. Les eaux de pluie sont récoltées dans une citerne. Le trop-plein de la citerne se rejette dans la seconde citerne à eau de pluie qui fait également office de cuve de rétention. L'immeuble est raccordé à l'égout public.

## 3. Description des appartements

## 3.1. Matériaux de finition

### 3.1.1. Sols

Les séjours, buanderies, couloirs, wc, chambres et salles de bains des 6 appartements sont carrelés à l'intérieur des appartements sont carrelés : format 60x60cm (valeur d'achat de maximum HORS POSE : SOLS : 30€/m<sup>2</sup> TVAC PLINTHES : 8€/MCT TVAC MURS : 30€/m<sup>2</sup> TVAC  
Des plinthes réalisées à partir du carrelage de sol des appartements sont prévues. Les carrelages sont choisis dans le show-room du carreleur en charge du marché. Le prix au m<sup>2</sup> mentionné est le prix affiché dans le show-room.  
Le revêtement de sol des chambres est laissé au libre choix (parquet en option).  
Autres formats et autres revêtements (plancher bois, ...) sur demande.

### 3.1.2. Murs

Les murs sont plafonnés (réparation des petites imperfections, enduisage de finition et peinture ou tapissage à charge de l'acquéreur).  
Dans les salles de bains, les murs sont recouverts de plafonnage, les parois des douches sont carrelés. Carrelage de format 20x30cm ou 30x40cm (valeur d'achat de maximum 30 €/m<sup>2</sup> hors TVA). Les carrelages sont choisis dans le show-room du carreleur en charge du marché. Le prix au m<sup>2</sup> mentionné est le prix affiché dans le show-room. Autres formats et autres revêtements sur demande.

### 3.1.3. Plafonds

Les plafonds sont plafonnés (ou enduits lorsqu'il s'agit de faux-plafonds).  
L'enduisage de finition et peinture ou tapissage sont à charge de l'acquéreur.

### 3.1.4. Portes intérieures

Il s'agit de blocs-portes à recouvrement, avec joint sur 3 côtés. Finition laquée d'usine, ton blanc. Quincaillerie en inox brossé. Serrure à clé ou bouton libre/occupé. Les portes d'entrée des appartements sont de même finition, mais ont des qualités coupe-feu (résistance au feu d'1/2 heure), ont une serrure à 3 points de fermeture et œil espion. Portes blindées (anti effraction) en option.

### 3.1.5. Protections solaires extérieures

Le risque de surchauffe est « modéré » en fonction du calcul de la PEB. Dès lors, aucune protection solaire extérieure (type screen) n'est prévue en base. Le cas échéant, et pour autant que l'avancement des travaux le permette, les acquéreurs pourront demander le placement de protections solaires extérieures, motorisées ou non. Option moyennant supplément. (selon les recommandations du R.O.I.)

## 3.2. Equipements techniques

### 3.2.1. Chauffage

Chauffage par pompe à chaleur air/eau (une pompe à chaleur par appartement). Les 6 unités extérieures sont placées contre la façade arrière du bâtiment. Les unités intérieures sont placées dans les buanderies/locaux techniques des appartements.  
Dans les logements, le chauffage se fait par le sol (via des serpentins noyés dans la chape). Cela concerne, le séjour (cuisine, salon, salle à manger), la salle de bains et le wc. La régulation se fait au moyen d'une télécommande. Les locaux techniques/buanderies et les chambres ne sont pas chauffés (chauffage sol des chambres en option). Les pompes à chaleur sont réversibles (production d'eau froide l'été pour un rafraichissement des locaux).  
La production d'eau chaude sanitaire se fait également par la pompe à chaleur. Une prise de courant est prévue dans la salle de bains et dans chaque chambre pour le branchement, le cas échéant, d'un chauffage d'appoint électrique direct (appareil non fourni).

### 3.2.2. Installation sanitaires

Les tuyauteries sont encastrées partout où cette possibilité existe. Les tuyauteries d'alimentation sont du type « multiskin » ou équivalent. Les tuyauteries d'évacuation sont en PVC ou équivalent. Les collecteurs (chauffage et sanitaires) sont placés dans les buanderies/locaux techniques ou dans les vestiaires situés dans les halls d'entrée. Les douches, baignoires, lavabos et cuisine sont alimentés en eau chaude et eau froide.

Alimentations et évacuations prévues pour : évier de cuisine (EF/EC), lave-vaisselle (EF), machine à lessiver (EF).

Les accessoires sanitaires (miroirs, porte-serviette, porte-savon, dérouleur papier wc, ...) sont à charge des acquéreurs.

Tous les appareils sanitaires sont de premier choix. Ils sont choisis dans le show-room de l'installateur.

WC suspendu :

- En porcelaine sanitaire de ton blanc.
- Cuvette de wc suspendue.
- Plaque de commande ton blanc, avec 2 touches de rinçages.
- Siège double en matière synthétique de ton blanc, système soft-close.

Lave-mains (dans les wc des appartements) :

- En porcelaine sanitaire de ton blanc (pour eau froide, uniquement), fixation murale .
- Dimensions +/- 400 x 250 mm.
- Garniture d'évacuation et siphon à tasse chromés. Rosace murale sur le tube d'évacuation.
- Pas de bouchon ni chaînette (écoulement libre).
- Robinet eau froide chromé, avec mousseur.

Lavabos (dans les salles de bains des appartement) :

- Simple lavabo (une cuve).
- Armoire sous lavabo dimensions +/- 90 x 50 cm, hauteur +/- 40cm, blanc, 1 tiroir.
- Table vasque en marbre synthétique ou en porcelaine sanitaire de ton blanc.
- Miroir mural. Eclairage LED. Avec interrupteur.
- Mélangeur mono commande, eau chaude/eau froide, à poser, chromé.
- Garniture d'évacuation et siphon à tasse, chromés. Rosace murale sur le tube d'évacuation.
- Système de vidage automatique avec tirette, chromé.

Tub de douche en acrylique blanc :

- Largeur : suivant plans (90cm).
- Longueur : suivant indications aux plans.
- Siphon pour receveur de douche plat, avec plaque de recouvrement chromée.
- Mitigeur de douche thermostatique (pose murale, apparente), chromé.
- Barre de douche murale comprenant un support mural longueur +/-1m, une douchette à main et un flexible.
- Paroi de douche (si dessiné aux plans) en verre trempé clair.

### 3.2.3. Electricité

Le descriptif de l'installation électrique est repris au plan de l'architecte (disponible sur demande).

L'installation est prévue encastrée (sauf dans les caves et garages). Le tableau électrique (coffret à fusibles) est prévu dans le vestiaire du hall d'entrée ou dans la buanderie/local technique. Les interrupteurs et prises de courant sont en matière synthétique de marque NIKO, série ORIGINAL, ton blanc.

L'éclairage des caves est prévu au moyen d'armatures étanches.

Les autres appareils d'éclairage matérialisés aux plans de l'architecte par un point lumineux (cercle avec croix à 45° à l'intérieur de celui-ci) sont à charge des acquéreurs.

L'éclairage du wc est commandé automatiquement (détecteur de présence).

La toiture peut être recouverte de panneaux photovoltaïques, chaque appartement pouvant bénéficier d'une partie de la surface de la toiture, au prorata des dimensions ou besoins de l'appartement. Ces panneaux photovoltaïques sont optionnels.

### 3.2.4. Vidéophonie

Une poste extérieur est prévu à côté de la porte d'entrée de l'immeuble. Bouton individuel avec porte-étiquette. A l'intérieur de chaque appartement, combiné mural avec écran led couleur, permettant de voir et dialoguer avec les visiteurs et de leur ouvrir la porte des communs. Un bouton de sonnette complémentaire est prévu à côté de chaque porte d'entrée d'appartement.

### 3.2.5. Protection incendie

Deux détecteurs incendie autonomes sont prévus par appartement (un dans le séjour et un dans le hall de nuit).

Un extincteur à eau pulvérisée (6 litres) est installé sur chaque palier.

Un système d'évacuation de fumée est prévu au sommet de chaque cage d'escalier.

### 3.2.6. Ventilation

Chaque appartement est équipé d'un système d'extraction mécanique centralisée simple flux, type C+.

Le réseau de gainage est encastré dans un faux plafond (sauf dans le local technique/buanderie où le gainage et l'appareillage sont apparents). Le groupe de ventilation est installé dans le local technique/buanderie, en hauteur.

Les amenées d'air frais se font via des grilles de ventilation dans les fenêtres.

L'extraction de l'air vicié dans les wc, la cuisine, la buanderie et les salles de douche se fait via un réseau de gaines munies de bouches d'extraction.

Extraction d'air vicié dans les chambres à coucher. Les transferts entre locaux secs et humides se font via des ouvertures de transfert. Ce système fonctionne en permanence afin d'assurer un renouvellement d'air continu dans les différents locaux et éviter les problèmes de condensation et de mauvaises odeurs.

### 3.2.7. Séchoir

Il n'est pas prévu de sortie extérieure pour le séchoir (obligatoirement séchoir à condensation).

## 3.3. Equipements divers

### 3.3.1. Cuisine équipée

L'installation d'une cuisine équipée est comprise dans le prix de vente.

Un choix pourra être réalisé par l'acquéreur parmi les choix proposés par le fournisseur en charge du marché ou auprès d'autres cuisinistes.

Un bon à valoir d'une valeur de 5.000 € HTVA et correspond au prix demandé pour l'offre de base.

### 3.3.2. Peintures de finition, décoration

Les peintures de finition (murs, plafonds) restent à charge des acquéreurs, de même que les tentures, voilages et appareils d'éclairage (autres que ceux mentionnés ci-dessus).

### 3.3.3. Mobilier intégré

Le mobilier intégré éventuellement dessiné aux plans (vestiaire, penderies, ...) reste à charge de l'acquéreur et n'est pas compris dans le prix de vente. Toutefois, le promoteur peut se charger de sa réalisation (sur base d'un descriptif, d'un prix et d'un délai à convenir).

### 3.3.4. Mobilier mobile

Le mobilier mobile dessiné aux plans (meubles, tables, chaises, fauteuils, lits, ...) sont illustratifs et restent à charge de l'acquéreur, l'appartement étant livré non meublé.

## 4. Raccordement aux énergies

### 4.1. Eau et électricité

Chaque appartement possède son propre compteur eau et son propre compteur électrique. Un compteur eau et un compteur électrique séparés sont également prévus pour l'alimentation des parties communes.

LE COUT DES RACCORDEMENTS SONT A CHARGE DE L'ACQUEREUR EN SUS DU PRIX DE VENTE.

### 4.2. Gaz de ville

Non prévu.

### 4.3. Téléphone, télédistribution

Demandes à charge des acquéreurs (en fonction de leurs besoins). Les gainages enterrés entre le domaine public et le local compteurs sont prévus, de même que les tubages et câblages à l'intérieur des appartements.

## 5. Divers

### 5.1. Superficies, fendilles, fissures, humidité

Les cotes et mesures inscrites dans les plans sont des cotes de maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

D'éventuelles fendilles ou fissures peuvent se présenter les premières années notamment à l'emplacement des joints entre les prédalles ou hourdis ainsi qu'à la jonction entre différents matériaux (murs, voiles béton, maçonneries, cloisons, faux plafonds, carrelages, tubs et baignoire, etc.).

Ces fendilles et fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

Lors des réceptions provisoires et définitives, aucune remarque concernant ces éléments ne pourra être notée aux PV. Ces fissures ne peuvent d'ailleurs en principe être réparées avant au moins 1 an et le seront par l'acquéreur ou son peintre.

Un léger tassement de la chape de sol isolante est inévitable. Ce tassement peut se produire jusqu'à plusieurs années après la réalisation de la chape et pourrait avoir pour

conséquence le décollement du joint souple entre le dessous de la plinthe et le carrelage de sol (voire le décollement de certaines plinthes). Ce tassement est prévisible, inévitable et normal. Il est sans conséquence sur la stabilité du bâtiment. La réfection des joints souples et le recollement des plinthes décollées est à charge du propriétaire de l'appartement.

Les parois en sous-sol, notamment des caves, peuvent présenter une légère humidité de surface et /ou des traces d'infiltrations (ne pas entreposer de matériels et matériaux sensibles à l'humidité, vêtements, cuir, etc.)

Ces derniers points ne peuvent donner lieu à aucune contestation, ni à aucun dommages et intérêts, ni à aucun retard dans les paiements de la part des acquéreurs. Un phénomène de condensation peut être observé dans les appartements et parties communes suite à la présence d'humidité résiduelle dans le bâtiment, notamment lors des premiers mois de l'occupation.

Pour y remédier et évacuer cette humidité, il est conseillé, au début de l'occupation de l'appartement, durant 1 ou 2 mois de placer le système de ventilation à une vitesse plus élevée et de chauffer les locaux de manière plus conséquente.

## 5.2. Limites et tolérances

Les appartements ne peuvent être considérés comme un produit «fabriqué en usine». De ce fait, la perfection qui peut être exigée pour de tels éléments comme une voiture ou un mobilier par exemple ne peut être exigée pour un appartement exécuté dans des conditions toutes autres.

Tout en étant exempts de défauts importants, le produit fini et les matériaux mis en œuvre sont parfois sujets à des petits défauts minimes qui entrent dans les tolérances devant être admises par l'acquéreur, pour autant que le défaut en question ne soit pas préjudiciable à la pérennité de l'ouvrage.

Tolérances :

- Chapes et carrelages : les tolérances sur le niveau fini des chapes sont définies par la NIT 189, classe 2, soit 3mm à la règle de 1m et 4mm à la règle de 2m.
- Enduits : les tolérances sont définies par la NIT 199 pour un degré de finition standard. Pour la planéité, contrôle : maximum 5mm tous les 2m dans le sens vertical et horizontal à la règle de 2m et tolérance : 2 ondulations de 2mm par règle. Pour l'aplomb : décalage entre plafond et sol de maximum 8mm /2,5m de hauteur.
- Retour de fenêtre : 1 à 2 irrégularités par 3 châssis et hors équerres de maximum 3mm pour des retours inférieurs ou égaux à 25cm et 5 mm pour des retours inférieurs ou égaux à 50cm.  
Pour la finition selon la NIT 199 : 4 irrégularités par m2.

## 6. Conditions générales

### 6.1. Vente

Les appartements sont mis en vente sur plan sous le régime de la Loi Breyne et/ou en cours de construction. Ils sont réalisés suivant les plans d'exécution et descriptifs des travaux (cahier des charges) établis par l'architecte et les bureaux d'études.

## 6.2. Prix de vente

Le prix de vente comprend :

- La part de terrain.
- L'aménagement des accès depuis le domaine public.
- Le coût des constructions (gros-œuvre fermé et isolé, parachèvement des surfaces, installations techniques).
- Les honoraires des architectes et bureaux d'études.
- Un bon à valoir de 5.000 € HTVA pour la cuisine équipée.

Le prix de vente ne comprend pas :

- Les travaux de peinture, tapissages, tentures, stores.
- Les frais de raccordements aux réseaux de téléphonie et de télédistribution.
- Les appareils d'éclairage à l'intérieur des appartements.
- Les protections solaires extérieures (stores et bannes solaires).
- Le mobilier intégré (placards et penderies intégrés).
- Les meubles et autres éléments de décoration mobiles repris aux plans et aux illustrations 3D.
- Les frais sur le prix de vente du terrain, les frais de notaire (acte de vente), la TVA sur le prix de vente du logement.

Le prix des emplacements de parking est mentionné séparément.

## 6.3. Modifications

### 6.3.1. Modifications du fait du promoteur

En cours de construction, et en fonction de contraintes techniques et de stabilité, le promoteur se réserve la possibilité de modifier les plans, matériaux et matériels décrits. Ces modifications ne pourront donner lieu à aucune réclamation de la part des acquéreurs.

De manière générale, le promoteur se réserve le droit d'apporter aux plans, cahier des charges et détails d'exécution, les modifications qu'il estime nécessaires et/ou utiles pour toutes raisons esthétiques, techniques, administratives, légales, commerciales ou réglementaires, sans que l'acquéreur ne puisse se prévaloir de quelconque droit ou indemnité de ce chef.

Le promoteur se réserve également la possibilité, pour des raisons commerciales, de regrouper deux ou plusieurs entités ou de les modifier.

Les matériaux décrits dans le présent descriptif pourront être remplacés par des matériaux similaires pour des raisons de délais de fabrication, d'approvisionnement ou de sécurité.

### 6.3.2. Modifications du fait des acquéreurs

Les acquéreurs peuvent également, et pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette, demander la modification de certains aspects non contraignants des parties privatives (choix du carrelage, modèle de porte intérieure, choix des appareils sanitaires dans le respect du type d'appareil et de leur implantation prévus, dessin du mobilier de cuisine dans la zone qui lui est réservée, implantation des prises de courant, points lumineux et interrupteurs).

Ces modifications sont réalisées par les entreprises du promoteur. Si ces modifications ont une incidence sur le coût des travaux, un décompte sera préalablement proposé à l'acquéreur. Si ces modifications nécessitent une modification ou une adaptation des plans ou des métrés, les frais d'architecte liés à ces modifications sont également à charge de l'acquéreur.

Les prix de fourniture des différents matériaux et matériels mentionnés prévus au cahier des charges sont des prix maximum. Le choix de matériaux ou matériels d'un prix d'achat inférieur à ceux prévus n'entraîne pas de modification du prix de vente du logement.

### 6.3.3. Suppression de parachèvements par les acquéreurs

L'acquéreur peut demander la suppression de certains travaux de parachèvements moyennant accord du promoteur et paiement d'une indemnité de 25% du prix des travaux de parachèvement supprimés (pour couvrir les frais et la perte de bénéfice).

Les travaux de parachèvement réalisés directement par l'acquéreur ne pourront être exécutés qu'après la réception provisoire du logement et paiement intégral du prix de vente.

### 6.4. Travaux réalisés par des tiers

L'acquéreur n'est pas autorisé à faire réaliser des travaux par des tiers, à l'exception des peintures, tapisseries et autres travaux de décoration, sans l'autorisation du promoteur.

Après la réception provisoire des travaux, si l'acquéreur modifie le bien livré ou fait des travaux dans son logement, il perd tout recours envers le promoteur et l'architecte.

### 6.5. Réception des travaux

#### 6.5.1. Réception provisoire

L'acquéreur sera invité par le promoteur à procéder à la réception provisoire des travaux concernant son bien avant la signature de l'acte authentique.

L'occupation partielle ou totale du bien par l'acquéreur vaut réception provisoire des travaux. Il en est de même lorsque l'acquéreur réalise ou supervise lui-même la réalisation de certains travaux de parachèvement dans le bien (peinture, pose de mobilier, ...), travaux non prévus dans le contrat de vente. La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les vices apparents.

#### 6.5.2. Réception définitive et garantie décennale

La période de garantie sur les vices cachés est d'un an à dater de la date de la réception provisoire des travaux.

La réception définitive est réalisée à l'échéance de la période de garantie d'un an. Durant cette période, l'acquéreur informe le promoteur (par écrit) des éventuels vices cachés au moment de la réception provisoire. A défaut, la réception définitive est acquise automatiquement de manière tacite.

### 6.6. Assurance

L'acquéreur souscrit les assurances (incendie, dégât des eaux, tempête, ...) qui lui incombent en sa qualité de propriétaire au moment de l'occupation, même partielle, du bien acquis.