ARMONÍA
RÉSIDENCE

RUE DU PLÂTRE 1 | 6940 DURBUY

MAITRE D'OUVRAGE : Elements Projects **Albert I laan 84 - 8670 Oostduinkerke** **Rue des Vergers 13/1 - 6990 Hotton**
ARCHITECTE : Atelier 47 **Neuve Voie 1 – 6940 Durbuy**
INGENIEUR : SERVAIS ENGINEERING ARCHITECTURAL **Rue de la Belle Jardinière 318 – 4031 Liège**
STATUT JURIDIQUE & ACTE DE BASE **NOTAIRE PIERARD & DUMOILIN - Rue des Combattants 4 – 6997 Erezée**
BUREAU DE VENTE **ELEMENTS PROJECTS – Rue des Vergers 13/1 – 6990 Hotton** **COSSE IMMO – Rue Jean de Bohême 5 – 6940 Durbuy** **IMMO ANGELO – Albert I laan 92 – 8670 Oostduinkerke**

CONTENU

INTRODUCTION **3**

I. GROS OEUVRE **4**

I.1. LES TRAVAUX DE TERRASSEMENT ET LES FONDATIONS 4
I.2. MACONNERIE 4
I.3. BETON ARME 5
I.4. ÉPURATION DES EAUX 5
I.5. COUVERTURE 5
I.6. EGOUTTAGE 5
I.7. ISOLATION SONORE 5
I.8. ISOLATION THERMIQUE 5
I.9. PLAFFONAGE 6
I.10. CHAPE 6
I.11. MENUISERIE EXTÉRIEURE 6

II. LES REVÊTEMENTS DE SOL ET FINITIONS **6**

II.1. CARRELAGES MURAL 7
II.2. CARRELAGES DE SOL 7
II.3. TABLETTES FENÊTRES 8
II.4. SEUILS 8

III. MENUISERIE INTÉRIEURE **8**

III.1. PORTES INTERIEURES 8
III.2. ÉQUIPEMENT DE CUISINE 8

IV. PLOMBERIE ET CHAUFFAGE **12**

IV.1. INSTALLATIONS ET APPAREILS SANITAIRES 12
IV.2. CHAUFFAGE CENTRAL 24
IV.3. VENTILATION 24

V. ÉLECTRICITÉ **25**

V.1. PARTIES COMMUNES 25
V.2. PARTIES PRIVATIVES 25

VI. TERASSES **27**

VII. LA FINITION DES PARTIES COMMUNES **27**

VII.1.1. REZ-DE-CHAUSSÉE PREMIER SAS 27
VII.1.2. REZ-DE-CHAUSSÉE DEUXIEME SAS - ÉTAGES 28
VII.2. ASCENSEUR 28
VII.3 ESCALIERS 28

VIII. GENERALITES **28**

provisoire

INTRODUCTION

La Résidence Armonía est un immeuble d'appartements de haute qualité, avec un parking couvert, un parking extérieur, de spacieuses caves privées et un jacuzzi privé sur la terrasse.

Un endroit calme en pleine nature et à 5 minutes à pied du centre de Durbuy, avec des vues sur les forêts et les champs verdoyants vous donnera la sensation d'être complètement à l'aise.

Une attention particulière lui sera accordée:

- Les qualités architecturales de la conception ; des terrasses avantageusement orientées avec de larges fenêtres
- Confort de vie et intimité ; nombre limité de copropriétaires, caves privées spacieuses pour ranger les vélos électriques, prévu d'un point d'eau et d'éléctricité, vis-à-vis minime, vidéophone,...
- La qualité de l'exécution ; construction traditionnelle en blocs ? et pierres régionales, matériaux durables sous le contrôle de l'architecte et l'ingénieur et avec une grande attention à l'isolation et à la qualité de l'habitat.
- Utilisation économique ; faibles coûts d'entretien grâce à l'utilisation de matériaux durables faible entretien et une disposition bien pensée des parties communes.

Ces specifications consistent en une description des matériaux à utiliser et de la manière dont ils sont mis en oeuvre.
Le chapitre "Généralités" décrit les conditions dans lesquelles il est possible de s'écarter de ces spécifications.

Seuls les plans du dossier de demande de permis de construire et les plans d'exécution qui en découlent sont contractuels. Tous les autres plans, croquis, dessins ou autres ne sont donnés qu'à titre indicatif et utilisés comme exemples.

Ces spécifications complètent et clarifient les plans ; toutefois, en cas de doute ou d'ambiguïté, les descriptions de ces spécifications ont la priorité.

Des écarts mineurs, plus ou moins importants, ne constituent pas un motif pour réclamer une indemnisation à l'acheteur ou un supplément au vendeur.

provisoire

I GROS OEUVRE

1.1. LES TRAVAUX DE TERRASSEMENT ET LES FONDATIONS

Les fondations sont en béton avec les armatures nécessaires pour que la stabilité du bâtiment soit garantie en tenant compte de la portance du sol.
Lors de la mise en œuvre, les exigences de l'étude de stabilité, réalisée par une société d'ingénierie spécialisée, sont suivies de près.
La boucle de mise à la terre de l'installation électrique est prévue sous la fondation conformément aux directives de la compagnie d'électricité et aux normes belges en vigueur.

1.2. MAçONNERIE

La maçonnerie est exécutée selon les règles de l'art et selon les dimensions et la forme indiquées sur les plans d'éxécution.
Les travaux de maçonnerie suivants sont prévus :
la maçonnerie portante et les murs intérieurs en blocs béton et blocs de plâtre à construction rapide selon l'étude. On utilise autant de maçonnerie lourde que possible afin d'optimiser l'isolation acoustique.

Joints
Les pierres de parement sont rejointoyé après l'exécution de la maçonnerie avec un joint de ciment et à la chaux selon l'echantillon à soumettre à l'architecte et au MO.
Les ouvrages de maçonnerie du niveau souterrain sont joints progressivement, sans plâtrage. Les maçonneries et voiles béton des sous-sols seront apparents, sans plafonnage, un soin particulier sera apporté aux joints.

Béton architectural
Sont en béton architectonique : les éléments répertoriés comme tels selon les plans et la description de l'architecte.
La matière, la couleur et la texture sont déterminées par l'architecte et le MO.

Menuiserie autour des fenêtres
Tous les joints entre les fenêtres et les façades sont scellés selon la description de l'architecte et MO.

1.3. BETON ARMé

Les travaux en béton armé et en béton préfabriqué seront réalisés conformément aux plans, spécifications et fiches de mesure établis par le bureau d'études de stabilité.

provisoire

1.4. EPURATION DES EAUX

Les égouts et la station d'épuration seront conformes aux règlements et aux normes applicables au moment de la délivrance du permis de construire en zone d'épuration indivuduelles .
Les tuyaux d'évacuation des eaux usées et tous les accessoires tels que coudes, connecteurs, couvercles de surveillance, etc. sont approuvés Benor.

1.5. COUVERTURE

Le bâtiment a un toit plat en béton armé.
L'isolation est assurée selon les calculs du PEB, avec des membranes d'étanchéité souples.

1.6. EGOUTTAGE

Les gouttières qui restent visibles sont en zinc.

1.7. ISOLATION SONORE

L'isolation acoustique est conforme aux normes en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

La structure des différents étages est la suivante :

1.7.1. plancher en hourdis ? Prédalles en béton.
1.7.2. remplissage avec une couche isolante (nivellement des tuyaux).
1.7.3. l'isolation du sol qui fonctionne à la fois thermiquement et acoustiquement, cette couche d'isolation est construite le long des murs pour éviter le contact entre la chape et la structure de l' ossature.
1.7.4. une chape flottante armée de minimum 6 cm.

1.8. L'ISOLATION THERMIQUE

Toutes les isolations des sols, des murs et des toits sont conformes à une étude de l'EPB réalisée par un bureau d'études accrédité. Cette étude tient compte des normes de la législation sur les PEB applicables au moment de la délivrance du permis de construire.

provisoire

1.9. PLAFFONAGE

Les murs en maçonnerie sont enduits selon les règles de l'art. Les coins sont protégés par des cornières d'angle si nécessaire.

Les murs et les colonnes en béton sont enduits de la même manière. Les plafonds en hourdis sont fini au moyen d'un faux plafond.

1.10. CHAPE (SOUS REVÊTEMENT DE SOL)

Une chape en ciment est mise en oeuvre selon le principe du "plancher flottant" et est séparée de la structure porteuse par une couche d'isolation aux bruits d'impact et des bandes de bordure.
La chape est prévue pour les sols collés et/ou les parquets semi-solides ou les stratifiés.

1.11. MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les fenêtres et les portes extérieures sont exécutées dans des profilés en aluminium lacqué – structuré de couleur anthracite.
La mise en oeuvre de la menuiserie extérieure se fera selon les règles de l'art.
A l'extérieur, ces fenêtres et portes seront finies au moyen d'un joint en silicone.
A l'intérieur, les battées sont plafonnées.
Toutes les portes d'entrée sont équipées de serrures à cylindre du type "serrures à combinaison".

<u>Vitrages</u>
Toutes les fenêtres extérieures sont équipées d'un vitrage isolant, qui répond à toutes les normes imposées par l'étude de l'EPB, tant en termes d'isolation que de surchauffe. La norme de l'EPB en matière d'isolation et de surchauffe est respectée au moment de la délivrance du permis de construire.
Afin d'éviter la surchauffe, des screen sont mis en place ponctuellement selon l'orientation.

II REVÊTEMENTS DE SOL ET FINITIONS

Les prix des matériaux mentionnés ci-dessous sont des valeurs commerciales privées telles qu'indiquées dans la salle d'exposition, hors TVA. La pose des carreaux de sol et de faiences standard est comprise dans le prix d'achat de l'appartement, pour le nombre de m² prévus en standard. Tout supplément pour l'installation de dimensions qui s'écartent des choix standard proposés par le vendeur sera à la charge de l'acheteur.

provisoire

2.1. CARRELAGE MURAL (FAÏENCE)

Cuisine

Des faiences d'une hauteur maximale de +/- 60 cm sont placés entre les unités murales et le plan de travail et/ou le dessus du plan de travail.
Le type et la couleur peuvent être choisis parmi les échantillons disponibles auprès du fournisseur.
Valeur standard de la salle d'exposition, hors installation: **55,00 euro/m²**

Salle(s) de bains

Les murs sont recouverts jusqu'au plafond de faiences. La baignoire est habillée.

Le type et la couleur peuvent être choisis parmi les échantillons disponibles auprès du fournisseur. La taille des carreaux standard prévu est de 60 x 120 cm.
Valeur standard de la salle d'exposition, hors installation: **55,00 euro/m²**

2.2. CARRELAGES DE SOL

Caractéristiques standard dans tout l'appartement: hall, débarras, cuisine, salon, chambres, salles de bains et toilettes.
Le type, la taille et la couleur peuvent être choisis parmi les échantillons disponibles auprès du fournisseur. La taille des carreaux standard est de 90 x 90 cm.
Valeur standard du showroom, hors placement: **55,00 euro/m².**

Variante Parquet : LISTONE GIORDANO. Gamme LINEA 140 COUNTRY Vernis naturel mat, 10mm épaiss., largeur14cm et 150cm longeur. Supplement € 5/m²

Plinthes Orac, peintes avec les murs:
Valeur standard de la salle d'exposition, hors pose: **8.26 euro**/2mct
Variante plintes parquet chêne 3cm largeur et 7cm hauteur € 4,6/mct HTVA.

provisoire

2.3. TABLETTES FENÊTRES

Sur toutes les fenêtres (sauf les fenêtres coulissantes), les tablettes de fenêtre sont fournies en pierre naturelle d'une épaisseur de 2 cm.

2.4. SEUILS

Les appuis de fenêtre et de porte extérieurs sont exécutés, tel que décrit par l'architecte, en pierre bleue, adoucie ou en aluminium assorti aux chassis, dont la largeur dépend du type de fenêtre ou de porte.

III MENUISERIE INTÉRIEURE

3.1. PORTES INTÉRIEURES

Les portes intérieures sont du type porte intérieure à peindre à face lisse.

Les chambranles de porte sont réalisés en MDF hydrofuge à peindre et les portes sont équipées d'une serrure, de trois charnières, d'une béquille L en aliminium brossé et d'un arrêt de porte.
La porte d'entrée de chaque appartement est une porte coupe feu (Rf 1/2h). Cette porte est équipée d'une serrure à cylindre à combinaison dont la clé s'adapte également à la serrure de la porte d'entrée générale, d'une serrure à trois points et d'un oeil d'espion.

3.2. ÉQUIPEMENT DE CUISINE

Inclus en standard: armoires supérieures et inférieures avec portes ; les panneaux de porte sont en stratifié haute pression HPL ou équivalent, les corps en mélamine blanche brillante, les plans de travail en COMPAQ Miami White, poli, 2 cm. Au-dessus des unités murales, il y a un panneau de finition en MDF jusqu'au plafond, à peindre.

Les façades de cuisine et les plans de travail peuvent être finis en différentes couleurs selon les échantillons disponibles chez le fournisseur.

Les appareils ménagers suivants sont fournis:

provisoire

- Four à air chaud multifonctionnel AEG Surroundcoock, pyrolyse, commandes retractables, noir BPE 535120B

- Micro-ondes compact AEG 45cm, noir MBE2658 SEB

- BORA pure table de cuisson à induction avec hotte aspirante intégrée à récupération de chaleur PURU

- MIELE lave-vaisselle encastrable G4380VIED_3 Active Eco Tout Intégrable Inox

- Réfrigérateur combi SIEMENS hauteur 177,5cm. Réfrigérateur 199l avec congélateur 68l**** avec portes mobiles A+.

Provisoire

L'équipement de la cuisine est adapté à l'agencement de chaque appartement et est réalisé selon le plan détaillé établi par l'architecte ou le fournisseur de la cuisine. Toutes les autres photos de la cuisine sont seulement indicatives et ne sont pas contractuelles. Seul le plan détaillé de chaque type d'appartement est contractuellement contraignant et la mise en œuvre de la cuisine selon ce plan détaillé est incluse dans le prix.

La valeur commerciale pour votre cuisine, livrée et placée, s'élève à:

TYPE 1 : € 17.800
6/01

provisoire

TYPE 2 : € 18.600
2/11, 4/11, 6/11

TYPE 3 : € 19.000
2/12, 4/12, 6/12

TYPE 4 : € 19.450
2/21, 4/21, 6/21

TYPE 5 : € 19.800
2/22, 4/22, 6/22

Brochure

TYPE 6 : € 22.650
2/31, 4/31, 6/31

À la demande de l'acheteur, ce plan standard peut être adapté à ses souhaits individuels, auquel cas tous décompte sera effectué par le fournisseur.

IV PLOMBERIE ET CHAUFFAGE

4.1. INSTALLATION ET APPAREILS SANITAIRES

Des tuyaux:
Les conduites d'alimentation en eau chaude et froide sont constituées de tuyaux en polyéthylène multicouches avec un calibre adapté à l'installation sanitaire fournie et munis des accessoires nécessaires.
Tous les tuyaux d'évacuation sont en polyéthylène, depuis le raccordement des unités jusqu'aux caves, avec connexion au réseau d'égouts.

provisoire

SDB lavabo et douche basic (90 * 250)
6/01 (HW : € 1900 HTVA)

Tub de douche Kinésurf découpable L90xP90cm blanc brillant + siphon inclus ev. Longeur
Porte FAST axe décentrée 87 à 91cm alu brilliant/transparent

Thermostat douche + barre 60 + flexible + douchette Grohe 1000
Table lavabo porcelain à trop-plein PLAN 60x46 blanc
Meuble sous lavabo à 2 tiroirs 60cm LINE laqué blanc brilliant
Armoire de toilette Leonardo 60cm blanc
Siphon “gain de place” PVC 5/4 x 32
Arrêt éq 1/2M x 10 + rosacea chrome
Spot LED 30cm ton chr. 10 Watts TA6223/900lum
Multigeur lavabo + vidage Eurosmart Cosmo 3282500E

Porte serviettes FORUM L66x8x6cm chrome
Patère double FORUM chrome

Provisoire

<u>SDB lavabo, douche et toilet basic (150 * 291 cm)</u>
6/01 (HW : € 3260 HTVA)

Tub de douche Kinésurf découpable 160x90x4cm blanc brillant + siphon
Paroi libre solo + bras de renfort 100x200cm chr./transparent
Set thermostatique encastré GROHTHERM Tempesta avec douche de tête 21cm, douche à main, flexible et corps encastré

Table lavabo porcelaine à trop-plein PLAN 80x46 blanc

provisoire

Meuble sous lavabo à 2 tiroirs 80cm LINE laqué blanc brilliant
Armoire de toilette 2 miroirs Leonardo 80cm blanc
Combibox pour armoire de toilette Leonardo
Siphon “gain de place” PVC 5/4 x 32
Arrêt éq 1/2M x 10 + rosace chrome (2)
Spot LED-lit Long 30cm à fixer sur armoire/miroir 5 watts
Multigeur lavabo + vidage Eurosmart Cosmo 3282500E

Gabarit avec reservoir Grohe Rapid SLX 113cm + isolation phonique
Plaque de commande 172 x 130 skate cosmopolitan S blanc
Cuvette WC suspend SAVAL blanc

Siège WC pressalit 722 avec softclosing blanc
Porte serviettes FORUM L66x8x6cm chrome
Patère double FORUM chrome
Porte rouleau FORUM sans couvercle chromePorte-balai FORUM avec coupe en verre satiné et chrome

<u>SDB double lavabo et douche</u>
2/11 – 4/11 – 6/11 – 4/12 – 6/12 – 2/21 – 4/21 – 6/21 – 2/31 – 4/31 – 6/31
(HW : € 4342 HTVA)

Tub kinésurf découpable 180x90x4cm blanc brillant + siphon
Paroi libre walk in easy 120x200cm profiles noir mat/transparent
HG ibox universel corps
Et de finition HG thermostatique pour 2 sorties noir mat
Douche de tête diameter 25cm noir mat 3M
Bras de douche mural 30cm noir mat 3M
Kit complet avec douchette à main + flexible + support et coude de sortie finition noir mat 3M

Provisoire

Table 2 lavabos porcelain à trop plein PLAN 120x46 Blanc
Meuble sous lavabo à 2 tiroirs 60cm LINE laqué blanc brilliant (2)
Armoire de toilette Leonardo 120cm blanc
Combibox pour armoire de toilette Léonardo
Siphon “gain de place” PVC 5/4 x 32 (2)
Arrêt éq. 1/2M x 10 + rosace chrome (4)
Spot LED 30cm ton noir mat 9W 4100K (2)
Mitigeur h10cm noir mat HASK avec soupape push open noir mat (2)

Porte serviette basic double mural 65cm noir mat
Patère noir mat basic 5cm dia 4,8cm (2)

<u>SDB simple lavabo et douche (130 x 167 cm)</u>
2/11 (2) (HW : € 3805 HTVA)

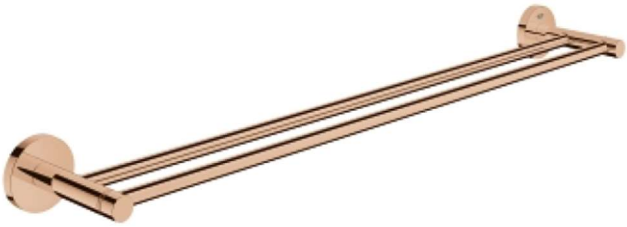
Tub Kinesurf découpable 140 x 90 blanc + vidage
Porte coulissante Comfort blanc mat/transparent 115 à 119 x ht 200cm
Bras de renfort blanc mat pour utilisation en paroi libre
Système douche thermostatique Euphoria XXL 310 coloris Warm sunset

Table lavabo porcelaine à trop-plein PLAN 60x46 blanc
Meuble sous lavabo à 2 tiroirs 60cm LINE laqué blanc brillant

Armoire de toilette Leonardo 60cm blanc

Mitigeur monocommande pour lavabo Warm sunset
Siphon “gain de place” PVC 5/4 x 32
Arrêt éq. ½ M x 10 + rosace chromé

Porte peignoir warm sunset
Porte serviettes double 65,4cm essentials col. Warm sunset



<u>SDB simple lavabo et douche (160 x 195 cm)</u>
2/22 – 4/22 – 6/22 (HW : € 3345 HTVA)

Tub kinésurf découpable 160x90x4cm blanc brillant + siphon
Paroi libre walk in easy 98,50 à 100,50 x200cm noir/transparent
HG ibox universel corps
Set de finition HG thermostatique pour 2 sorties noir mat
Douche de tête diameter 25cm noir mat 3M
Bras de douche mural 30cm noir mat 3M
Kit complet avec douchette à main + flexible + support et coude de sortie finition noir mat 3M

Table lavabo porcelaine à trop plein PLAN 80x46 Blanc
Meuble sous lavabo à 2 tiroirs 80cm LINE laqué blanc brilliant
Armoire de toilette 2 miriors Leonardo 80cm blanc
Combibox pour armoire de toilette Léonardo
Siphon “gain de place” PVC 5/4 x 32
Arrêt éq. 1/2M x 10 + rosace chrome (2)
Spot LED 30cm ton noir mat 9W 4100K
Mitigeur h10cm noir mat HASK avec soupape push open noir mat

provisoire

Porte serviette basic double mural 65cm noir mat
Patère noir mat basic 5cm dia 4,8cm (2)

<u>SDB double lavabo + douche + toilet (136 x 326 cm)</u>
2/22 – 4/22 – 6/22 (HW : € 5774 HTVA)

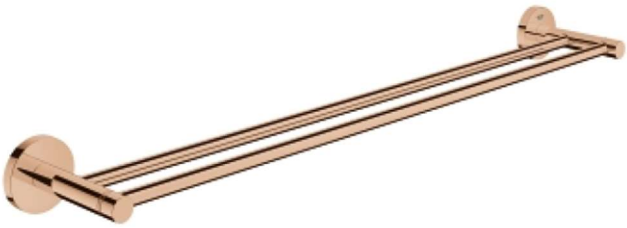
Tub Kinesurf découpable 140 x 90 blanc + vidage
Porte coulissante Comfort blanc mat/transparent 115 à 119 x ht 200cm
Bras de renfort blanc mat pour utilisation en paroi libre
Système douche thermostatique Euphoria XXL 310 coloris Warm sunset

Table lavabo porcelaine à trop-plein PLAN 120x46 blanc
Meuble sous lavabo à 2 tiroirs 60cm LINE laqué blanc brillant (2)
Armoire de toilette Leonardo 120cm blanc
Mitigeur monocommande pour lavabo Warm sunset (2)
Siphon “gain de place” PVC 5/4 x 32 (2)

Arrêt éq. ½ M x 10 + rosace chromé (4)

Gabarit avec réservoir Grohe Rapid SLX 113cm + isolation phonique
Plaque de commande 2 touches skate Cosmo S warm sunset
Pack WC suspendu Compact Duravit Rimless ME by STARCK avec abattant softclose

Porte peignoir warm sunset
Porte papier avec couvercle essentials col. Warm sunset
Porte goupillon sans couvecle essentials col warm sunset
Porte serviettes double 65,4cm essentials col. Warm sunset



provisoire

TOILETTE SEPARE

6/01 – 2/11 (*2) – 4/11 – 6/11 – 4/12 – 6/12 – 2/21 – 4/21 – 6/21 – 2/22 – 4/22 – 6/22 – 2/31 – 4/31 – 6/31 (HW : € 2542 HTVA)

Reservoir + bâti support GEBERIT Systemfix Sigma 12
Plaque de commande SIGMA 20 à 2 touches noir mat/anneau design noir
Pack WC suspend Compact DURAVIT Rimless ME by STARCK avec abattant softclose

Table vasque marbre noir 40.5 x 20 cm

Cadre support noir 40cm
Siphon design noir mat
Bonde click clack universelle noir
Arrêt eq. 1/2M x 10 + rosacea noir mat avec manchon thermo-rétractable
Miroir cadre noir 40x65cm
Robinet lave-mains minimal noir mat

Set porte brosse mural basic noir mat
Porte papier noir mat basic 10x14cm
Patère noir mat basic 5 cm dia 4,8cm

4.2. CHAUFFAGE CENTRAL PAR LE SOL

L'installation est strictement individuelle par appartement avec une chaudière murale à condensation de marque Junkers ou équivalente alimentée au gaz naturel qui assure simultanément le chauffage et la production d'eau chaude.
La chaudière murale est équipée de tous les accessoires tels que le thermostat, et répond aux normes belges.
La chaleur est automatiquement contrôlée par un thermostat dans la salle de séjour.

4.3. VENTILATION

Ce système D combine l'alimentation mécanique et l'extraction mécanique de l'air en fonction de la demande avec un échangeur de chaleur. Cet échangeur de chaleur extrait la chaleur de l'air intérieur extrait (pollué) pour préchauffer l'air frais (plus froid). Ainsi, la consommation d'énergie du système de ventilation fonctionnant en continu est compensée par une économie considérable des coûts de chauffage. Cependant, pour que ce système de ventilation fonctionne correctement, il est important qu'il soit parfaitement équilibré. C'est pourquoi ce système de ventilation est également appelé ventilation équilibrée.
Dans la cuisine, il y a une hotte individuelle avec filtre à charbon.

provisoire

V. ELECTRICITE

Généralités
L'installation est conforme aux normes en vigueur et aux règlements de l'entreprise de distribution.
L'ensemble de l'installation est équipé d'un schéma électrique, d'un coffret electrique équipé avec des fusibles automatiques, d'un disjoncteur de perte et est controlé par un organisme agrée.
Tous les câbles, prises et interrupteurs sont encastrés.
Les interrupteurs et les prises sont en blanc cassé, de la marque Niko, Legrand ou équivalent.

5.1. PARTIES COMMUNES

Hall d'entrée général

Un vidéophone contrôle tous les appartements depuis l'entrée.
La caméra est installée dans le hall d'entrée, près du panneau de commande des boutons d'appel avec interphone intégré, et est reliée à un moniteur avec récepteur vocal dans chaque appartement, à partir duquel la porte d'entrée générale peut être ouverte au moyen d'un ouvre-porte électrique.

Salle commune et couloirs

Les locaux communs, les halls, les couloirs et les escaliers sont équipés d'un éclairage de secours autonome conformément aux directives des pompiers locaux au moment de la délivrance du permis de construire. Différents points d'éclairage, selon le plan détaillé de l'architecte, sont contrôlés par des detecteurs.
Une prise de courant au coffret de comptage commun.

5.2. PARTIES PRIVATIES

Boîte à fusibles individuelle fournie dans l'appartement

S.A.M. + salon
2 points lumineux à simple ou double allumage selon la situation
5 prises
Thermostat
les câble pour la télédistribution et le raccordement téléphonique

provisoire

1 prise de téléphonique
1 moniteur pour vidéophone

Cuisine
1 point lumineux
1 point lumineux éclairage indirect sous les armoires murales
1 raccordement à la table de cuisson
1 prise de réfrigérateur
1 prise de courant four combiné

1 prise pour 1 hotte
1 prise de courant pour le lave-vaisselle
4 prises de courant au-dessus du plan de travail

Hall d'entrée
1 ou 2 point(s) lumineux à double allumage
1 prise de courant

WC
1 point lumineux à allumage unique

Salle de bains
2 points lumineux, 1 au plafond et 1 dans le mobilier de la salle de bains
2 prises de courant

Chambre à coucher 1
1 point lumineux à double allumage
5 prises
Distribution de la télévision et prise téléphonique

Chambre à coucher 2 et éventuellement 3
1 point lumineux à double allumage
4 prises

Salle de nuit (le cas échéant)
1 ou plusieurs point(s) lumineux

Remise dans l'appartement (le cas échéant)
1 point lumineux à allumage unique
4 prises de courant (machine à laver/sèche-linge/télévision et modem et chaudière)

Terrasse et débarras extérieur (le cas échéant)
1 ou plusieurs point(s) lumineux, selon les indications de l'architecte, luminaires inclus sur les terrasses. Contrôle collectif astronomique. Prise de courant pour le Jacuzzi.

Garage
Le couloir central des garages est éclairé par des luminaires actionnés par des détecteurs.

provisoire

Cave
1 point lumineux à allumage unique
2 prises de courant

VI. TERRASSES

Les terrasses des étages seront réalisées comme indiqué sur le plan.
Les terrasses sont entièrement finies et munies d'un garde-corps. La description du type de garde-corps sur le plan et les photographies est indicative.
La terrasse est couverte de dalles sur plots selon les directives et les plans de l'architecte.

Chaque terrasse sera dotée d'un jacuzzi à un endroit fixe, déterminé par une étude de stabilité. Le jacuzzi est équipé du Type Happy Spa 117*200 A200 2 pers. avec couverture thermique.

provisoire

VII. LA FINITION DES PARTIES COMMUNES

7.1.1 REZ-DE-CHAUSSÉE PREMIER SAS

Au rez-de-chaussée, devant la porte du sas, sont installés le vidéophone, la sonnette et les boîtes aux lettres. Ceci jusqu'à nouvel ordre des directives précises de Bpost.
La finition de l'entrée fera l'objet d'une conception distincte par l'architecte, en prêtant attention à l'aspect esthétique de l'ensemble.
Un tapis de sol intégré sera également installé dans le hall d'entrée.

7.1.2 REZ-DE-CHAUSSÉE DEUXIEME SAS (sécurisé) - ÉTAGES

Tous les murs sont plafonnés et les plafonds sont finis lisse selon les instructions de l'architecte.
L'entrée est carrelée avec des plinthes si nécessaire.
La finition des murs et des plafonds des parties communes est assurée par le vendeur.

7.2. ASCENSEUR

Un ascenseur, conforme au standing du bâtiment, est prévu pour desservir les différents étages indiqués sur les plans.
Les portes des ascenseurs sont constituées d'éléments coulissants les uns sur les autres.
L'installation de l'ascenseur est conforme aux règles de sécurité imposées.
La cabine d'ascenseur est équipée d'une connexion téléphonique ou equivalent.

7.3. ESCALIERS

Tous les escaliers sont en béton armé préfabriqué, avec un nez antidérapant et une finition en peinture béton.

provisoire

VIII GENERALITES

1 Changements

- Les modifications qui seraient apportées à ces spécifications descriptives - à la demande de l'acheteur - ne peuvent concerner que l'achèvement des structures privées, à l'exclusion des structures des murs porteurs.
- Le promoteur se réserve le droit de modifier les détails des spécifications actuelles ou le choix des matériaux s'ils sont jugés nécessaires par l'architecte ou proposés par l'autorité compétente pour des raisons économiques et commerciales telles que l'apparition sur le marché de certains matériaux ou procédés, ou des délais de livraison incompatibles avec le déroulement normal des travaux, etc...
  En aucun cas, l'acheteur ne peut exercer de recours en raison de la construction de colonnes en béton ou de l'endroit où elles sont érigées ou en raison de la taille desdites colonnes ou poutres en béton, plus précisément de la forme. La taille sera déterminée par le résultat de l'étude concrète et aucun recours ne pourra être exercé à cet égard ni en ce qui concerne les conséquences des conduits, tuyaux ou conduites passant par lesdits particuliers. Le vendeur a le droit de placer des tubes,

des tuyaux, des égouts, des colonnes de béton et autres, chez les particuliers, même si cela a pour effet de réduire leur surface utile.

2 Connexions pour les services publics et les comptoirs.

Tous les raccordements aux services publics sont demandés par le vendeur et sont facturés à l'acheteur au prix coûtant. L'acheteur autorise le vendeur à choisir le premier service public et à prendre les dispositions administratives pour la mise en service et l'ouverture des guichets aux services publics.
Les frais généraux de raccordement pour l'introduction des services publics tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, la distribution et les égouts sont à la charge de l'acheteur.
Les frais de raccordement privé pour l'introduction de services publics tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, la distribution et les égouts sont à la charge de l'acheteur.

Tous les abonnements, redevances ou autres coûts qui en résultent ainsi que les coûts de fourniture des compteurs et des compteurs aux frais de l'acheteur.
Les éventuels frais de consommation du chauffage pour assécher les appartements sont à la charge de l'acheteur.

Généralités
Les installations privées supplémentaires feront l'objet d'une étude et d'un règlement séparés.
L'installation et le raccordement des compteurs individuels de gaz, d'électricité et d'eau sont à la charge de l'acheteur, même si cela est fait avant la livraison et dans le but de sécher l'appartement.
Lors de la livraison de la première privative, les relevés des compteurs communs seront indéniablement enregistrés.
À partir de cette date et jusqu'à la nomination du gestionnaire, la consommation sera facturée par le client aux acheteurs. Ensuite, cette consommation sera réglée par le gestionnaire.

3 Livraison

L'ensemble est livré, nettoyé et nettoyé pour la première fois, avec enlèvement de tous les débris et déchets grossiers.

4 Retrait fissures

Une attention particulière est attirée sur le fait qu'au cours des premières années, au niveau des joints des larges dalles de plancher, et là où divers matériaux de construction sont assemblés
Des fissures de retrait peuvent se produire, qui ne présentent toutefois aucun danger pour la stabilité.

provisoire

Ces fissures de retrait sont inhérentes à la méthode de construction utilisée et doivent être acceptées comme telles par les acheteurs. La prochaine fois qu'ils seront peints, ils pourront être fermés de manière simple.
Le bâtiment a également besoin d'un certain temps de séchage.
L'acheteur doit en tenir compte dans tout travail de peinture et de décoration immédiatement après la commande.

5 Finition

En ce qui concerne les particuliers, la peinture préparatoire des murs et des plafonds peut être ajoutée aux travaux de peinture ou de tapisserie. La peinture et le papier peint, les rideaux, les meubles et autres finitions sont à la charge de l'acheteur.

6 Planification

Les honoraires des cabinets d'architectes et d'ingénieurs sont inclus dans le prix de vente.
Les plans peuvent être modifiés par l'acheteur sous réserve d'une autorisation et en concertation avec l'entrepreneur et l'architecte, dans la mesure où cela est techniquement possible.
Les éventuels suppléments et frais supplémentaires seront réglés.
Pendant les travaux, le contrôle des travaux prévus est garanti par l'architecte.

<u>Modifications de l'exécution demandées par l'acheteur.</u>

L'acheteur ne peut demander aucune modification des parties communes.
Le vendeur se réserve le droit d'apporter des modifications aux parties communes si nécessaire pour des raisons esthétiques, techniques, juridiques, éthiques ou économiques.
Ces modifications ne peuvent donner lieu à aucune compensation.

L'acheteur ne peut demander des modifications que pour les parties privatives qu'il achète.
L'architecte décidera de la possibilité de sa mise en œuvre.

Pour être valables, les communications concernant l'exécution de ces travaux doivent être faites par écrit entre le vendeur, l'architecte, l'entrepreneur et l'acheteur.

Toutefois, le vendeur peut, par tout autre moyen de recours, apporter la preuve des modifications demandées par l'acheteur.
En application de l'article 1794 du Code civil belge, le vendeur peut réclamer une indemnisation intégrale des frais encourus et du manque à gagner, si l'acheteur résilie de plein droit le contrat en tout ou en partie, soit en arrêtant les travaux, soit en se chargeant lui-même ou en chargeant un tiers des travaux à exécuter. Cette indemnisation est fixée à 20 % de la valeur des travaux à exécuter et est irréductiblement fixée à 20 % de la valeur des travaux à exécuter.

provisoire

Ils ne doivent pas retarder les travaux de construction des autres propriétaires.
L'acheteur est seul responsable de toute modification demandée ou effectuée par lui.
Les prix supplémentaires seront facturés directement par les fournisseurs à l'acheteur.
Les éventuelles valeurs négatives ne peuvent être compensées que partiellement en tenant compte de la perte de marge bénéficiaire du vendeur et ne peuvent être admises qu'avec l'accord du vendeur et dans la mesure où les matériaux standard n'ont pas encore été commandés.

Il ne peut être admis que les travaux soient effectués par l'acheteur lui-même ou par un tiers désigné par lui pour la réception provisoire de la propriété privée.

Si l'acheteur nomme des tiers désignés par lui, il veillera à ce que ces tiers soient parfaitement en règle avec les obligations actuelles de l'ONSS et de la TVA.
Toutes les amendes pour les infractions constatées à cet égard à la suite de travaux effectués directement sur les instructions de l'acheteur sont à la charge de ce dernier, même si elles sont à la charge du vendeur.

Si l'acheteur apporte des modifications au cahier des charges ou au plan, commande des travaux supplémentaires ou fait exécuter une partie des travaux par lui-même ou par un tiers, le délai d'exécution fixé n'est plus contraignant pour le vendeur et/ou l'entrepreneur.

7. Taxes de construction et raccordements aux services publics

Sont inclus dans le prix de vente :

- tous les secteurs de la construction et des routes
- l'installation de tuyaux de garde pour le passage ultérieur des lignes de téléphone et de distribution de télévision et de radio. En cas de demande de souscription ultérieure, seuls les frais de connexion et le dépôt doivent être versés à la société de distribution.

Ne sont pas inclus dans le prix de vente :

- les équipements communs, tels que les conteneurs à ordures, les équipements de nettoyage
- le coût de l'enregistrement sur les fractions de terrain, les frais de notaire de l'acte de vente, le coût de l'acte de base, la TVA sur la valeur de construction de la propriété privée
- le coût du chauffage des locaux privés de l'acheteur avant la livraison si ce chauffage a pour but de faciliter le séchage de ces locaux
- la peinture et la tapisserie des parties privées
- les luminaires des parties privatives
- le mobilier fixe ou amovible ainsi que les installations qui pourraient figurer sur les plans de vente ne sont attachés qu'au figuré et doivent être considérés comme tels, sauf mention explicite dans cette description.

provisoire

- Le coût de la DI P (125 € TVA comprise)
  Les coûts de l'EPC (250 € TVA comprise)

Garages disparus :
Le vendeur règle les obligations envers les autorités publiques en ce qui concerne la taxe pour les garages manquants.

Par conséquent, si l'acheteur décide d'acheter un appartement sans garage, il est tenu de payer au vendeur le montant de la taxe de garage manquante actuelle au moment de l'exécution de l'acte.

Les prix de vente figurant dans les brochures publicitaires du vendeur peuvent être adaptés chaque jour par ce dernier jusqu'à la signature du contrat de vente.

Les prix de vente sont fixés sans que l'acheteur ne demande de modifications, définitif et non révisable à la signature du contrat de vente.

8. Remarques

Accès au chantier

L'accès au chantier pour l'acheteur ou son représentant peut se faire sur demande préalable, et en compagnie du vendeur ou de son représentant. Ceci est principalement pour des raisons de sécurité et en accord avec les conditions d'assurance.

Même dans ce cas, chaque visite jusqu'au jour de la réception provisoire des parties communes aura lieu à leurs propres risques, de sorte qu'ils ne peuvent exercer aucun recours contre le vendeur, les pompiers, l'architecte ou l'entrepreneur en cas d'accident éventuel lors d'une visite du chantier.

Installations

REMARQUE : Les fissures de retrait et d'affaissement causées par l'implantation normale du bâtiment ne sont pas une raison pour reporter le paiement et, d'autre part, cela ne relève pas de la responsabilité du promoteur ou de l'entrepreneur. Ce sont des phénomènes inhérents à la nature du bâtiment.

L'attention des acheteurs est attirée sur le fait que le bâtiment est neuf et que, de ce fait, un léger tassement général ou partiel peut se produire, ainsi qu'une éventuelle dilatation due aux variations de température, qui peut provoquer l'apparition de légères fissures, dont ni le

provisoire

client ni l'architecte, l'ingénieur ou l'entrepreneur ne peuvent être tenus responsables. Il est recommandé de ne pas peindre immédiatement et d'utiliser ensuite une peinture anti-fissures ou du papier peint. Le promoteur n'est pas non plus responsable des dommages causés par des travaux de peinture et de tapisserie effectués trop tôt par les acheteurs.

Pour approbation

Date :

Les acheteurs :
Nom : appartement nr :
Signature :

Le vendeur :

provisoire