

## Lotissement Ladeuze - Phase 2 lot CV0C - Résidence LOVANO - Descriptif de vente

### 01 GROS OEUVRE FERME

#### 01.01 *Terrassement*

Comprend l'enlèvement et l'évacuation des terres nécessaires à la réalisation des ouvrages et la mise à niveau des terres suivant les indications des plans et les instructions complémentaires données sur chantier.

#### 01.02 *Fondations*

Les fondations sont dimensionnées par le bureau d'Ingéniering ID&A sprl - Rue des Gottes, 16 - 4051 Chaudfontaine et le bureau ARCADIS Engineering & Consulting sa - Rue des Guillemins, 26 - 4000 Liège.

#### 01.03 *Sous-sol*

La dalle des sous-sols est une dalle de béton armé brute lissée à l'hélicoptère. La surface d'usure est renforcée de quartz.

En fonction des plans, les murs contre terre sont réalisés soit en blocs de béton rejointoyés, soit en voiles en béton armé.

L'ensemble du sous-sol est équipé d'un système de ventilation et de désenfumage conforme au rapport de prévention incendie et la norme NBN S 21-208-2 de août 2006.

#### 01.04 *Maçonnerie en élévation*

Les façades sont réalisées sur le principe du mur creux composé suivant les endroits,

- d'un bloc porteur de type Porotherm de 14 ou 19 cm, sauf indication contraire et suivant les plans de l'ingénieur,
- un isolant,
- un vide d'air de 2 cm,
- soit d'une brique de parement de teinte orangée,
- soit d'un bardage en panneau de fibre ciment.

Les épaisseurs peuvent être adaptées suivant les détails d'architecture repris aux plans.

Les murs porteurs intérieurs sont, sauf indication contraire et suivant les plans de l'ingénieur, soit en béton armé de fibres, soit en blocs bétons.

Les seuils de portes sont en pierre bleue ou en acier suivant les endroits.

Les appuis de fenêtres sont en pierre bleue dans les parements en briques ou en alu laqué dans les bardages.

#### 01.05 *Cloisons*

De manière générale, les cloisons intérieures sont réalisées en carreaux de plâtre de 10cm parfaitement lissés.

Pour les Minilofts l'ensemble hall-sanitaire-débaras-SDD est réalisé avec un cloison type Gyproc MS100 (4 plaques de plâtre sur structure métalstud avec isolant intérieur).

#### 01.06 *Planchers*

Les planchers des étages sont réalisés en béton armé plein selon les prescriptions de l'ingénieur. Leurs faces inférieures sont lisses et destinées à être enduites.

#### 01.07 *Eléments structurels*

Les éléments structurels intérieurs au bâtiment (poutres, colonnes, linteaux, voiles, dalles et tout élément qui contribue à la stabilité de l'immeuble) sont exécutés en béton armé. La préfabrication est possible et laissée à l'appréciation de l'entrepreneur, en accord avec l'architecte et le bureau d'ingénierie. L'usage de l'acier est admis pour les poutres et chevêtres. Dans ce cas, il est protégé contre la rouille.

#### 01.08 *Ferronneries*

De manière générale, toutes les ferronneries extérieures sont en acier, protégées contre la rouille par galvanisation et destinées à ne pas être peintes.

#### 01.09 *Terrasses*

Les terrasses sont revêtues

- soit d'un plancher en bois : type ipe ou bankirai, structure sur plots réglables,
- dalle 40x40cm en béton décoratif sur plots réglables.

Séparation de terrasse

- entre les appartements : claustra ajouré en bois type méranti ou cèdre,
- entre les duplex du 5<sup>e</sup> étage : structure en acier galvanisé et panneaux décoratifs.

#### 01.10 *Etanchéités*

Les étanchéités des terrasses, toitures plates et coursives sont réalisées à l'aide d'une membrane bitumineuse de 4mm et ses sous-couches de type Derbigum ou équivalent, posée suivant les prescriptions du fabricant.

#### 01.11 *Charpente – Toiture – Zinguerie*

La charpente est de type préfabriquée en bois traité. Les éléments visibles sont rabotés. La sous toiture est de type Fel-X indéchirable.

La toiture inclinée est exécutée en ardoises artificielles ton gris foncé type Eternit Alterna 40/60.

La finition des rives et des lucarnes est réalisée en zinc. Les gouttières et descentes d'eau sont réalisées en zinc. Les fenêtres de toit des appartements sont de type velux GHL 606 114x118.

### 01.12 Egouttage

Tuyaux en PEHD assemblés par soudure ou manchon électrique. Les réseaux des eaux usées et des eaux de pluie sont distincts. Les chambres de visite sont soit préfabriquées soit maçonnées sur place avec couvercle étanche.

### 01.13 Isolations

#### 01.13.01 Thermique:

L'isolation thermique renforcée est conforme aux dernières impositions de la région wallonne, d'application depuis le 1<sup>er</sup> sept 2008. Le niveau K obtenu est supérieur aux prescriptions (K45) et atteint un niveau K de 30.

- Façade en brique : isolation type Recticel-Eurowall (panneau en mousse de polyuréthane rigide, revêtu d'une face multicouche composée de papier kraft et feuilles métalliques) épaisseur 9 cm, placée dans le creux du mur de façade.
- Façade en bardage : isolation en laine de roche de 10cm placée dans le creux du mur de façade.
- Toiture en pente : isolation de 16 cm de laine de verre, avec pare vapeur, placée dans les toits à versants entre les éléments de charpente.
- Toiture plate : isolation en mousse de polyuréthane rigide épaisseur Min 14cm placée sous l'étanchéité, épaisseur variable à déterminer.
- Terrasses sur locaux chauffés : isolation en mousse de polyuréthane rigide épaisseur Min 14cm placée sous l'étanchéité, épaisseur variable à déterminer.
- Planchers entre appartements chauffés distincts : isolation thermique type Isobet, épaisseur à confirmer pour obtenir  $U < 1W/m^2/°C$ .

#### 01.13.02 Acoustique:

L'isolation acoustique est prescrite par le bureau d'études Venac - rue des vétérinaires 45 / 49 b0203 - 1070 Bruxelles.

Les critères de confort acoustique pris en considération sont ceux du « CONFORT ACOUSTIQUE NORMAL » tel que décrit dans la NBN S.01.400-1 (mai 2008)

- Sols : chape flottante sur un matelas acoustique de 5mm sur l'isolant thermique avec remontées périphériques.
- Murs mitoyens entre appartements : le mur porteur est doublé d'un des deux côtés par un vide, avec matelas absorbant incorporé de 3 cm et un contre mur en blocs de plâtre 10 cm (950 kg/m<sup>3</sup>).

### 01.14 Chapes

Les chapes au sable du Rhin sont flottantes et ont une épaisseur minimum de 6cm. Elle sont armées d'un treillis 2mm 5\*5cm.

### 01.15 Plafonnage – enduit

Les murs maçonnés sont plafonnés avec un enduit monocouche. Tous les angles saillants sont protégés par des cornières.

Les voiles de béton, ainsi que les plafonds en béton armé sont enduits d'un revêtement pelliculaire.

Certains plafonds sont doublés d'un faux plafond en plaques de plâtre enrobées sur toute la surface ou en caisson périphérique (passage de gainage de ventilation suivant mentions spéciales reprises aux plans).

Sous le toit, les charpentes sont revêtues de plaques de plâtre enrobées. L'ensemble répondra à l'exigence d'une résistance au feu de 1 heure, conformément au rapport de prévention incendie.

Les caves, garages et locaux non habitables ne sont pas plafonnés, les blocs sont rejointoyés.

### 01.16 Menuiseries extérieures

#### 01.16.01 Menuiseries extérieures en bois

Suivant localisation aux plans, les châssis et portes sont en bois Dark Red Meranti ou similaire labellisé. Tous les bois sont d'abord traités par imprégnation suivant procédé de la catégorie C1 ensuite, tous les bois reçoivent deux couches de lasure de teinte claire ou incolore. Les retouches de peinture sur chantier sont admises.

Les vitrages sont super isolants  $k=1.1K/W/m^2$ , à l'exception des portes d'entrée où un simple vitrage feuilleté sera placé dans le châssis.

Les fenêtres sont soit simple-ouvrant ou oscillo-battant avec un minimum de un oscillo-battant par pièce.

Les portes fenêtres donnant sur les terrasses sont coulissantes.

Les vitrages fixes en allège sont conformes aux règles de sécurité de la STS38 et donc feuilletés.

#### 01.16.02 Menuiseries extérieures métalliques

Les ensembles d'entrée sont en alu laqué peint avec vitrage isolant aux étages et vitrage de simple de sécurité au rez.

### 01.17 Aménagements extérieurs, cour intérieure

Ce poste comprend

- la remise en place des terres et le profil du terrain au pourtour du bâtiment.
- la réalisation de la rue de l'union européenne.
- la réalisation de la cour intérieure.

La rue du Traité de Rome et son raccord aux façades de l'immeuble seront réalisés par le développeur de la parcelle voisine et ne fait pas partie des travaux ici décrits.

## 02 TECHNIQUES & PARACHEVEMENTS

### 02.01 Electricité

L'installation est conforme au règlement général des installations électriques RGIE belge.

Le raccordement de chaque appartement se fait sur un compteur électrique à simple tarif (l'ampérage est suffisant pour les besoins normaux et reste à déterminer). Les frais de raccordement et de placement sont à charge du vendeur. La demande d'ouverture de compteur et les frais d'ouverture sont à charge de l'acheteur qui a le libre choix du fournisseur.

La mise à la terre, les disjoncteurs différentiels de 300mA et 30mA assurent la sécurité électrique de l'installation. L'installation est rationnelle, les circuits divisés et équilibrés.

Les prises avec terre et sécurité enfants et les interrupteurs, sont de marque connue de type Nikko Standard de teinte ivoire.

Les installations électriques des zones communes et du sous-sol (caves comprises) sont branchées sur le compteur des communs.

Chaque appartement est équipé d'une prise TV et d'une prise téléphone câblées. Les demandes d'ouverture de ces lignes sont à charge de l'acheteur.

Les appareils d'éclairage et de sécurité sont prévus dans les couloirs, caves, halls d'entrée communs et terrasses privatives.

Aucun appareil d'éclairage n'est prévu dans les appartements et studios.

Les appareils d'éclairage des Minilofts sont décrits au poste mobilier.

Chaque logement est équipé d'un vidéophone qui permet d'ouvrir la porte d'entrée principale du rez de chaussée et d'une sonnerie palière.

L'installation de chaque logement comprend, suivant la disposition reprise au plan:

Tableau de distribution dans le débarras ou le WC

Hall :	1 pt lum 2 directions 1 prise de courant 1 carillon de sonnerie de la porte palière
WC :	1 pt lum 1 direction
Séjour :	1 pt lum 2 direction 1 poste vidéophone 4 prises de courant simple 1 double prise de courant 1 prise TEL à raccorder par Belgacom 1 prise TV à raccorder par Seditel
Cuisine :	1 pt lum 1 direction 1 prise pour taques/four combiné 1 prise lave-vaisselle 4 prises de courant plan de travail (2 prises dans les studios) 1 prise hotte 1 prise frigo
Débarras :	1 pt lum 1 direction
Chambres :	1 pt lum 1 directions 3 prises de courant
SDB/SDD :	1 pt lum 1 direction bipolaire 1 prise de courant à proximité des lavabos
Débarras ou SDD des appartements ou studios :	1 prise machine à laver + 1 prise séchoir

## 02.02 Chauffage

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont communs :

### 02.02.01 Production de chaleur

Deux chaudières à gaz à condensation assurent l'ensemble de la production de chaleur.

### 02.02.02 Eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par une série de panneaux solaire en toiture. L'eau chaude solaire est stockée dans la chaufferie et permet le préchauffage de l'eau chaude sanitaire. En cas d'insuffisance, les chaudières à gaz assurent l'appoint et garantissent un débit suffisant pour les différents points de puisage. L'eau chaude est distribuée à température constante.

Un compteur de débit par appartement permet de répartir les charges d'exploitation de l'eau chaude sanitaire.

Une programmation spécifique à la lutte contre la légionellose est prévue.

### 02.02.03 Chauffage des appartements, duplex et studios

Un compteur de chaleur par logement permet de répartir les charges d'exploitation du chauffage.

Les tuyauteries sont en matière synthétique; distribution en bitube au départ des collecteurs individuels.

Les radiateurs en acier avec ailettes de convection sont de marque Stelrad ou similaire.

Tous les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques Giacomini ou similaire.

Un thermostat d'ambiance muni d'une horloge programmable de marque est prévue dans le séjour afin de permettre un régime économique.

Le dimensionnement de l'installation garanti, par  $-10^{\circ}\text{C}$  extérieur, une température minimale de

- $24^{\circ}\text{C}$  dans la salle de bain
- $22^{\circ}\text{C}$  dans le séjour et la cuisine
- $20^{\circ}\text{C}$  dans les chambres
- $18^{\circ}\text{C}$  dans les halls.

### 02.02.04 Chauffage des minilofts

Un compteur de chaleur par logement permet de répartir les charges d'exploitation du chauffage.

Les tuyauteries sont en matière synthétique; distribution en bitube au départ des collecteurs individuels.

Distribution par ventilo-convecteur unique dans le séjour avec thermostat d'ambiance.

Le dimensionnement de l'installation garanti, par  $-10^{\circ}\text{C}$  extérieur, une température minimale

- $24^{\circ}\text{C}$  dans la salle de bain
- $22^{\circ}\text{C}$  dans le séjour

## 02.03 Ventilation

### 02.03.01 Ventilation des appartements et duplex

La ventilation est assurée par un système double flux avec échange de chaleur entre l'air sortant et l'air entrant.

Système individuel placé dans le débarras, apparent et accessible.

L'évacuation des séchoirs n'est pas prévue, utilisation exclusivement de séchoir à condensation.

### 02.03.02 Ventilation des studios

La ventilation est assurée par un extracteur simple flux et individuel.

L'évacuation des séchoirs n'est pas prévue, utilisation exclusivement de séchoir à condensation.

### 02.03.03 Ventilation des minilofts

La ventilation est assurée par un système double flux avec échange de chaleur entre l'air sortant et l'air entrant.

Système collectif avec groupes de traitement d'air placés sur la toiture plate.

## 02.04 Sanitaires

La législation en vigueur impose un compteur individuel de la société de distribution d'eau par logement, chaque appartement dispose donc d'un compteur d'eau froide. Les frais de raccordement sont à charge du vendeur. La demande d'ouverture de compteur et les frais d'ouverture sont à charge de l'acheteur.

Le réseau secondaire de distribution dans les appartements est réalisé en tuyauterie de matière synthétique type PEX.

Les décharges sont en PEHD .

L'installation pour chaque appartement diffère en fonction des plans :

### 02.04.01 WC suspendu

Cuvette porcelaine blanche suspendue

Bâti encastré

Réservoir chasse d'eau intégré avec touche économique

Planche en matériau synthétique blanc et deux charnières inox  
Porte papier chromé

#### 02.04.02 WC posé

Dans les appartements, le deuxième WC est posé au sol.  
Cuvette porcelaine blanche sortie horizontale ou verticale suivant les cas  
Réservoir chasse d'eau en matériau synthétique blanc et touche économique  
Planche en matériau synthétique blanc et deux charnières inox  
Porte papier chromé

#### 02.04.03 LAVE MAIN (pour WC principal uniquement)

Lave main porcelaine blanche 37x28  
Robinet eau froide chromé Grohe  
Ensemble siphon évacuation chromé  
Porte essuie chromé  
Miroir 5mm hauteur 80cm largeur 20 cm

#### 02.04.04 LAVABO (simple ou double) des appartements, duplex et studios

Meuble en stratifié postformé blanc pour un ou deux lavabo(s) avec meuble bas, miroir, éclairage  
Vasque(s) en tôle émaillée blanche type Alape EW3  
Robinet(s) mitigeur(s) chromé(s) Grohe avec chaînette et bouchon  
Porte essuie chromé

#### 02.04.05 LAVABO (simple ou double) des minilofts

Meuble en stratifié pour un lavabo avec meuble bas, miroir, éclairage  
Vasque en porcelaine rectangulaire à poser  
Robinets mitigeurs chromés Grohe avec chaînette et bouchon  
Porte essuie chromé

#### 02.04.06 BAIN TYPE 170 des appartements et duplex

Baignoire acier émaillé blanc de 3mm, dimensions 170x75 mm  
Robinet mitigeur chromé Grohe  
Douchette 2 jets + attache murale basse + flexible  
Vidange automatique

#### 02.04.07 DOUCHE des appartements duplex et studios

Tub douche acier émaillé blanc de 3mm, dimensions 80x80x15cm  
Robinet mitigeur chromé Grohe sans garniture de douche  
Douchette 2 jets + barre de douche + flexible 160cm  
Siphon standard avec crépine  
Paroi de douche d'angle, portes coulissantes en acrylique  
3mm cadre aluminium laqué blanc

#### 02.04.08 DOUCHE des minilofts

Tub douche plat 120x90x4cm  
Robinet mitigeur chromé Grohe  
Douchette 2 jets + barre de douche + flexible 160cm  
Siphon standard avec crépine  
Paroi de douche portes coulissantes en acrylique 3mm  
Cadre aluminium laqué blanc

Ce descriptif est donné à titre indicatif, une liste définitive sera déposée chez le fournisseur.

#### 02.05 Comptage

Un comptage des débits d'eau chaude sanitaire et de calories pour le chauffage permet la répartition des charges communes d'exploitation des systèmes communs.

#### 02.06 Ascenseurs

Les ascenseurs électriques sont du type sans salle de machine, prévus pour 8 personnes avec portes télescopiques de 90 cm de large. Ils répondent à la directive européenne qui impose qu'en cas de panne, une communication téléphonique puisse s'établir entre l'occupant se trouvant dans la cabine d'ascenseur et la centrale de dépannage.

#### 02.07 Revêtements des appartements, duplex et studios

##### 02.07.01 Carrelage

Le hall d'entrée, le séjour, le WC, la salle de bain, le débarras sont carrelés.

La pose est droite dans un format standard 30x30cm pour une valeur de 35 € du m<sup>2</sup>, fourniture et pose HTVA. Les murs des salles de bains sont carrelés jusqu'au plafond. La pose est droite dans un format standard 20x25cm pour une valeur de 30 € du m<sup>2</sup>, fourniture et pose HTVA.

Les plinthes sur les sols carrelés sont en carrelage. Valeur 15 € du mètre, fourniture et pose HTVA.

Les faïences entre-meubles de la cuisine sont prévues à concurrence de 3 m<sup>2</sup> de carrelage d'une valeur de 30 € du m<sup>2</sup> pour fourniture et pose HTVA.

Le promoteur négocie une série de carrelages, dont les échantillons sont visibles en ses bureaux, correspondant à ces budgets. Pour les choix qui diffèrent des échantillons et de la pose standards, un décompte sera établi sur base de la valeur commerciale de ces carrelages.

Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle beige type Moka.

##### 02.07.02 Plancher stratifié

Les chambres et le hall de nuit sont revêtus de planchers stratifiés de type Quickstep série 800 sur sous-couche acoustique.

Les plinthes sont assorties.

#### 02.08 Revêtements des minilofts

##### 02.08.01 Carrelage

Le hall d'entrée, le WC, la salle de bain, le débarras sont carrelés.

La pose est droite dans un format standard 30x30cm pour une valeur de 35 € du m<sup>2</sup>, fourniture et pose HTVA. Les murs des salles de bains sont carrelés jusqu'au plafond. La pose est droite dans un format standard 20x25cm pour une valeur de 30 € du m<sup>2</sup>, fourniture et pose HTVA.

Les plinthes sur les sols carrelés sont en carrelage. Valeur 15 € du mètre, fourniture et pose HTVA.

Le choix des carrelages est fait par le promoteur en concertation avec l'architecte designer et ne pourra être modifié. Les échantillons correspondant à ces budgets sont visibles en ses bureaux. Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle beige type Moka.

##### 02.08.02 Linoléum

Dans les séjours des minilofts, le promoteur a fait le choix, en concertation avec l'architecte designer, du Linoléum type Marmoleum Réal de Forbo  
Plinthe en MDF à peindre.

## 02.09 Revêtement des communs

### 02.09.01 Hall et palier:

Le hall d'entrée et paliers et escaliers communs sont carrelés. Le promoteur fera le choix du carrelage. Les escaliers vers les sous-sol sont en béton apparent. Les sols des caves sont durcis au quartz lors du polissage de la dalle en béton armé.

### 02.09.02 Couloirs communs

Tapis 100 % polypropylène hyper résistant type Gelasta Primavera.  
Plinthe en MDF à peindre.

## 02.10 Menuiseries intérieures

### 02.10.01 Menuiseries intérieures des appartements et studios

Toutes les portes sont à peindre avec chambranle et ébrasement en MDF ou Méranti, quincaillerie classique robuste en aluminium.

Les portes d'entrées des logements sont pleines et résistantes au feu 30 minutes avec serrure à cylindre à trois points de fermeture.

Les portes intérieures sont alvéolaires avec serrure à gorge ou verrou pour les sanitaires.

### 02.10.02 Menuiseries intérieures des Minilofts

Toutes les portes sont plaquées chêne, quincaillerie classique robuste en aluminium.

Les portes d'entrées des logements sont pleines et résistantes au feu 30 minutes avec serrure à cylindre à trois points de fermeture.

Les portes du séjour vers le hall et la salle de bain sont réalisées avec inserts vitrés.

## 02.11 Escalier intérieur des duplex

Escalier sans contremarche en hêtre massif premier choix suivant plan (droit ou balancé).

## 02.12 Cuisines équipées

Les cuisines sont réalisées suivant les plans propres à chaque appartement et conçues par une société spécialisée.

Une cuisine type comprend

- les meubles bas,
- les meubles hauts,
- un évier et robinet mélangeur,
- une hotte avec évacuation extérieure (sauf pour les studios : prévue avec recirculation et filtre à charbon)
- une taque vitrocéramique 2 zones (studio) ou 4 zones (appartements et minilofts),
- un four conventionnel encastré
- un frigo encastré

- un lave-vaisselle

Le promoteur négocie un contrat cadre pour l'ensemble des différentes cuisines correspondant à ce descriptif. L'acheteur a la possibilité de personnaliser sa cuisine qui fera alors l'objet d'une proposition d'avenant.

Dans les minilofts, le promoteur a fait le choix, en concertation avec l'architecte designer, du projet de cuisine qui fera l'objet d'une commande unique.

## 02.13 Peintures

### 02.13.01 Peinture des communs

L'ensemble des parties communes de l'immeuble est peint, à l'exception des sous-sols et des parois destinées à rester apparentes. Le choix des coloris est fait par le promoteur.

### 02.13.02 Peinture des appartements, duplex et studios

Les appartements duplex et studios sont livrés non peints.

### 02.13.03 Peinture des minilofts

Les minilofts sont entièrement peints. Le choix des coloris est fait par le promoteur sur les conseils de son architecte designer.

## 02.14 Mobiliers

Les appartements et studios ne sont pas meublés. Les mobiliers représentés sur les plans sont indicatif et permettent de prévoir les installations techniques (prises, radiateurs, ...)

Les minilofts sont livrés meublés. Le projet de mobilier est conçu par un architecte d'intérieur. L'ensemble des faces vues est en chêne plaqué. Les meubles sont similaires pour l'ensemble des minilofts et prévoient

- Les luminaires fixés aux murs et aux plafonds
- Hall d'entrée : un meuble vide poche avec miroir, porte parapluie et trois tiroirs
- WC : un meuble haut au dessus du WC suspendu
- Débarras : un aménagement pratique pour dépose des aspirateurs, balais, seaux, planche à repasser, porte-manteaux,...)
- Séjour :
  - ensemble de lit double rabattable avec sommier et matelas
  - dressing avec double coulissant, penderie et étagère
  - meuble bas et tablette pour TV et HiFi
  - meuble bureau
  - meuble bas et bibliothèque
  - caisson à rideau tout le long de la façade
- Cuisine : voir cuisine
- Salle de douche :
  - un ensemble lavabo avec rangement et miroir
  - un meuble pharmacie

## 03 Clauses Administratives

### 03.01 Modifications par le promoteur

Le promoteur, l'architecte et l'ingénieur peuvent apporter, aux constructions, des modifications ou changements jugés nécessaires pour des raisons esthétiques, administratives, réglementaires ou techniques.

Les matériaux et produits décrits dans le cahier spécial des charges sont donnés à titre indicatif et peuvent être soumis à modifications.

Ces modifications doivent toutefois préserver la qualité des matériaux prévus au cahier spécial des charges en étant au moins équivalentes.

### 03.02 Modifications par l'acquéreur

#### 03.02.01 Pour les Appartements et Studios

Des modifications peuvent être demandées par les acquéreurs ; toutefois celles-ci sont soumises aux conditions suivantes :

- Approbation par le promoteur et/ou l'architecte
- Subordonnées à l'avancement et aux délais d'exécution du chantier

- Faisabilité et intégration technique dans l'ensemble bâti
- En harmonie avec l'esthétique générale de l'ensemble bâti et les prescriptions en vigueur
- Les modifications feront l'objet d'un accord écrit ou d'un avenant relatif aux documents contractuels préexistants (plans, détails, documentation et décompte financier)
- Sauf accord contraire, aucune exécution ne pourra être commandée, à la demande de l'acquéreur, directement aux entreprises chargées de l'exécution.
- Sauf accord contraire, aucun ouvrage ne pourra être retiré de l'entreprise générale, pour être confié à une tierce entreprise.

#### 03.02.02 Pour les Minilofts

Aucune modification ne peut être demandée par les acquéreurs, les logements de base, confortablement parachevés et équipés, devant rester, dans l'esprit du Pool de location, uniformes.

#### 03.03 Réception provisoire

A l'issue des travaux, quand l'appartement est considéré comme achevé, le promoteur convoque l'acquéreur pour procéder à la réception provisoire du bien qui se déroule suivant les modalités suivantes :

Etablissement du procès verbal écrit de réception provisoire entre le promoteur et l'acquéreur, assisté s'il le juge opportun d'un conseiller, et signé par les parties. Lors de la réception provisoire et avant remise des clés de l'appartement, l'acquéreur s'acquittera du solde du prix de la construction.

A la demande du promoteur, l'assemblée générale des propriétaires élit une représentation de la copropriété pour procéder à la réception provisoire des parties communes. Pour éviter les dégradations liées aux premiers déménagements, il est expressément convenu que celle-ci aura lieu après les premiers emménagements dans les logements.

Dans le cadre du mandat de gestion locative, le futur acquéreur peut mandater le gestionnaire pour procéder valablement à la réception provisoire avant la mise en location et la prise de possession du bien par le locataire. On convient dès à présent que, par le seul fait de la mise en location par le gestionnaire, le futur acquéreur mandate par défaut le régisseur pour procéder à la réception provisoire du(des) bien(s). S'il s'y oppose, il en fera part explicitement au promoteur.

#### 03.04 Réception définitive

La réception définitive des parties privatives de l'appartement ne pourra avoir lieu que si elle est précédée de la réception définitive des parties communes de l'immeuble.

La réception définitive a pour objet de constater que toutes les remarques de la réception provisoire ont bien été levées et que les éventuels vices cachés, apparus dans les périodes garanties et signalés au promoteur dans les délais convenus, ont bien été corrigés.

En temps opportun, le promoteur adressera un courrier à l'acheteur, lui demandant d'acter la réception définitive.

#### 03.05 Garanties pour vices cachés

La garantie pour vices cachés est, de manière générale, de un an à dater de la réception provisoire de l'appartement et s'applique uniquement aux travaux réalisés dans la convention avec le promoteur et de tous ceux dont il doit répondre (sous-traitants). Elle vise l'ensemble des matériaux incorporés dans l'immeuble, dans le cadre du présent contrat.

#### 03.06 Garantie décennale

En vertu des articles 1792 & 2270 du Code Civil, le promoteur est responsable pendant dix ans, au même titre que l'architecte et l'ingénieur, des vices qui affectent la solidité de l'édifice ou d'une partie importante de celui-ci. Cette garantie bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble.

La réception provisoire constitue le point de départ de la garantie décennale. Pendant 10 ans à dater de la réception provisoire, le promoteur est responsable des vices graves mettant en péril la construction de l'immeuble (étanchéité et stabilité).

#### 03.07 Accès au chantier

De manière générale, les visites sur chantier sont interdites. Néanmoins, à titre exceptionnel, les acquéreurs et/ou leur(s) représentant(s) peuvent demander l'accès au chantier au vendeur qui organisera alors des visites de chantier dans les limites de ses disponibilités. Ces visites se feront sous la seule et unique responsabilité de l'acquéreur. En effet, les accidents des tiers ne sont pas couverts par la police d'assurance de l'entreprise.

#### 03.08 Ouverture Compteurs communs et Frais de préchauffage

Les compteurs communs (eau, gaz, électricité) seront ouverts par le promoteur et cédés à la copropriété dès la fin des travaux. Les frais et redevance d'ouverture des compteurs sont pris en charge par le promoteur. A partir de la cession des compteurs, les redevances mensuelles et consommations sont à charge de la copropriété.

#### 03.09 Acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur

Les statuts (acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur) seront rédigés par Me Wathelet, Notaire à Wavre. Il font partie intégrante de l'acte de vente.

#### 03.10 Syndic

Afin de garantir une bonne gestion de l'immeuble dès le début, le promoteur désigne d'office un syndic pour un mandat de un an à dater de la première assemblée générale. L'assemblée générale des propriétaires a la possibilité de revoir ce choix à l'expiration du premier mandat.

#### 03.11 Mandat de gestion locative

Le mandat de gestion locative associé à la gestion des minilofts est rédigé par Me Wathelet, Notaire à Wavre. Ce mandat fait partie intégrante des statuts de l'immeuble. Le texte est annexé à la présente.