

Page 1  
01/08/2016  
résidence « DE SWING »  
Duinkerkeleen 87 - 89  
De Panne

## CAHIER DES VENTES APPARTEMENTS

MAITRE D'OUVRAGE  
SA LAFAUT INVEST  
Wielewaalstraat 20  
8740 Pittem  
tél. 0498/88.09.56  
e-mail [info@lafautprojects.be](mailto:info@lafautprojects.be)

ARCHITECTE  
EL Architects SPRL  
President Kennedypark 16B  
8500 Kortrijk  
tél. 056/20.30.76  
fax. 056/20.46.78

Page 2 01/08/2016

### GENERALITES

La Résidence « **De Swing** » est située de manière centrale au sein de De Panne. Le site se trouve à deux pas du centre de la ville.

La résidence est composée de 21 appartements avec 2 ensembles d'entrée. Dans le garage souterrain, 1 garage et 21 places de parking tout comme 21 débarras privatifs sont prévus. A l'arrière du bâtiment se trouve une zone verte. La zone de jardin autour du bâtiment est aménagée.

Le bâtiment est réalisé et finalisé à l'aide de matériaux durables et la finition est adaptable en fonction des souhaits des acheteurs.

### DESCRIPTION GENERALE DES MATERIAUX ET EQUIPEMENTS

#### **1. Travaux de terrassement**

Les travaux de terrassement comprennent les travaux d'excavation selon les dimensions des plans architecturaux et l'étude de stabilité pour la réalisation de la dalle de sous-sol.

#### **2. Fondations**

Les fondations sont réalisées en fonction des résultats de l'analyse d'essai de pénétration en profondeur effectuée par une société spécialisée. L'étude de stabilité a été effectuée par le bureau d'études BM Engineering Knapenstraat 5, 8800 Roeselare. Conformément au R.G.I.E. (Règlement général sur les installations électriques), on installe une liaison à la terre afin d'obtenir une résistance distribuée de moins de 30 Ohm pour un raccordement certifié de l'installation électrique.

### **3. Égouts**

Les égouts sont en grande partie suspendus au plafond de l'étage souterrain. Au sein du bâtiment, ils sont réalisés en PE-HD, à l'extérieur du bâtiment en PVC.

Les égouts sont raccordés aux égouts communaux conformément aux prescriptions en vigueur. On prévoit suffisamment de réservoirs d'eau pluviale et de zones d'infiltration, conformément aux réglementations en vigueur.

### **4. Maçonnerie**

Les murs extérieurs sont pensés comme une construction de mur à cavité. L'intérieur du mur à cavité est réalisé en pierre silico-calcaire ou brique. Le mur extérieur est réalisé en pierre de parement, entre les deux se trouve une cavité isolée.

Ces travaux de maçonnerie sont réalisés en ciment-mortier de sable P.N. Les murs non porteurs dans les appartements sont finalisés en blocs de plâtre de 10 cm d'épaisseur, lissés, prêts à être peints ou en béton cellulaire.

Page 3 01/08/2016

### **5. Isolation**

Les murs extérieurs sont isolés par le biais d'un matériau et d'une épaisseur répondant à la réglementation PEB en vigueur. Après la réalisation, le propriétaire recevra un certificat de performances énergétiques pour une nouvelle construction confirmant la conformité.

La cavité des murs de séparation entre les deux appartements est remplie d'une plaque de laine minérale, faisant office d'isolation thermique et acoustique.

### **6. Béton armé**

Le bâtiment est construit sous forme de structure en béton en combinaison avec une maçonnerie porteuse.

Les plaques de sol et la structure d'escalier sont également en béton armé.

### **7. Façades**

Pour les façades, on a essentiellement opté pour une brique moulée-main blanche/beige ou une brique peinte en blanc.

Au niveau des façades, on a fait une combinaison de briques moulées-main blanches/beiges avec des parties en béton architectural (suivant l'indication sur le plan). Pour la pierre de parement au niveau du 3<sup>ième</sup> étage en retrait, on a opté pour une brique moulée-main sombre.

### **8. Jointoiment**

Les murs restant apparents seront jointoyés avec du mortier de ciment de bonne qualité, adapté au niveau de la couleur et de l'aspect de la pierre de parement s'y rattachant. Les joints en raccordement entre la maçonnerie et la menuiserie sont réalisés à l'aide d'un joint plastique. Les joints en béton architectural sont également réalisés avec un joint plastique.

### **9. Pierre bleue**

Les seuils de fenêtre sont – pour autant qu'ils soient présents- réalisés, conformément aux plans, en pierre bleue de 5 cm d'épaisseur ou en aluminium. Les seuils de porte au rez-de-chaussée sont prévus en pierre bleue et ont une épaisseur de 5 cm. Toutes les sortes de pierre sont de 1<sup>ère</sup> qualité.

## 10. Toitures plates

Il est fait appel à une étanchéisation de toiture d'une couche en EPDM de qualité ou à une étanchéisation de toiture bitumineuse à 2 couches, avec une isolation thermique sous-jacente suffisante. La finalisation de toiture plate présente une inclinaison suffisante afin d'éviter l'eau stagnante. La mise en œuvre des travaux de toiture plate est effectuée par une entreprise spécialisée offrant les garanties nécessaires.

## 11. Évacuations d'eau pluviale

Les gouttières et évacuations d'eau pluviale restant apparentes sont réalisées en zinc. Les évacuations d'eau pluviale intégrées dans les murs sont réalisées en conduites en polyéthylène haute densité.

## 12. Menuiseries extérieures

Toutes les menuiseries extérieures des appartements sont réalisées en PVC et/ou en aluminium, à réaliser dans une couleur à déterminer par l'architecte. Les profilés de fenêtre sont dotés d'une interruption thermique. Toutes les menuiseries extérieures sont dotées

Page 4 01/08/2016

de double vitrage avec une valeur U de maximum 1,0 W/m<sup>2</sup>K. Les baies vitrées répondent à la réglementation en matière de performances énergétiques (PEB) et à la nouvelle norme en matière de verre (NBN S23-002). Les portes d'accès aux parties communes sont en aluminium à rupture thermique.

La menuiserie extérieure sera plâtrée. Là où les fenêtres ou les portes ne sont pas dans le prolongement du plâtre, on prévoit un revêtement en bois.

Sur toutes les portes extérieures, on prévoit des serrures 3 points.

## 13. Ventilation

Conformément à la réglementation PEB, on prévoit une ventilation mécanique C+ pour les espaces humides. On peut en dévier en fonction des exigences spécifiques de l'appartement individuel.

## 14. Terrasses

Certaines terrasses sont effectuées en béton architectural. La forme, la couleur et la texture sont déterminées par l'architecte. Ces terrasses en béton ne sont pas finalisées au niveau de la partie supérieure. Les terrasses aménagées au niveau d'une étanchéisation de toiture sont dotées d'un revêtement de sol de terrasse en bois ou en dalles de béton (type Marlux ou équivalent) sur des supports de dalle, conformément au choix de l'architecte.

Les terrasses sont dotées d'une rambarde en verre de sécurité montée sur un cadre en aluminium. Le type et le modèle sont déterminés par l'architecte.

## 15. Possibilité de stationnement

L'immeuble à appartements dispose d'un sous-sol. L'allée débouchant sur les garages se trouve dans le long de la Duinkerkekaan. Le portail d'accès est une porte sectionnelle électrique. Une illumination générale est prévue dans les garages souterrains.

L'étage souterrain est uniquement accessible par les ascenseurs et escaliers. Il y a en outre une porte de secours dans la porte sectionnelle.

Au niveau de l'étage souterrain, il y a également des débarras privés qui sont tous équipés d'une illumination.

La couleur du portail sera en adéquation avec la couleur de la menuiserie extérieure.

## **PARTIES COMMUNES**

### **A. EQUIPEMENT TECHNIQUE**

#### **1. Compteurs et frais de raccordement**

Tous les raccordements au réseau de distribution de l'eau, du gaz naturel, de l'électricité, du câble, du téléphone tout comme l'installation des compteurs et armoires à compteur sont à la charge des acheteurs.

#### **2. Accommodation sanitaire**

Par cage d'escalier au rez-de-chaussée, on prévoit un double robinet de service à la lance d'incendie pour l'entretien des parties communes. Dans la cave, on a prévu un point de vidange à hauteur du puits de pompe. Ces robinets sont raccordés à l'eau de pluie.

Page 5 01/08/2016

#### **3. Electricité**

L'installation est réalisée conformément aux prescriptions de la société qui fournit. Elle est strictement individuelle et du type intégré. Cette installation est hermétique là où les prescriptions de la société de distribution d'électricité l'exigent.

L'installation comprend entre autres le conduit de distribution pour les parties communes et une conduite pour l'ascenseur. Les fusibles individuels des conduits privatifs fonctionnent automatiquement. Tous les éléments sont blancs.

L'appareillage d'illumination est uniquement prévu dans les parties communes.

Les compteurs sont installés dans les espaces à compteur dans les garages souterrains. Ils sont dotés d'un disjoncteur différentiel et de sécurités automatiques. Tous les interrupteurs et les prises sont certifiés Cebec.

Accommodations pour l'installation commune :

#### Entrée & cage d'escalier :

- armatures d'illumination
- illumination d'urgence
- prise au rez-de-chaussée
- vidéophone au rez-de-chaussée
- bouton poussoir sonnette
- détecteur de mouvements dans les parties communes (entrée, cage d'escalier par étage)
- commande électrique du volet de fumée
- détection de fumée + sirène

#### Ascenseur :

- alimentation ascenseur
- 1 point d'illumination
- 1 prise
- 1 raccordement téléphonique

Garages souterrains : -détecteurs de mouvements et interrupteur crépusculaire entrée garages – armatures TL hermétiques

#### **4. Installation d'ascenseur**

L'installation d'ascenseur répondra aux normes européennes les plus récentes en matière de sécurité et de vitesse. Un ascenseur pour 6 personnes avec une capacité de 450 kg. La vitesse de l'ascenseur est de 1m/s. L'ascenseur comprendra un téléphone, un ascenseur, une poignée et une lumière d'urgence. L'ascenseur est doté de portes coulissantes télescopiques

#### **5. Vidéophonie - ouverture de porte**

Une installation de vidéophonie complète relie tous les appartements aux étages avec la porte d'entrée du bâtiment. Chaque appartement contient de l'appareillage avec un bouton d'appel actionnant de manière électrique la serrure se trouvant à l'entrée.

#### **6. Sécurité incendie**

Toutes les accommodations pour la sécurité incendie intégrale du bâtiment ont été prises en considération. Des portes ignifuges à l'entrée des appartements. Dans la cage d'escalier, une entrée de lumière est prévue à l'étage supérieur. Cette entrée fait aussi office de volet de fumée.

Page 6 01/08/2016

#### **B. AMENAGEMENT**

##### **1. Entrée et cages d'escalier**

Le hall d'entrée est aménagé par le biais d'une finition sous forme de meuble – combinaison de boîtes aux lettres et de vidéophone.

Les portes d'entrée des appartements sont réalisées en répondant à la sécurité incendie (30 min de résistance au feu). La porte d'entrée, entre le sas d'entrée et la cage d'escalier, est une porte en bois ou aluminium vitrée (en fonction du choix de l'architecte), dotée d'une serrure électrique, à commander à partir des appartements. Elle est dotée d'un bouton de porte fixe du côté du sas d'entrée et unilatéralement d'une poignée du côté des appartements. Cette porte s'ouvre aussi avec une clé. La porte d'entrée de chaque appartement est dotée d'une serrure à goupilles, et ce en combinaison avec la serrure de la porte d'entrée.

Les escaliers dans la cage d'escalier sont, conformément à la sécurité incendie, réalisés en béton armé et finalisés à l'aide d'un matériau de grande qualité. Ils sont dotés d'une poignée en métal ou aluminium.

L'entrée commune et la cage d'escalier sont plâtrées et peintes avec de la peinture acrylique. Ceci est aussi le cas pour la partie inférieure des marches. La menuiserie intérieure de l'entrée et de la cage d'escalier et des portes d'entrée du côté des parties communes de chaque appartement a une finition sous forme de deux couches de peinture. Les murs de la cage d'escalier du rez-de-chaussée vers la cave ne sont pas peints.

La finition des sols des halls d'entrée au rez-de-chaussée est réalisée en matériaux de grande qualité, tout comme les paliers aux étages et les marches. L'escalier de la cave est un escalier en béton finalisé.

#### **C. AMENAGEMENT EXTERIEUR**

L'aménagement des revêtements et des plantations autour du bâtiment sont à la charge du vendeur tout comme les jardins et terrasses privatifs appartenant aux appartements du rez-de-chaussée. La maintenance des parties communes est à la charge de la communauté de

tout le bâtiment, comme cela est décrit dans l'acte de base. Les accès aux halls d'entrée sont en clinkers en béton. Les terrasses au rez-de-chaussée sont réalisées en pierre naturelle. L'allée du garage est en clinkers jusqu'à la fin de l'inclinaison.

## **PARTIES PRIVATIVES**

### **A. EQUIPEMENT TECHNIQUE**

#### **1. Chauffage central au gaz naturel**

Le chauffage individuel au gaz naturel avec une chaudière murale au gaz à condensation (chaudière fermée), le tout avec l'appareillage de réglage intégré et la production d'eau chaude sanitaire. L'évacuation des gaz de combustion et l'arrivée d'air frais se font par le biais de la cheminée CLV ou directement à l'extérieur. Le réglage se fait par le biais d'un thermostat à minuterie.

Radiateurs = type radiateurs à panneaux – vanne (régime 90°-70°) avec robinets thermostatiques.

Répartition calorifique par pièce calculée à une température extérieure de -10°C.

Page 7 01/08/2016

Living et cuisine 22°C

Salle de bains 24°C

Chambres à coucher 18°C

Les radiateurs sont raccordés avec des conduits en VPE. Ces conduits en matière synthétique partent du collecteur de distribution vers chaque radiateur individuel. Les conduits entre la chaudière de chauffage central et les collecteurs de distribution sont en acier, cuivre ou aluminium.

#### **2. Accommodation sanitaire**

Toutes les conduites d'eau sont en matière synthétique (VPE). Un compteur d'eau individuel est prévu pour chaque appartement. De l'eau chaude est prévue au niveau de la cuisine, de la baignoire, des douches et des lavabos.

Toutes les conduites d'évacuation sont des tuyaux en matière synthétique dure (PE – type Geberit ou équivalent), résistent à la température et sont spécialement adaptées aux eaux d'évacuation sanitaires.

L'évacuation du lave-linge est prévue dans le débarras ou la salle de bains. On peut uniquement utiliser un sèche-linge à condensation, aucune évacuation d'air n'est prévue pour un sèche-linge traditionnel.

#### **3. Appareils sanitaires**

Tous les appareils sont en blanc. Les types suivants sont prévus

- W.C. : - type toilette suspendue + couvercle de cuvette blanc + plaque de commande
- support de rouleau papier + porte-serviettes
- miroir (si une toilette séparée est présente)
- lave-mains avec de l'eau froide (si une toilette séparée est présente)

Salle de bains : Pour les appartements (G001, G002, G003, G005, G006, 01/01, 01/02, 01/03, 01/04, 01/05, 01/06, 02/01, 02/02, 02/03, 02/04, 02/05, 02/06, 03/02)

- baignoire en acrylique 170 x 75 cm + robinet mélangeur et douchette

- Meuble de salle de bains avec 2 lavabos avec robinets mélangeurs de lavabo y compris le miroir et la lumière

Pour l'appartement G004

- baignoire en acrylique 170 x 75 cm + robinet mélangeur et douchette  
- Meuble de salle de bains avec 1 lavabo avec robinet mélangeur de lavabo y compris le miroir et la lumière

Pour l'appartement 03/01

- baignoire en acrylique 170 x 75 cm + robinet mélangeur et douchette  
- Meuble de salle de bains avec 2 lavabos avec robinets mélangeurs de lavabo y compris le miroir et lumière  
- douche de plain-pied basse 90/140 en acrylique + robinet thermostatique et barre de douche unica avec arrosoir et tuyau et paroi anti-éclaboussures

Pour l'appartement 03/03

- baignoire en acrylique 170 x 75 cm + robinet mélangeur et douchette  
- Meuble de salle de bains avec 2 lavabos avec robinets mélangeurs de lavabo y compris le miroir et la lumière  
- douche de plain-pied basse 90/120 en acrylique + robinet thermostatique et barre de douche unica avec arrosoir et tuyau e porte de douche

Cuisine : 1 ½ évier en inox et robinet mélangeur avec bec flexible.

Le robinet mélangeur monocommande est de 1<sup>er</sup> choix en métal chromé

Page 8 01/08/2016

Toilette suspendue blanche NEW Jamaica  
Assise Pressalit soft-close blanche  
Plaque de commande Geberit sigma 3/6 I  
Support de rouleau papier Tecno Project en chrome  
Fontaine Sphinx 420  
Robinet fontaine SAX Design  
Porte-serviettes Sonia connect en chrome  
Miroir 40x30 SG001

Page 9 01/08/2016

Baignoire en acrylique Ideal Standard Hotline 170x75  
Robinet mélangeur de baignoire Hansa Pinto  
Douchette Hansgrohe Croma 100  
Receveur de douche Ideal Standard 90x90x6,5  
Porte pivotante SAX pro

Page 10 01/08/2016

Thermostat de douche Hansgrohe ecostat  
Hangrohe unica'C/Croma 65cm  
Ensemble de meubles SAX Mero 120cm  
Ensemble de meubles SAX Mero 80cm  
Robinet mélangeur de lavabo Hansa Pinto

Page 11 01/08/2016

#### 4. Electricité

Les compteurs sont placés dans les espaces à compteurs dans l'étage souterrain. Chaque appartement a droit à son compteur individuel, comprenant une armoire de commande et des fusibles. Par appartement, une deuxième armoire à fusibles est placée dans le débarras, également dotée d'un disjoncteur différentiel et de sécurités automatiques. Tous les interrupteurs et prises sont certifiés Cebec.

Accommodations pour l'installation individuelle :

Toilette - 1 point d'illumination

Séjour : - 2 points d'illuminations au plafond

- 4 prises doubles

- 2 prises simples

- prise pour le câble – télévision

- prise téléphone

Cuisine :

- 1 point d'illumination

- 1 point d'illumination sous les armoires de la cuisine

- prise four

- prise four à micro-ondes

- prise frigo

- prise lave-vaisselle

- prise plaque chauffante

- 4 prises

Débarras :

- 1 point d'illumination

- 1 prise installation de chauffage central

- 1 prise pour lave-linge

- 1 prise pour sèche-linge

- 1 double prise à l'armoire à fusibles

Hall de nuit :

- 1 point d'illumination

- 1 prise

Chambre à coucher 1 :

- 1 point d'illumination central

- 2 prises doubles

- 1 prise simple

Chambre à coucher 2 :

- 1 point d'illumination central

- 2 prises doubles

- 1 prise simple

Chambre à coucher 3 : Dans l'appartement 03/03

- 1 point d'illumination central

- 2 prises doubles

- 1 prise simple

Salle de bains :

- 1 double prise

- 1 point d'illumination

- 1 interrupteur pour meuble de salle de bains

- alimentation meuble de salle de bains: lumière + prise

Terrasses: - 1 point d'illumination + armature



L'installation ne contient pas de lustres ni d'armatures dans les parties privatives.  
L'installation est réalisée selon les normes belges et selon les prescriptions de la société distributrice d'électricité.

#### 5. Vidéophone et ouverture de porte

Une installation complète pour le vidéophone relie tous les appartements à l'accès du bâtiment. Chaque appartement comprend aussi un appareillage avec un bouton d'appel actionnant de manière électrique la serrure, se trouvant à l'entrée.

### 6. Connexion téléphonique et Internet

Le raccordement téléphonique est prévu. Le réseau de tuyaux pour le raccordement au réseau téléphonique est prévu dans chaque appartement + tout comme dans l'ascenseur.

## B. AMENAGEMENT

### 1. Chape et isolation

Isolation acoustique pour ne pas gêner les voisins. Chape du type « sol flottant », il s'agit d'un tapis acoustique sur un béton en mousse isolant. En complément, la couche supérieure est une chape à armature.

### 2. Plâtrages

Les murs sont réceptionnés en étant prêts à être peints. Les murs en brique silico-calcaire sont dotés d'un revêtement d'enduit projeté, les murs en blocs de gypse ou en béton cellulaire sont lissés, prêts à être peints. Les murs en blocs treillis sont finalisés à l'aide de plâtrage selon les règles de l'art. La finition des plafonds est un revêtement d'enduit projeté et là où la toiture est de biais, la finition est réalisée sur la structure de la toiture en bois à l'aide de plaques de plâtre ou de plâtrage résistant au feu. Tous les coins sont protégés par des retours d'angle. Les murs et plafonds des garages ne sont pas plâtrés. Les intrados de la menuiserie extérieure sont plâtrés, sauf là où par nécessité un revêtement en bois s'impose. Le degré de finition est tel qu'il faut encore réaliser des travaux de préparation (des travaux d'enduisage supplémentaires, lisser,...) afin de pouvoir procéder aux travaux de peinture. On conseille de coller une toile préparée pour la peinture ou un revêtement plan de type « tasso » sur les murs avant de procéder aux travaux de peinture.

### 3. Revêtement de sol

Le choix des revêtements de sol se fera sur base d'un pack standard chez le fournisseur, indiqué par le promoteur, où tous les revêtements de sol décrits ci-dessous sont consultables. Les valeurs commerciales suivantes sont prévues : dalle en céramique avec encollage sur la chape :

Séjour, cuisine, hall de nuit, chambres à coucher, débarras, toilettes, salles de bains : valeur commerciale 35,00 €/m<sup>2</sup> (installation et TVA non comprises) Plinthes assorties d'une valeur commerciale de 10,00 €/lm.

Des dalles murales sont prévues dans la salle de bains : 3 côtés à la baignoire et/ou douche (en fonction des indications sur le plan) jusqu'à hauteur du plafond, V.C. 30,00 €/m<sup>2</sup>, format max 50/50 (installation et TVA non comprises).

Les seuils de fenêtre en pierre naturelle (uniquement où il y a des fenêtres avec pêne) V.C. 140,00 €/m<sup>2</sup> (toutes les valeurs commerciales mentionnées ne comprennent pas la TVA ni

l'installation). Les éléments des portes communicantes sont à réaliser en profil de raccordement de couleur aluminium ou en pierre naturelle, uniquement là où différents revêtements de sol se touchent. En cas de différence de prix des sols ou du dallage mural par rapport au prix prévu, la différence en matière de valeur commerciale sera intégrée en plus ou en moins. Si les sols ou le dallage mural ne doivent pas être installés par le vendeur,

Pag 13 01/08/2016 la SA NV LAFAUT INVEST rembourse le montant à l'acheteur fixé de la manière suivante : nombre de mètres carrés x (V.C. – 45 %) + frais d'installation (15 €/m<sup>2</sup>).

#### **4. Menuiserie intérieure**

Les portes sont dotées d'une feuille de porte à peindre. La porte est imbriquée dans un châssis de porte en panneaux de fibres à peindre et le revêtement est doté d'une serrure intérieure, de charnières en inox et d'une poignée standard des deux côtés.

Sous toutes les portes intérieures une fente est prévue d'une hauteur de 1cm. Elle sert d'ouverture de passage et est obligatoire suite à la réglementation de performances énergétiques.

Au niveau des toilettes, une serrure libre/occupé.

Les fenêtres qu'on ne plâtre pas sont finalisées à l'intérieur à l'aide de revêtements en bois, prêts à être peints.

#### **5. Mobilier fixe**

Les armoires de la cuisine sont en plaques en matière synthétique comprenant les appareils suivants (Miele) : frigo avec congélateur (hauteur 1,20m), hotte télescopique largeur 90cm, four combi encastrable en hauteur avec un réchauffement inférieur et supérieure + grill, plaque chauffante : en céramique avec commande et 4 zones, lave-vaisselle : de type intégré avec 3 programmes, évier en inox (avec 1 ½ lavabos), robinet avec bec flexible (robinet mélangeur monocommande). Ces appareils peuvent encore être remplacés par le promoteur par des appareils similaires d'une autre marque, sous réserve de disponibilité continue. Pour l'ensemble du mobilier de cuisine, y compris les appareils, on prévoit une valeur commerciale de 10.000 € (hors TVA) pour les appartements avec 2 chambre à coucher et 12.000 € (hors TVA) avec une élévation de 10 cm au niveau du plan de travail. La configuration indiquée sur le plan n'est pas contraignante pour le vendeur.

Pour les salles de bains, on a prévu un meuble de lavabo. La chaudière murale au gaz est prévue dans le débarras. Aucune finition n'est prévue.

Si ce mobilier (cuisine et meuble de salle de bains) ne doit pas être placé par les vendeurs, un montant est remboursé par SA NV LAFAUT INVEST à l'acheteur équivalant à la valeur commerciale moins 20 %.

#### **6. Travaux de peinture**

Des travaux de peinture ne sont pas prévus pour les parties privatives.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

### **1. Nettoyage**

Les locaux seront réceptionnés après un premier nettoyage. Les débarras et les garages souterrains seront réceptionnés après avoir été balayés. Le nettoyage approfondi des fenêtres, sols et appareils sanitaires est à la charge de l'acheteur.

### **2. Travaux réalisés par des tiers**

Il est interdit à l'acheteur de faire réaliser par des tiers des travaux de quelconque nature avant la réception provisoire du bâtiment, sauf par le biais d'une autorisation écrite du promoteur.

Page 14 01/08/2016

### **3. Tassement du bâtiment**

Les fissures de rétrécissement et de tassement causés par le tassement normal du bâtiment, ne constituent d'une part aucunement une raison de reporter le paiement et cela n'incombe d'autre part aucunement au promoteur, à l'architecte ou à l'entrepreneur. Il s'agit ici en effet de phénomènes propres à la nature du bâtiment.

### **4. Plans**

Les plans du bâtiment, remis aux acheteurs, sont élaborés de bonne foi par l'architecte. Si des déviations limitées surviennent, aussi bien en plus qu'en moins, elles seront considérées comme des différences acceptables ne justifiant en aucun cas une demande de dédommagement de la part d'une des parties. Les honoraires de l'architecte sont compris dans le prix. La décoration intérieure n'est pas comprise dans ces honoraires. Les sections des colonnes et des poutres sont déterminées par l'ingénieur, sous la surveillance de l'architecte. Des colonnes et des poutres apparentes seront considérées comme normales, tout comme certains conduits, mentionnés ou pas sur les plans.

L'indication du mobilier sur les plans est uniquement à titre informatif à l'exception des choses décrites.

### **5. Cahiers des charges**

L'entrepreneur-vendeur se réserve le droit de modifier des détails du présent cahier des charges et des plans si ceux-ci sont considérés comme nécessaires par l'architecte, ou sont proposés par les instances administratives compétentes.

### **6. Modifications des matériaux utilisés**

Les travaux seront réalisés par les entrepreneurs avec les matériaux indiqués dans la description. En suivant les conseils de l'architecte, le vendeur se réserve le droit d'apporter des modifications au niveau du choix des matériaux pour autant que ces modifications n'altèrent pas la qualité prévue dans le cahier des charges. De telles modifications peuvent en outre en principe uniquement survenir pour des raisons économiques et commerciales bien déterminées. Disparition du marché des matériaux prévus, délai de livraison incompatible avec le déroulement normal des travaux, etc.

### **6. Honoraires**

Les honoraires de l'architecte, de l'ingénieur stabilité, du coordinateur de sécurité et de tous les autres experts nécessaires sont compris dans le prix de vente. Ces honoraires comprennent les obligations qui sont normalement propres à un architecte à l'exception de celles ayant trait à tous les travaux de décoration ou celles découlant d'une modification des plans d'origine, éventuellement demandés par l'acheteur.

### **7. Modifications à la demande de l'acheteur**

Les modifications et/ou changements effectués à la demande de l'acheteur au niveau des dispositions de ce cahier des charges peuvent uniquement avoir trait à la finition des parties privatives et pourront uniquement être acceptés par l'entrepreneur pour autant que ceux-ci/elles-ci aient été demandés en temps voulu et qu'il existe un accord écrit concernant la nature et le prix, étant toujours à la charge de l'acheteur. Les murs extérieurs, les constructions porteuses et les conduits ne peuvent pas être modifiés.

Page 15 01/08/2016

Le présent cahier des charges est réalisé pour déterminer les conditions s'appliquant à la construction des parties privatives de ce projet. Les plans et le cahier des charges se complètent et constituent la base du contrat.

Les plans du bâtiment, remis aux acheteurs, sont élaborés de bonne foi par l'architecte. Si des déviations limitées surviennent, aussi bien en plus qu'en moins, elles seront considérées comme des différences acceptables ne justifiant en aucun cas une demande de dédommagement de la part d'une des parties. Les sections des colonnes et des poutres sont déterminées par l'ingénieur, sous la surveillance de l'architecte. Des colonnes et des poutres apparentes seront considérées comme normales, tout comme certains conduits, mentionnés ou pas sur les plans. L'indication du mobilier sur les plans est uniquement à titre informatif à l'exception des choses décrites.

Ce cahier des ventes comporte 15 pages

Pour acquit ...../...../.....

Les Acheteurs

Les vendeurs