



PROJET HABAY

HABAY-LA-NEUVE

BLOC A-B

Cahier des charges de vente

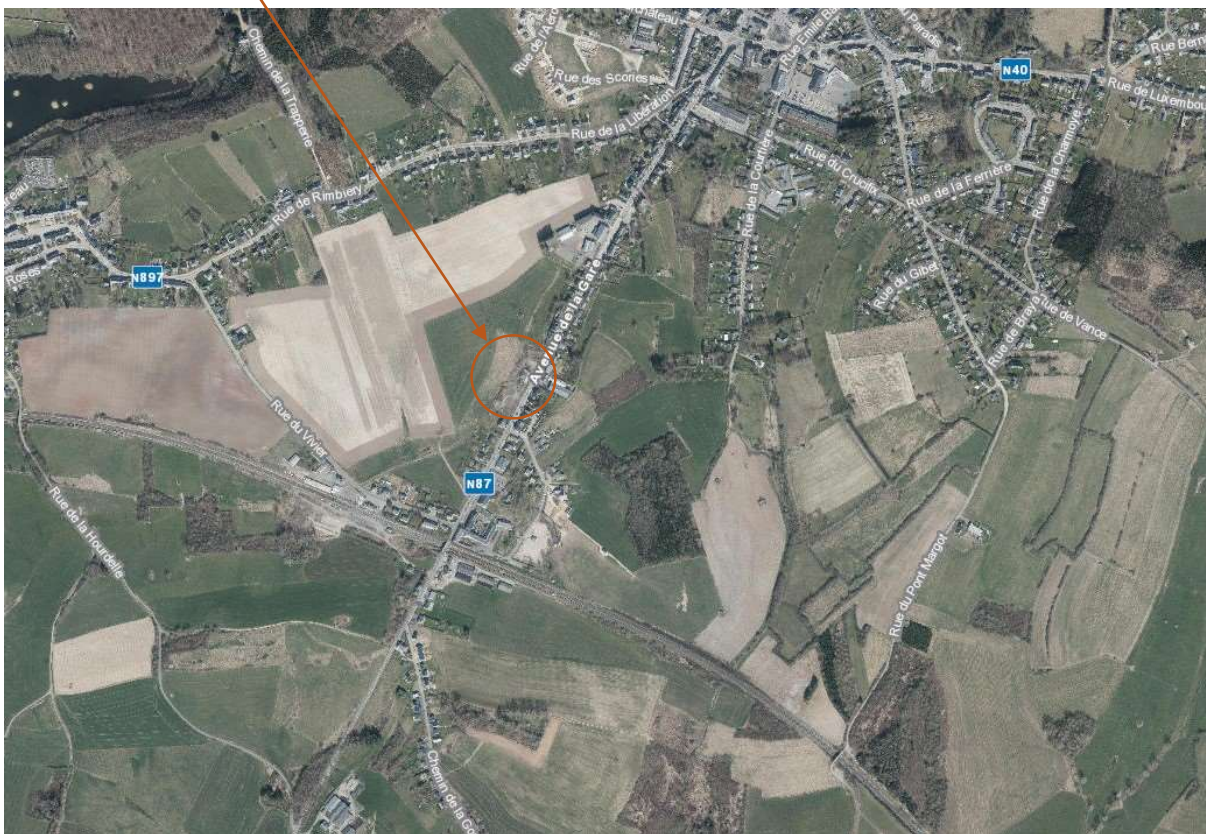




DESCRIPTION DU PROJET

SITUATION

Adresse : Avenue de la Gare, 6720 Habay-la-Neuve



- Situé au cœur de la Commune de Habay-la-Neuve, en Région Wallonne dans la province du Luxembourg, à la frontière du Grand-Duché de Luxembourg et non loin de la France.
- Situé dans un nouveau lotissement, dans un environnement verdoyant.
- La gare de Habay est à une distance de marche de 500m (ligne Namur – Sterpenich).
- Le long de la N87 reliant la frontière française à Lamorteau et, à proximité immédiate de la N40 reliant Arlon à Mons.

DESCRIPTION SUCCINCTE DU PROJET

Le projet « Habay bloc A-B » comprend 1 immeuble, 14 unités d'habitation de qualité et 1 unité commerciale. L'immeuble est construit sur un parking souterrain comprenant des emplacements de parking et caves privatives.

La qualité de vie est au cœur du développement de ce projet immobilier, une attention particulière a été portée à l'apport de lumière naturelle, au confort acoustique et thermique, à la quiétude et à la sécurité.

ATOUS PRINCIPAUX DES UNITÉS D'HABITATION

- Situation centrale à proximité du centre du village dans un environnement verdoyant.
- Architecture contemporaine.
- Esthétique intemporelle.
- Parking privé au sous-sol pour tous les résidents.
- Local vélo et local poubelle.
- Chaque appartement dispose d'un espace extérieur privatif (terrasse, balcon ou jardin).
- Basse consommation d'énergie.
- Utilisation de matériaux durables.
- Espaces lumineux.
- Finitions hautement qualitatives.
- Parachèvement sur mesure.
- Petite copropriété.

FINITIONS DE QUALITÉ AVEC TOUT LE CONFORT MODERNE



Image non contractuelle



Image non contractuelle

TRAVAUX PRÉALABLES & RACCORDEMENTS

GÉNÉRALITÉS

Le projet est construit en matériaux durables et qualitatifs. L'acquéreur accepte les constructions prévues par l'architecte et les bureaux d'études. Si toutefois contradiction entre les plans et le cahier des charges se produit, le cahier des charges prime.

DIVERS RACCORDEMENTS

Les raccordements provisoires d'eau, d'électricité durant les travaux sont à charge du promoteur.

Le raccordement définitif d'eau, d'électricité ainsi que la distribution de radio – télé et internet sont à charge de l'acquéreur.

CLÔTURE DU CHANTIER

Le promoteur veille, à ses propres frais, à la clôture provisoire du chantier. Cette clôture doit empêcher que des tiers se procurent l'accès au chantier, et ce jusqu'à la fin des travaux.

Le promoteur est habilité à apposer des messages publicitaires sur la clôture.

ESSAI DE SOL

Avant les travaux de construction, des études de sol sont effectuées afin de connaître exactement l'état du sol du terrain à bâtir. Sur base du rapport d'essai de sol, la mise en œuvre sera calculée et déterminée par un bureau d'études.

PRÉPARATION DU TERRAIN

Les travaux comprennent la protection ou l'enlèvement des végétations, le nivellement du terrain, soit tous les travaux nécessaires pour permettre le commencement des travaux.

COORDINATEUR SECURITE-SANTE

Conformément à la législation en matière de sécurité, un coordinateur Sécurité-Santé est désigné pour ce projet. Le bureau Genie Tec est chargé de régler les différents problèmes

de sécurité rencontrés durant la conception et l'exécution des ouvrages. Sa mission consiste à anticiper les risques d'accidents liés à la construction avant, pendant et après le chantier. Pour ce faire, un dossier de sécurité est réalisé et transmis à l'ensemble des entrepreneurs intervenants sur le chantier qui devront s'y conformer. En fin de chantier, le coordinateur réalise un dossier d'intervention ultérieure (DIU) qui sera transmis à la copropriété pour les parties communes et aux différents propriétaires pour les parties privatives. Ce dossier sera composé des plans du bâtiment (plans d'architecte et d'ingénieur) avec le repérage du réseau des techniques spéciales ainsi qu'un listing nécessaire avant toute intervention ultérieure.

ASSURANCES

Pendant la construction, le bâtiment sera assuré par le promoteur. A l'issue de la période de construction, celle-ci prenant fin à la réception provisoire, les ouvrages seront assurés par le propriétaire. Il appartient à l'acquéreur de souscrire les assurances qui lui incombent au titre de propriétaire à compter du jour du transfert de propriété.

GARANTIES

Les garanties (entrepreneur et architecte) prévues en vertu des dispositions légales sont les suivantes :

- Gros-œuvre et toiture : garantie décennale ;
- Installations de chauffage et sanitaire : 2 ans (garantie légale) ;
- Installations électriques : 2 ans (garantie légale).

Les périodes de garantie mentionnées ci-dessus commencent à courir à partir de la réception provisoire des travaux correspondants.

TRAVAUX DE CONSTRUCTION

FOUILLES ET REMBLAIS

Ce travail comprend les fouilles, le déblaiement, le stockage de la terre arable et l'évacuation des terres excédentaires, nécessaire pour l'exécution des travaux de fondation.

La remise en place des terres sera exécutée en fonction des niveaux indiqués sur les plans.

FONDATIONS

Les fondations sont la base de tout projet de construction. Une étude d'un ingénieur en stabilité détermine le type de fondations et les plans effectifs en fonction de ses calculs.

Les fondations dessinées sur les plans d'architecture sont uniquement indicatives et sont déterminées définitivement par l'étude de l'ingénieur, ce dernier se basant sur les résultats de l'essai de sol, le calcul des descentes de charges de l'immeuble avec les sollicitations utiles.

La boucle de terre pour les installations électriques, sera placée sous le pourtour du bâtiment, selon les prescriptions du RGIE.

EGOUTTAGE

Des canalisations en PVC sont employées pour les évacuations des eaux usées avec regards réguliers sur le réseau pour permettre le contrôle et l'entretien. Les diamètres intérieurs, les niveaux et les pentes sont calculés pour garantir un écoulement normal.

Le raccordement des installations privées au réseau d'égouts public est réalisé conformément à la réglementation communale et aux dispositions du gestionnaire en charge de l'assainissement. Les eaux usées et pluviales sont séparées jusqu'au raccordement à l'égout public.

BÉTON & ACIER

Les travaux en béton armé comprennent les colonnes, poutres, voiles, linteaux, dalles, balcons, escaliers, ... selon les indications du plan. Les travaux en béton armé répondent aux normes en vigueur. Ils sont exécutés selon les instructions de l'ingénieur en stabilité.

Les balcons, les colonnes, les poutres et les escaliers peuvent être préfabriqués et / ou coulés sur place.

Les colonnes et les poutres en acier reprises dans les plans de l'ingénieur en stabilité sont protégées contre l'oxydation et sont résistantes au feu conformément aux prescriptions du service de prévention d'incendie.

Les linteaux peuvent être en béton ou en acier, suivant les plans de l'ingénieur en stabilité.

MAÇONNERIE

Murs extérieurs :

Les murs extérieurs sont en béton, en blocs de béton, en blocs de terre cuite ou en blocs silico-calcaire de 14 ou 19 cm d'épaisseur suivant les prescriptions de l'ingénieur en stabilité.

Murs intérieurs porteurs :

Les murs porteurs intérieurs sont réalisés en blocs de béton, en blocs de terre cuite ou en blocs silico-calcaire de 14 ou 19 cm d'épaisseur suivant les prescriptions de l'ingénieur en stabilité.

Afin d'assurer une bonne isolation acoustique, les murs entre les appartements sont composés d'un bloc de maçonnerie de 14 cm d'épaisseur de chaque côté, et séparés par un isolant thermo-acoustique de 6 cm d'épaisseur.

Les murs intérieurs porteurs et non porteurs du sous-sol sont réalisés en blocs de béton.

Murs intérieurs non porteurs :

Les cloisons intérieures sont exécutées en blocs de plâtre massifs d'une épaisseur de 10 cm. Le premier tas de toutes les cloisons sont hydrofuge. Les cloisons des salles de bain sont réalisées en blocs de plâtre massifs hydrofuges.

La réparation de petites fissures et de petites bosses incombe aux travaux de peinture.

PAREMENTS EXTÉRIEURS

Les types de parement concernant les murs en élévation sont précisés sur les plans du permis d'urbanisme.

Les matériaux suivants seront utilisés ;

- Enduit sur isolant de type crépi de couleur clair ;
- Bardage en panneaux fibre-ciment/aluminium de couleur gris foncé ;

ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE

L'isolation acoustique est assurée entre tous les appartements mitoyens par une cloison doublée, remplie d'isolant thermo-acoustique. Les sols sont isolés également et pourvus d'une chape flottante.

Une attention particulière est portée à l'isolation thermique afin de garantir un confort optimal des habitants. L'isolation requise est déterminée en consultation avec le conseiller PEB. Le type d'isolant est adapté à son application (Cave, pied de mur, enduit, ...) en fonction de sa résistance, classe de résistance au feu, ...

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Profilés :

Menuiserie en aluminium laqué, à coupure thermique, de teinte conforme au permis de bâtir, gris foncé. L'ensembles des châssis sont composés de parties fixes, d'ouvrants simples, d'ouvrants oscillo-battants et de châssis coulissants.

Les châssis sont à double ou triple frappe avec joint de néoprène pour assurer l'étanchéité. Toutes les menuiseries extérieures sont équipées de serrures standards. Les portes d'entrée des immeubles sont équipées de serrures de sécurité à 3 points avec gâche électrique reliée au système de vidéophonie et d'un ferme porte automatique. L'ensemble des boîtes aux lettres / sonnettes / vidéophones sont aménagés à l'entrée des immeubles.

Des moustiquaires et / ou des stores extérieurs peuvent être fournis moyennant des frais supplémentaires, sur demande spécifique de l'acquéreur.

Les portes de garage sont sectionnelles, motorisées avec télécommande.

Vitrage :

Tous les châssis sont équipés de double vitrage à haute performance d'isolation. Les vitrages sont conformes à la norme NBN S23-002 en vigueur.

La combinaison homogène des valeurs thermiques des profilés et du vitrage isolant, assure un confort thermique optimal.

Seuils de porte et fenêtre :

Les seuils des fenêtres sont en aluminium dans la même teinte que les profilés de châssis. Au droit des portes-fenêtres, le revêtement de sol des balcons ou terrasse se prolonge jusqu'à buter contre le profil de châssis.

Garde-corps :

Les garde-corps devant les châssis sont constitués de profils en verre feuilleté et securit, conforme en fonction de la législation en vigueur.

TRAVAUX DE TOITURE

Les charpentes de toiture sont exécutées conformément aux plans de l'ingénieur en stabilité. Les sections des différents éléments composant la charpente sont définies en fonction du type et du poids de la couverture.

Un exutoire de fumé est placé au-dessus des cages d'escalier conformément au règlement de prévention d'incendie. Il est équipé d'un système d'ouverture à distance.

Les couvertures de toiture sont prévues en ardoises artificielles de teinte foncées, conformément au permis d'urbanisme. Tous les accessoires sont assortis aux types de matériaux retenus. La pose tient compte des prescriptions du fabricant.

L'évacuation des eaux de toiture se fait via des chenaux. Les descentes d'eau de pluie sont intégrées dans le plan des façades.

ENDUITS & PLAFONDS

Des enduits à base de plâtre sont prévus sur les murs et plafonds dans les parties privées. Ils sont réalisés avec une épaisseur suffisante pour obtenir l'égalsation des surfaces.

Un enduit fin est appliqué sur les murs intérieurs en blocs de plâtre ou les blocs silico-calcaire.

Les murs et plafonds des parties communes telles que les couloirs d'accès aux appartements, cages d'escaliers et halls d'entrée sont enduits également.

Les murs et plafonds des parkings, des caves et des locaux techniques sont laissés brut.

Les travaux de plâtrage des parties privatives sont livrés « prêt à peindre », c'est-à-dire que les derniers enduits fins, mastics, ... restent à prévoir par le peintre. La peinture des parties communes est incluse. Le choix des coloris EST définis par le promoteur.

Les faux plafonds horizontaux en plaques de plâtre sont prévus dans les espaces où des équipements techniques sont installés au plafond, conformément aux plans d'architecture.

Remarque :

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que des fissures peuvent apparaître au cours des premières années. Celles-ci sont inhérentes aux techniques de construction actuelles et doivent être acceptées comme telles par l'acquéreur.

CHAPE

Les étages hors-sols sont pourvus d'une chape flottante renforcée par un treillis en acier galvanisé ou des fibres. Une isolation acoustique est prévue sous la chape et en périphérie. Une isolation thermique est prévue sous la chape pour la dalle du rez-de-chaussée.

Le sous-sol est en béton poli.

Remarque :

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que le sol en béton poli du sous-sol peut présenter des taches (comme la rouille), et d'autres imperfections. Celles-ci sont inhérentes au processus de construction et doivent être acceptées par l'acquéreur. Le sous-sol ne présentera pas de pente.

TERRASSE

Le revêtement de sol des terrasses est en dalles céramique, ou en dalles de béton. Les terrasses sont préfabriquées finies.

Garde-corps :

Les garde-corps des terrasses sont réalisés soit en acier laqué, soit en aluminium laqué, conformément au permis d'urbanisme, de teinte gris foncé.

ABORDS ET VÉGÉTATION

Les abords seront aménagés en gazon, haies et plantations diverses. Les divers revêtements de sol sont spécifiés en plan.

L'entretien et la tonte des parties communes sont à charge de la copropriété dès la réception.

ESCALIER

Les escaliers sont en béton industriel ou coulé sur place.

Les paliers hors-sols et les couloirs communs sont recouverts d'un carrelage. Le choix des coloris et dimensions sont définis par le promoteur.

MENUISERIE INTÉRIEURE

Les portes répondent aux normes de base en vigueur pour la prévention incendie. Les portes d'entrée communes et individuelles des appartements sont anti-effraction avec verrouillage multipoints, selon le plan de clé. Teintes au choix du promoteur. Les portes d'entrée des appartements seront équipées d'un œilleton.

Les portes intérieures sont de type tubulaire ou équivalent, finition à peindre. La peinture des portes n'est pas incluse.

Pour la circulation de l'air, certaines portes sont détalonnées, c'est-à-dire posées de façon à obtenir un jour de 6 à 15 mm en partie inférieure, suivant nécessité.

Certaines portes sont équipées de ferme-porte : sortie de secours, locaux techniques, ...

MOBILIER

Le mobilier ne fait pas partie du contrat. Les armoires et meubles dessinés sur les plans sont purement figuratifs et permettent aux acquéreurs de se projeter dans l'appartement, mais ne sont en aucun cas inclus dans le contrat.

INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'installation électrique est réalisée suivant les prescriptions du règlement en vigueur (RGIE) et des normes belges. L'installation est contrôlée et inspectée par un organisme agréé.

Les compteurs de la régie de distribution d'électricité sont placés dans un local technique commun, défini sur plan.

L'installation électrique est encastrée dans les murs, elle sera apparente dans les locaux du sous-sol (caves, garages, ...).

Dans un premier temps, le fournisseur d'énergie est choisi par le promoteur. Il appartiendra à la copropriété de confirmer ou non le fournisseur initial.

Une mise à la terre est installée sur les tuyaux de bain, d'eau et de chauffage central. L'installation est logique et confortable comme reprise sur les plans techniques.

Chaque appartement dispose d'un tableau général du type armoire en matière isolante. La protection des circuits est réalisée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et par deux disjoncteurs différentiels.

Interrupteurs et prises :

Les interrupteurs et les prises encastrées sont des modèles standards de couleur blanche. Le placement des interrupteurs se fait à une hauteur standard de 1,10 m au-dessus du niveau fini du sol. Les prises sont normalement placées à +/- 20 cm au-dessus du niveau de sol fini, sauf indication contraire sur les plans techniques.

Appareils d'éclairage :

Un certain nombre de points lumineux sont prévus par pièce comme indiqué sur les plans techniques. Dans les parties privatives, les luminaires et la provision pour un éventuel réseau basse tension ne sont pas inclus dans le budget. Les luminaires d'éclairage extérieur sont inclus.

Installation de base :

Chaque appartement est équipé d'un vidéophone.

Une prise spécifique pour le lave-linge et le sèche-linge est prévue dans les buanderies de chaque appartement. Seuls les séchoirs avec système de condensation peuvent être installés.

Les prises ainsi que le câblage pour la téléphonie ne sont pas prévus.

Il n'y a pas de système d'alarme.

Chaque cave au sous-sol est équipée d'un point lumineux et d'une prise standard. Ces alimentations électriques sont connectées au compteur individuel de l'appartement correspondant.

Des points lumineux supplémentaires, des prises, des dimmers, etc... peuvent être fournis à la demande de l'acquéreur, moyennant un coût supplémentaire et si l'état d'avancement du chantier le permet.

Communs :

Les parties communes sont pourvues de luminaires et de dispositif d'éclairage de sécurité, conformément aux normes de base pour la prévention des incendies et selon le choix du promoteur. Les alimentations électriques des parties communes sont reliées à un compteur commun.

ASCENSEUR

Ascenseur électromécanique, à machinerie intégrée, 6 ou 8 personnes.

Les ascenseurs sont installés conformément à toutes les normes en vigueur.

La finition de l'ascenseur est choisie par le promoteur ou l'architecte. Les ascenseurs sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Système de télé service 24H/24. Ces prestations sont assurées lors de la prise d'un contact de maintenance. Les frais liés à ce contrat et à l'ouverture de la ligne téléphonique sont à charge de la copropriété.

VENTILATION

La ventilation de chaque appartement est une ventilation individuelle mécanique contrôlée simple flux (C +). Combinaison d'un apport naturel d'air frais et d'une évacuation mécanique de l'air intérieur vicié en fonction de la demande.

L'apport d'air frais se fait via des aérateurs de fenêtre autoréglables, dans les pièces de vie et chambres à coucher.

L'extraction de l'air vicié se fait mécaniquement dans les pièces humides. L'évacuation de l'air vicié est commandée à la demande par des sondes qui, selon le type d'occupation d'un espace, détectent une augmentation du niveau de CO2 dans l'air, d'humidité ou d'odeurs et augmentent le débit d'extraction pour extraire l'air pollué. L'unité de ventilation fonctionne en mode extraction minimale le reste du temps.

Le flux d'air se fait des espaces secs vers les espaces humides via les portes intérieures, détalonnées de 60 à 150 mm, en fonction du débit requis selon les exigences de ventilation et normes en vigueur.

Les bouches de ventilations seront de type standard et de teinte blanche.

Remarque :

Les hottes de cuisine ne seront pas reprises dans la ventilation mécanique et seront de type recyclage. Les séchoirs seront obligatoirement à système de condensation car il n'y a pas d'extraction prévue. En aucun cas, il sera accepté de brancher un séchoir ou une hotte sur le système d'extraction mécanique.

CHAUFFAGE

Les appartements sont équipés d'une chaudière centralisée biomasse (au pellet).

La chaudière centralisée est située dans un local technique prévu à cet effet, situé au sous-sol. Cet espace sera pourvu des ventilations hautes et basses nécessaires. L'installation fera l'objet d'un contrôle par un organisme agréé.

La garantie du matériel correspond à la garantie du fabricant moyennant un entretien régulier de l'installation par un technicien agréé. Cet entretien est à charge de l'acquéreur.

Tous les appartements disposent d'un thermostat d'ambiance sans fil.

L'installation est exécutée suivant les normes en vigueur.

Le chauffage installé dans le séjour et la salle de bain, est un chauffage sol (chauffage à basse température).

FINITIONS PRIVATIVES AU CHOIX DE L'ACQUÉREUR - PROCÉDURE

Dans le cadre des choix de finition de votre appartement, il est d'une importance cruciale que l'ensemble de la procédure se déroule sans heurts et soit minutieusement planifiée et contrôlée. Tout au long du processus de construction de votre futur appartement, vous serez guidé suivant la procédure suivante ;

Chaque acquéreur peut choisir pour son lot privatif d'autres matériaux de finition, en remplacement de ceux prévus dans le marché initial, dans la limite des possibilités techniques.

Dans tous les cas, un devis des travaux modificatifs sera établi. Les travaux ne pourront être exécutés qu'à partir du moment où ce devis aura été signé « pour accord » par l'acquéreur ayant demandé ces modifications.

PHASE 1 – consultation initiale :

Dans cette première phase, nous parcourrons ensemble le plan technique de votre appartement en détail, l'implantation des interrupteurs, des prises, des points lumineux, ...

L'acheteur sera familiarisé avec le processus de suivi (phase 2 et 3), par lequel l'acquéreur fait un choix pour la cuisine, les sanitaires (salle de bain et toilette) et les revêtements de sol souhaités sur base d'échantillons.

Le choix des matériaux et équipements se fait obligatoirement chez les fournisseurs du promoteur. Un budget est prévu pour chacun de ces postes (voir tableau en annexe). Ce budget est inclus dans le prix de vente de l'appartement. Si l'acquéreur dépasse le budget prévu initialement pour un ou plusieurs articles, l'acquéreur doit garder à l'esprit qu'en plus du coût supplémentaire basé sur les matériaux choisis, ce changement peut éventuellement entraîner un coût de mise en œuvre plus élevé, qui sera communiqué à l'avance. Si l'acquéreur choisit des matériaux dont le coût est inférieur au budget initialement prévu dans le marché, cela ne donnera en aucun cas lieu à des ristournes.

Phase 2 – Techniques :

CUISINE

L'acquéreur devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur.

La valeur commerciale de la cuisine de base est reprise dans le tableau en pièce jointe.

Les cuisinières seront de type électrique et les hottes de type recyclage.

Le coût de l'installation de la cuisine est inclus dans le prix de vente de la cuisine.

APPAREILS SANITAIRES

Toutes les conduites d'eau chaude et froide sont fournies. Les conduites d'eau chaude sont isolées pour limiter les pertes de chaleur.

En ce qui concerne la salle de bain et le(s) WC, les équipements doivent être choisis auprès du fournisseur renseigné par le promoteur.

Les équipements ne peuvent dépasser le débit d'eau initialement prévu.

Valeur commerciale des appareils sanitaires : voir tableau en annexe.

Les frais d'installation des équipements sanitaires sont inclus dans le prix de vente de l'appartement.

Remarque :

Si vous optez pour une douche à l'italienne, cela entraîne automatiquement un surcoût de 1250 € HTVA. Ne sont pas inclus, dans ce prix, la livraison et l'installation des carrelages, le caniveau, les parois vitrées, les appareils sanitaires.

Phase 3 – Finitions (revêtements) :

CARRELAGE

Valeur commerciale des carrelages et faïences : voir tableau en annexe

La pose des carrelages de sol, des faïences et des plinthes est comprise dans le prix de vente pour les emplacements indiqués sur les plans de vente.

L'acquéreur peut décider, si l'état d'avancement du chantier le permet, de choisir des carrelages et faïences d'autres dimensions ainsi que des types de pose différents, sur demande et moyennant coûts supplémentaires.

CARRELAGE SOL

Un carrelage sol en grès cérame de haute qualité est fourni aux emplacements indiqués sur les plans de vente.

Type : grès cérame, suivant collection du promoteur.

Format : minimum 30*30 et maximum 60*60.

Pose : droit, parallèle aux murs (traditionnelle – à joints continus).

CARRELAGE MURAL

Un carrelage mural est posé dans les salles de bain au niveau des douches (du sol jusqu'au plafond).

Type : grès cérame, suivant collection du promoteur.

Format : 30*30 ou 60*60.

Pose : droite (traditionnelle – à joints continus).

PLINTHES

Des plinthes assorties sont fournies avec les carrelages.

CONDITIONS GÉNÉRALES

INCLUS DANS LE PRIX ET À CHARGE DU PROMOTEUR

Terrain et bâtiment :

Le terrain, l'étude des sols, les fondations, la construction de l'immeuble, des appartements et la finition complète selon le cahier des charges sont à la charge du promoteur ainsi que les aménagements extérieurs repris sur les plans d'architecture et le nettoyage en fin de chantier.

Frais architecte et ingénieur :

Les honoraires de l'architecte, des ingénieurs, du coordinateur sécurité / santé et du conseiller PEB sont inclus dans le prix de vente. Cependant, si l'acquéreur apporte des modifications, des frais supplémentaires liés aux honoraires peuvent lui être facturés.

NON INCLUS DANS LE PRIX ET À CHARGE DE L'ACQUÉREUR

Frais :

Les frais de l'acte chez le notaire et la quote-part dans l'acte de base ne sont pas inclus dans le prix de vente et sont donc à charge de l'acquéreur. Les taxes applicables sur la valeur de vente, plus précisément les droits d'enregistrement et la TVA, sont également à la charge de l'acquéreur.

Le dossier d'intervention ultérieure est transféré au gestionnaire immobilier après livraison.

Raccordements :

Les frais de raccordements, d'installation et d'abonnement des services publics (eau, électricité, distribution téléphonique et tv) sont à la charge des acquéreurs ainsi que l'installation des compteurs privatifs. Les travaux de voirie et les réparations nécessaires aux raccordements sont quant à eux inclus.

Tous les branchements seront effectués conformément aux règlements communaux et aux dispositions des fournisseurs. Les frais de raccordements de ces utilitaires s'élèvent à 4500 € HTVA et seront facturés séparément à l'acquéreur.

PLANIFICATION

Les plans de vente de l'appartement, remis à l'acquéreur servent de base à l'élaboration du compromis de vente. Les indications sur les plans concernant la finition des appartements sont purement indicatives. La description dans le cahier des charges définitif prévaut toujours sur les plans.

Des modifications dimensionnelles des plans sont toujours possibles pour des raisons techniques ou de stabilité. Les plans ont été établis de bonne foi par l'architecte après relevé du site. Les petites différences qui se produiraient (en plus ou en moins) seront considérées comme des écarts acceptables qui ne pourront en aucun cas modifier l'accord de vente. Toutes les dimensions / surfaces doivent être considérées comme approximatives.

MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE PROMOTEUR

Dans ce cahier des charges, vous recevez une description claire et concise de la qualité et des finitions du bâtiment. Vous lisez et découvrez une image claire de l'avenir, même si les détails peuvent changer sans accord préalable de l'acquéreur. Le promoteur peut effectuer des ajustements en cours de chantier pour des raisons techniques, structurelles, juridiques ou esthétiques. Les ajustements ne provoquent jamais une diminution de la valeur du projet.

Le promoteur a le droit de modifier les indications détaillées des spécifications et / ou plans en vigueur, ainsi que d'utiliser d'autres matériaux de qualité équivalente à ceux inclus dans le cahier des charges. Dans la mesure où ces modifications sont exigées par l'architecte, l'ingénieur, les autorités compétentes, les compagnies d'assurance ou les sociétés de distribution, ou parce que le promoteur estime que ces changements améliorent les parties communes et / ou privées ou leur utilité, ou parce qu'au cours des travaux de construction le promoteur estime que ces changements sont nécessaires ou utiles pour mettre en conformité la mise en œuvre du cahier des charges, en raison de l'absence des matériaux prévus sur le marché, de la perte de valeur de la qualité, des retards de livraison inacceptables, de la défaillance des fournisseur ou sous-traitants, etc.

MODIFICATIONS APPORTÉES PAR L'ACQUÉREUR

Si l'acquéreur, souhaite apporter des modifications à la finition de son appartement par rapport aux spécifications reprises dans le cahier des charges, cela n'est possible que si le promoteur donne son accord et après accord écrit signé par les deux parties reprenant le coût de ces modifications.

Dans le cas où les modifications de la part de l'acquéreur entraînent un non-respect des exigences PEB applicables, la pénalité sera à la charge de l'acquéreur.

Si l'acquéreur souhaite commander des matériaux à un fournisseur autre que celui désigné par le promoteur, cela n'est possible que si le promoteur donne son accord. Lorsque cela est exceptionnellement autorisé, l'acquéreur pourra récupérer 50% du budget prévu. Ce montant sera déduit du dernier versement.

L'acquéreur n'est pas autorisé, ni lui-même, ni par un tiers, à faire exécuter des travaux sur le chantier avant la réception provisoire. Cela peut exceptionnellement être autorisé par le

promoteur si cela est demandé à temps par l'acquéreur, et s'il n'y a pas de problème avec les commandes déjà passées, et / ou la planification générale du chantier.

Les modifications ne peuvent en aucun cas retarder la date du planning général des travaux.

Des modifications portant sur la structure du bâtiment, les équipements techniques principaux, les adaptations des permis d'urbanisme et/ou d'environnement, ne seront pas admises.

Le maître d'ouvrage se réserve généralement la possibilité de refuser d'éventuelles demandes de modification en fonction de l'évolution du chantier, des commandes passées aux entreprises ou toutes autres raisons.

VISITE DE CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne non impliquée dans l'exécution des travaux.

Les acquéreurs ou leurs représentants ne sont pas autorisés à visiter le chantier et seront tenus pleinement responsables de tout accident qui pourrait survenir lors des visites de chantier, sans pouvoir faire appel ou demander une indemnité au promoteur, aux entreprises, aux sous-traitants, à l'architecte ou leurs assureurs. Tout cela au vu de l'arrêté royal pour la sécurité dans les ateliers temporaires et mobiles.

Les visiteurs doivent dans tous les cas se conformer au règlement du chantier.

OCCUPATION DES LIEUX

L'occupation des lieux ne peut avoir lieu, pour quelque raison que ce soit, avant le paiement intégral du bien acquis, c'est-à-dire le paiement du prix convenu, majoré éventuellement de suppléments du fait de travaux supplémentaires demandés par l'acquéreur. Le paiement de tous les droits, frais de notaire, TVA et droits d'enregistrement doivent également être payés. L'occupation des locaux d'habitation ou d'autres locaux vaut pour réception provisoire. L'aménagement de l'intérieur, par les acquéreurs ou leurs locataires et l'installation de mobilier ou de tout autre équipement valent pour réception provisoire.

TRAVAUX RÉALISÉS PAR UN TIERS

Il est interdit à l'acquéreur de faire exécuter des travaux quelconques tant que la réception provisoire n'est pas accordée et délivrée.

RESPONSABILITÉS

Ces conditions générales servent de base, tous les plans doivent être vérifiés et signés pour acceptation, ainsi que les dispositions complémentaires qui doivent être considérées comme indivisibles à ces conditions.

Toutes les finitions sont clairement spécifiées. L'acquéreur déclare que l'appartement a été vendu avec la finition telle que décrite dans ce document sans autres exceptions sauf indication contraire explicite dans des spécifications et signée par le vendeur.

RESERVES

La présente brochure a été composée minutieusement, avec le plus grand soin. Cependant, tant le maître d'ouvrage que l'architecte se réservent le droit d'apporter certaines adaptations au projet pour toutes modifications exigées par des demandes exceptionnelles émanant des Pouvoirs Publics, ainsi que pour toutes modifications éventuelles des mesures ou choix des matériaux s'imposent durant la préparation et/ou l'exécution des travaux. Les images reprises dans le présent document et dans la brochure commerciale sont non contractuelles. Les marques reprises dans le présent document sont données à titre indicatif du niveau de performance et de qualité définie. Le choix des marques est laissé à l'initiative du maître d'ouvrage qui se réserve le droit d'apporter certaines modifications aux plans et cahier des charges.

Pour accord :

L'acquéreur :

Le promoteur :

PROJET

HABAY BLOC A-B

LOCALISATION

Avenue de la Gare
6720 Habay-la-Neuve

PROMOTEUR

Baobab Sud
Rue de la Forêt, 66
6970 Tenneville

NOTAIRE

Baudrux
Rue du Luxembourg, 41/A
6720 Habay