

PACHT
HOEVE

CAHIER DES CHARGES



meer
dan
alleen
wonen



LE PROCESSUS DE VENTE

De l'achat à la réception de votre nouvelle maison, quelqu'un est là pour vous guider et vous conseiller tout au long du processus. Découvrez ci-dessous le déroulement.

-
- 1.** Premier contact avec un collaborateur de HEEM. Vous obtenez toutes les informations sur le projet.
 - 2.** Votre intérêt s'amplifie et recevez tous les documents de vente de base (plan de vente, spécifications, prix).
 - 3.** Vous décidez d'acheter. En concertation avec votre notaire nous signons le compromis de vente.
 - 4.** L'acte de vente est passé. Nous pouvons maintenant commencer la finition de votre maison. Toutes les décisions concernant cette finition sont communiquées via notre portail client HEEM, afin que chaque partie sache clairement quels accords ont été conclus.
 - 5.** Votre «conseiller client HEEM» prendra votre dossier à cœur et sera votre contact personnel durant tout le processus de construction. Vous recevrez une brochure détaillée contenant toutes les informations importantes et les étapes clés.
 - 6.** Votre dossier a été entièrement parcouru avec le conseiller clientèle et est prêt à être exécuté.
 - 7.** Vous vous rendez à votre habitation avec le conseiller clientèle pour préparer la réception provisoire.
 - 8.** A la réception provisoire de votre habitation vous réceptionner vos clés.
 - 9.** Les premières réunions de groupe ont eu lieu et vous avez rencontré tous les autres résidents. Ensemble avec notre « conseiller de parcours » vous concluez d'autres accords sur la vie commune.
-

PARTIES CONCERNÉES

Architecte

B-architecten
www.b-architecten.be

Architecture de jardin et Aménagement

Charlier Tuinen
www.charliertuinen.be

**PEB, rapporteur de la ventilation,
coordinateur sécurité**

2 BE SAFE
www.2besafe.be

Maitre d'ouvrage

HEEM
www.heem.be



1.1 ÉGOUTS

- Les logements sont raccordés au réseau d'égouts principal du domaine par les conduites nécessaires, conformément aux réglementations des autorités locales.
- Le réseau de conduites se compose de tuyaux en PVC, pour une fiabilité optimale, et résiste au moins à des températures allant jusqu'à +65 °C.
- Pour faciliter l'entretien, la tuyauterie a été pourvue des trappes de visite nécessaires.
- Les bassins de récupération et d'entretien sont équipés des coupe-odeurs, des aérations, des couvercles anti-odeurs, etc. nécessaires, conformément à la réglementation en vigueur.
- Un système d'infiltration, des fosses septiques et/ou une station d'épuration des eaux usées sont prévus si l'évaluation aquatique/le règlement/la réglementation l'exige.

1.2 STABILITÉ

- La construction doit s'effectuer conformément à l'étude de stabilité réalisée par l'ingénieur.
- La démolition des murs existants et l'agrandissement et/ou la création d'ouvertures de portes et de fenêtres s'effectuent sur la base du nouveau concept.
- La démolition des murs existants et la modification des façades existantes s'effectuent dans les règles de l'art dans le but de réaliser les plans de vente tels que présentés.
- Il n'est pas possible de modifier les éléments structurels à la demande des acheteurs.
- Murs enterrés.
 - Les murs extérieurs des caves, des locaux techniques et des réserves se composent de la maçonnerie existante. Les murs seront nettoyés et réparés si nécessaire.
 - Les murs intérieurs du sous-sol sont pourvus d'une maçonnerie apparente jointoyée en montant ou de béton.

1.3 ACOUSTIQUE

- Tous les murs porteurs hors sol mettent en œuvre les matériaux conformes à l'étude de stabilité (béton, silicate, ossature bois, etc.).
- Les murs non porteurs sont pourvus de matériaux conformes à l'étude de stabilité (blocs de plâtre, blocs en terre cuite, placoplâtre, etc.).
- Les planchers porteurs respectent les principes suivants, conformément aux directives de l'ingénieur en stabilité :
 - le cas échéant, un nouveau plancher porteur est prévu selon l'étude de stabilité;
 - les solives en bois existantes sont renforcées et dotées d'un plancher en plaques à queue d'aronde ainsi que d'une chape;
 - au niveau des voussettes existantes, le remblai en sablon existant est retiré si nécessaire et remplacé par un nouveau remblai composé d'un isolant et d'une chape;
 - le sol de la piscine commune est entièrement remplacé par un nouveau sol en béton;
 - une nouvelle dalle de fondation en béton est prévue pour les planchers sur terre-plein.
- HEEM garantit, entre les habitations, le respect des exigences de performance garantant d'un confort normal en matière d'isolation des bruits aériens et des bruits d'impact, conformément à la norme NBN S01-400-1:2008. À cette fin, les murs mitoyens seront suffisamment désolidarisés et/ou isolés sur le plan acoustique. Chaque appartement sera, en outre, doté d'une chape flottante pour éviter le transfert des bruits d'impact.
- Les maisons HEEM n'atteindront pas les exigences fixées par la norme acoustique NBN S01-400-1:2008 pour l'isolation des bruits des installations et des bruits aériens à l'intérieur d'une même habitation compte tenu du choix délibéré d'une disposition architecturale décroisée, sans cages d'escalier ni halls de nuit fermés.

2.1 FAÇADES

- Les façades extérieures, constituées d'éléments en maçonnerie et en pierre naturelle, seront légèrement nettoyées et réparées si nécessaire. Les murs de façade existants seront conservés. Une contre-cloison isolée sera installée à l'intérieur des façades existantes.
- Les travaux au niveau des façades mettront en œuvre des matériaux de haute qualité. Les matériaux des façades ont été choisis par l'architecte dans une optique d'harmonie. La conception de la façade ainsi que les matériaux correspondants et les ouvertures en façade sont fixés par un permis et ont fait l'objet d'un avis favorable de l'agence flamande du patrimoine immobilier (Agentschap Onroerend Erfgoed).
- Les appuis de fenêtre et les seuils de porte existants en pierre naturelle seront conservés dans la mesure du possible. Les nouveaux appuis de fenêtre seront en pierre naturelle ou en aluminium (selon les spécifications des architectes).
- L'acheteur n'est pas autorisé à apporter des modifications aux façades.

2.2 MENUISERIE EXTÉRIEURE

- La menuiserie extérieure existante sera entièrement remplacée par une nouvelle menuiserie extérieure en bois. Le type de châssis, le type de bois et la couleur doivent être déterminés par le maître d'œuvre, en concertation avec l'agence flamande du patrimoine immobilier.
- La menuiserie extérieure en bois doit respecter les exigences imposées par l'étude relative à la performance énergétique et au climat intérieur.
- Les nouvelles ouvertures en façade seront pourvues d'une menuiserie extérieure en bois. Le type et la couleur des châssis seront déterminés par le maître d'œuvre, en concertation avec l'agence flamande du patrimoine immobilier.
- Les nouvelles ouvertures au niveau des toitures, des lucarnes et des terrasses seront pourvues d'une menuiserie extérieure en aluminium. Le type et la couleur des châssis seront déterminés par le maître d'œuvre, en concertation avec l'agence flamande du patrimoine immobilier.
- Les bords des ouvertures de fenêtre seront enduits sur tout le pourtour, sans appui de fenêtre à l'intérieur. Des alternatives pour les appuis de fenêtre seront proposées en option, moyennant un surcoût : voir la liste des options après la vente.

2.3 VITRAGE

- Les portes d'entrée des logements seront équipées d'une poignée de porte (à l'intérieur et à l'extérieur), d'une serrure à cylindre et d'un système de verrouillage à 3 points.
- Les fenêtres seront divisées comme indiqué sur les dessins de la façade.
- Dans chaque pièce où il y a une fenêtre, au moins un ensemble de fenêtres est équipé d'une position oscillo-battante, sauf lorsque seules des fenêtres coulissantes sont prévues.
- Par respect pour le cachet historique du site et le positionnement esthétique de la menuiserie des façades existantes, aucun store extérieur supplémentaire ne peut être proposé. La liste des options après-vente reprend les options supplémentaires possibles pour la menuiserie extérieure, moyennant surcoût. Les résidents et les propriétaires ne sont pas autorisés à fixer des stores ou des auvents sur les façades.
- Toutes les fenêtres et portes extérieures, tant pour les logements que pour les parties communes, seront équipées de double (au moins) vitrage extérieur thermiquement isolant (compte tenu de l'étude relative à la performance énergétique et au climat intérieur).

3.1 TOITS EN PENTE

- Structure porteuse en bois composée de fermes et/ou de poutres. Nombre, dimensions, positions et matériaux selon l'étude de stabilité.
- La pose d'un isolant thermique est prévue, muni d'un pare-vapeur, conformément à la finalité des pièces abritées et à l'étude relative à la performance énergétique et au climat intérieur.
- À l'intérieur de l'espace habitable, la toiture sera parachevée en plaques Fermacell, Stucanet ou de placoplâtre.
- La sous-toiture, les contre-lattes et les liteaux sont prévus en fonction de la nature du revêtement de toiture.
- Revêtement de toiture : l'apparence actuelle des pans de toit en ardoises naturelles sera conservée. Le cas échéant, les ardoises seront remplacées par de nouvelles ardoises naturelles (couleur et type définis par le maître d'œuvre).
- Le type de fenêtres de toit plat et leur sens d'ouverture seront choisis par le maître d'œuvre. Leur nombre et leurs dimensions doivent respecter les indications des plans et des vues de façade. Le sens d'ouverture représenté ne constitue pas un engagement de type.
- Compte tenu de la valeur patrimoniale particulière de la Pachthoeve, il n'est pas possible d'installer des panneaux photovoltaïques sur le toit ou sur une structure séparée et autonome.

3.2 ÉVACUATION ET RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES

- De nouveaux tuyaux d'évacuation des eaux pluviales sont prévus. Type et couleur à déterminer par le maître d'œuvre en fonction de la façade autorisée.
- Les eaux pluviales provenant des toits seront détournées vers des citernes enterrées communes et des installations d'infiltration/systèmes tampons, conformément aux conditions du permis.
- La récupération des eaux pluviales sera contrôlée par un groupe de pompe central et destinée aux toilettes de chaque logement et aux robinets extérieurs communs du site. Un système de recharge en eau courante est prévu. La facturation de la consommation d'eau courante se basera sur la part de l'habitation telle qu'elle figure dans l'acte de base.

3.3 TERRASSES

- Les terrasses extérieures du rez-de-chaussée seront en pavés récupérés. Type et couleur des pavés à déterminer par le maître d'œuvre, en fonction des pavés récupérés. Des différences de couleur et des nuances dans les pavés sont possibles en raison de la réutilisation et du caractère naturel des pavés.
- Les terrasses extérieures du premier étage seront revêtues de carreaux en céramique ou de carreaux en béton sur plots. Type et couleur à déterminer par le maître d'œuvre. Les murs des terrasses seront parachevés conformément aux dispositions imposées par l'agence flamande du patrimoine immobilier. Type, matériau et couleur à déterminer par le maître d'œuvre.

4.1 REVÊTEMENT DE SOL

PARTIES COMMUNES

- Si nécessaire, les débarras et les locaux techniques seront dotés d'un sol en béton tiré à la règle de couleur ciment ou de carreaux en céramique, à déterminer par le maître d'œuvre.
- Finition du sol (type, matériau et couleur) de la piscine et des parties communes à définir par le maître d'œuvre.

LOGEMENTS

- Les parties habitées du rez-de-chaussée seront équipées d'une isolation thermique, conformément à l'étude relative à la performance énergétique et au climat intérieur.
- Toutes les pièces seront dotées, de manière standard, des revêtements de sol suivants :
 - carrelages : valeur commerciale de 35 €/m² (prix aux particuliers en showroom, TVA de 21 % comprise), dimensions standard de minimum 30 cm x 30 cm et de maximum 60 cm x 60 cm, rectifiées, toujours sans la natte de désolidarisation. Schéma de pose : quadrillage;
 - toutes les valeurs commerciales s'entendent TVA 21 % comprise, hors frais de placement;
 - fournisseur : Intercarro - Woluwe-Saint-Etienne
 - plinthes en MDF prévues (pas au niveau des meubles de cuisine fixes; conformément aux indications du plan de vente).

- Le premier décompte est gratuit.
- À partir du deuxième décompte, 50 € par décompte seront facturés. D'éventuelles variantes peuvent être proposées, moyennant un surcoût : consultez la liste des options après-vente à ce sujet.
- Une finition sans plinthe ou avec plinthe en aluminium n'est pas possible dans le cadre de ce projet.

4.2 ESCALIERS

PARTIES COMMUNES

- Les escaliers existants qui mènent aux débarras en sous-sol et aux locaux techniques seront nettoyés et réparés si nécessaire. Les rampes ou garde-corps avec rampe nécessaires seront installés.
- Matériau et couleur à déterminer par le maître d'œuvre.

LOGEMENTS

- Un escalier ouvert en bois de lamellé-collé Rubberwood ou en bois (verni incolore, avec garde-corps et/ou rampe) est prévu de manière standard. Il sera installé conformément aux indications du plan de vente.
 - Fournisseur : à déterminer.

4.3 MURS

PARTIES COMMUNES

- Dans les locaux techniques et les débarras en sous-sol, les nouveaux murs maçonnés seront réalisés en maçonnerie apparente jointoyée en montant, sans couche de finition supplémentaire.
- Au-dessus du sol, les murs seront nettoyés ou parachevés avec la couche de finition appropriée. Type de finition à déterminer par le maître d'œuvre.

LOGEMENTS

- Tous les murs et colonnes intérieurs (en maçonnerie, blocs de pâte, placoplâtre, béton ou silicate), à l'exception des éléments structurels en acier, seront pourvus de la finition lisse appropriée, en fonction du type de mur, à déterminer par le maître d'œuvre. Exemples :
 - la maçonnerie traditionnelle sera parachevée à l'aide d'un enduit épais;
 - les blocs de plâtre seront ragrésés à l'aide d'un « film »;
 - les murs en placoplâtre seront pourvus d'un enduit sans joint pour obtenir un degré de finition F2a.

- Tous les murs seront livrés prêts à être tapissés. L'enduisage, la pose de papier peint, le ponçage ou les travaux de peinture sont à la charge de l'acheteur.
- Des carreaux muraux seront posés dans la salle de bains, à l'emplacement de la baignoire et/ou de la douche. Si la maison est équipée d'une douche et d'une baignoire, seule la douche (maximum 100 cm x 100 cm) sera pourvue de carreaux muraux jusqu'à une hauteur de 2 m; le bain sera carrelé jusqu'à deux carreaux au-dessus de la baignoire. Si le logement est uniquement équipé d'une baignoire, les carreaux muraux seront posés des deux côtés de la baignoire jusqu'à une hauteur de 2 m mesurée à partir du revêtement de sol.
- La valeur commerciale des carreaux muraux est de 30 €/m² (prix aux particuliers en showroom).
 - Dimensions standard : minimum 15 cm x 15 cm et maximum 20 cm x 40 cm; schéma de pose : quadrillage.
 - Toutes les valeurs commerciales s'entendent TVA 21 % comprise, hors frais de placement.
 - Fournisseur : Intercarro - Woluwe-Saint-Etienne
- Aucun appui de fenêtre n'est prévu.

4.4 PLAFONDS

PARTIES COMMUNES

- Une finition plane réalisée au moyen d'un plâtre pour plafond, d'une fine couche lisse de plâtre projeté ou de placoplâtre est prévue, sauf dans les pièces du sous-sol, où les voussettes, les poutres en acier et le dessous des dalles ne seront pas achevés. Ceux-ci resteront apparents et ne seront dotés d'un traitement ignifuge que là où cela s'avère nécessaire.
- Le plâtre du plafond sera ensuite revêtu d'une dernière couche de peinture dont la couleur devra être déterminée par le maître d'œuvre.
- Il n'y a pas de faux plafonds ni de finition de plafond prévus dans les débarras et les locaux techniques.

LOGEMENTS

- Les structures en bois, telles que les chevrons et les solives, resteront au maximum apparentes et non revêtues. Les plafonds des toits en pente seront achevés à l'aide de placoplâtre ou de panneaux Stucanet et pourvus d'un enduit sans joint.
- Le bois apparent des solives en bois sera toujours dégauchi.
- Dans les unités 1 et 2, les solives en bois des planchers seront laissées apparentes au maximum, sauf lorsqu'un faux plafond s'avérera nécessaire en raison du passage de nombreuses techniques. Une finition en placoplâtre ou en panneaux Stucanet est prévue dans ce cas, comme indiqué sur les plans de vente.

- Dans les unités 3, 4 et 5, les plafonds du rez-de-chaussée ne seront pas dotés d'un faux plafond ou d'une couche de plâtre, la structure de la voussette existante sera restaurée et légèrement nettoyée pour rester apparente. Au premier étage, les pans inclinés seront achevés à l'aide de placoplâtre ou de panneaux Stucanet. Les chevrons resteront apparents.
- Dans les unités 6, 7, 8 et 10, les plafonds inclinés et plats seront achevés à l'aide de placoplâtre ou de panneaux Stucanet. Les chevrons seront réparés et légèrement nettoyés, et resteront apparents.
- Dans les unités 9 et 11, les plafonds inclinés seront achevés à l'aide de placoplâtre ou de panneaux Stucanet. Là où passent de nombreuses gaines techniques, un faux plafond en placoplâtre est prévu, comme indiqué sur les plans de vente.
- Il se peut que quelques conduites et tuyaux ne soient pas revêtus et restent apparents au plafond de la maison. Cela apparaîtra clairement lors de l'élaboration détaillée des installations techniques au moment de l'exécution. Les plans d'exécution seront mis à disposition pour examen. La nécessité d'un faux plafond supplémentaire, moyennant surcoût, sera examinée en concertation avec le conseiller des acheteurs.
- Les plafonds seront livrés prêts à être tapissés. L'enduisage, la pose de papier peint, le ponçage ou les travaux de peinture sont à la charge de l'acheteur.

4.5 MENUISERIE INTÉRIEURE

PARTIES COMMUNES

- Les portes intérieures seront des portes à peindre planes (couleur à choisir par le maître d'œuvre); panneaux de porte en nids d'abeille; chambranles en contreplaqué ou en MDF; serrure intérieure standard et poignée de porte en aluminium.
 - Fournisseur : à déterminer.

LOGEMENTS

- Les portes intérieures seront des portes à peindre planes (non peintes); panneaux de porte en nids d'abeille; chambranles en contreplaqué ou en MDF; serrure intérieure standard et poignée de porte en aluminium.
- Pour les toilettes et les salles de bains, un dispositif de fermeture libre/occupé est également prévu de manière standard.
- Les options possibles pour la menuiserie intérieure figurent dans la liste des options après-vente. Les portes intérieures sans chambranle apparent (enduit) ne sont pas possibles dans le cadre de ce projet en raison du risque élevé de fissures que présente l'association avec la finition murale prévue.
 - Fournisseur : à déterminer.

4.6 INSTALLATION ET APPAREILS DE CUISINE

PARTIES COMMUNES

- Un meuble de cuisine parachevé est prévu dans le foyer. Type, matériau et couleur à déterminer par le maître d'œuvre.

LOGEMENTS

- Seules des hottes à recirculation sont possibles. Valeur commerciale par logement :
 - Ces prix comprennent l'installation et la TVA de 21 %.
 - Fournisseur : Keukenontwerpers - Kortenberg.

	BUDGET TVA comprise
UNITÉ 1	€ 8.500
UNITÉ 2	€ 8.500
UNITÉ 3	€ 8.500
UNITÉ 4	€ 7.500
UNITÉ 5	€ 8.500
UNITÉ 6	€ 8.500
UNITÉ 7	€ 8.500
UNITÉ 8	€ 8.500
UNITÉ 9	€ 7.500
UNITÉ 10	€ 8.500
UNITÉ 11	€ 8.500



5.1 GÉNÉRALITÉS : EXPLICATION DU CONCEPT DE LA TECHNIQUE

1. Le projet prévoit un système de ventilation D avec récupération de chaleur : l'air frais aspiré pour ventiler l'habitation est purifié et en partie chauffé avec l'énergie extraite de l'air vicié évacué à l'extérieur.
2. Installation technique durable pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire basée sur la géothermie.

5.2 SANITAIRES

PARTIES COMMUNES

- L'ensemble de l'installation répondra aux exigences de la société de distribution.
- L'eau de pluie sera récupérée et pourra être utilisée pour l'irrigation du jardin commun. Des robinets extérieurs seront prévus à cet effet.
- Les évacuations dans les pièces du sous-sol seront apparentes.

LOGEMENTS

- Chaque habitation disposera d'un compteur d'eau individuel, installé de manière centralisée dans le local technique commun au sous-sol où arrive la conduite d'eau principale.
- Une alimentation en eau de pluie à commande centralisée est prévue pour alimenter les toilettes.
- La production d'eau chaude sanitaire s'effectuera individuellement pour les habitations 3, 4, 5 et 9 via un chauffe-eau géothermique (forage, pompe à chaleur et réservoir tampon inclus).
- La production d'eau chaude sanitaire s'effectuera de manière collective (dans le local technique du sous-sol) pour les habitations 1, 2, 6, 7, 8, 10 et 11 via un chauffe-eau géothermique (forage, pompe à chaleur et réservoir tampon inclus).

- Pour les appareils sanitaires, les valeurs commerciales suivantes sont prévues par habitation (installation et TVA de 21 % comprises).
Showroom : Desco - Malines

	BUDGET TVA comprise
UNITÉ 1	€ 5.000
UNITÉ 2	€ 5.000
UNITÉ 3	€ 3.550
UNITÉ 4	€ 2.200
UNITÉ 5	€ 5.000
UNITÉ 6	€ 5.200
UNITÉ 7	€ 3.550
UNITÉ 8	€ 3.100
UNITÉ 9	€ 3.100
UNITÉ 10	€ 3.550
UNITÉ 11	€ 3.550

- D'autres appareils peuvent être choisis en concertation avec le showroom, moyennant surcoût. Le maître d'œuvre se réserve le droit d'évaluer la faisabilité technique de votre choix.
- Dans le choix du type de receveur et de la finition de la douche, HEEM a imposé quelques restrictions afin de garantir la qualité de la mise en œuvre.
- HEEM prévoit, de base, un receveur de douche standard de type plat pour les douches. Si la douche est située au-dessus d'une autre habitation, l'étanchéité est très délicate : HEEM ne veut prendre aucun risque et recommande le receveur de douche de base.
- En guise d'alternative de qualité, une finition de sol et murale sans joint en sol coulé est proposée, moyennant surcoût. Une douche à l'italienne carrelée n'est pas autorisée.
- Si la douche n'est pas située au-dessus d'une autre habitation (mais à l'intérieur de l'habitation propre) ou si elle se trouve au rez-de-chaussée, HEEM est prête à autoriser des modifications de cette disposition de base. Les douches à l'italienne carrelées sont possibles, moyennant surcoût; le choix des carrelages de sol et muraux doit être abordé avec le showroom. Le showroom devra également fournir la rigole de douche assortie au carrelage choisi.

5.3 CHAUFFAGE

PARTIES COMMUNES

- Le foyer commun sera chauffé par un système de chauffage par le sol basé sur la géothermie.
- Le chauffage de l'eau de la piscine sera relié à une pompe à chaleur, ce qui garantira un chauffage écoénergétique de l'eau.

LOGEMENTS

- L'ensemble du logement sera chauffé par un système de chauffage par le sol (à l'exception des chambres à l'étage, des débarras et du hall de nuit) basé sur la géothermie (tuyaux du chauffage au sol, collecteurs, isolation périphérique et thermostat d'ambiance inclus). Un chauffage supplémentaire pourra être installé dans les pièces non chauffées, moyennant surcoût; à discuter avec le conseiller de l'acheteur après l'achat.
- L'installation géothermique des logements 1, 2, 6, 7, 8, 10, 11 sera reliée à un système central situé dans un local technique au sous-sol. Cette installation assurera à la fois le chauffage et le refroidissement passif.

- L'installation géothermique des logements 3, 4, 5 et 9 sera équipée d'un système individuel situé dans le débarras de l'habitation. Cette installation assurera le chauffage. Le refroidissement passif est une option assortie d'un surcoût.
- Le projet prévoit un thermostat par logement.
- Dans le cas d'un système collectif, certains circuits ne pourront être fermés que partiellement afin d'assurer la fiabilité de la pompe à chaleur.

5.4 ÉLECTRICITÉ

- L'électricité doit respecter les prescriptions du fournisseur d'électricité et du RGIE.

PARTIES COMMUNES

- Les installations électriques seront raccordées à un seul compteur général, dans la mesure de la faisabilité technique.
- Installation de vidéophonie complète (unité extérieure) à l'entrée du site du projet.
- Techniques apparentes au sous-sol.

LOGEMENTS

- Chaque appartement disposera d'un compteur individuel, installé au centre du local (technique) commun au sous-sol.
- Interphone (unité interne) relié à l'unité externe du site du projet.
- Dès que l'installation électrique de la maison aura été contrôlée, un contrat de fourniture sera conclu au nom et aux frais de l'acheteur pour l'alimentation électrique des installations techniques. Le relevé du compteur sera consigné à la réception provisoire et un décompte sera établi selon le prix du marché déterminé par le maître d'œuvre.
- Un éclairage est prévu à l'extérieur des habitations.

- Porte d'entrée :
 - 1 luminaire à choisir par l'architecte;
 - commande via un détecteur de mouvement.
- Côté jardin (terrasse) :
 - 1 luminaire à choisir par l'architecte;
 - commande via un interrupteur.

- L'acheteur n'est pas autorisé à fixer, de sa propre initiative, des luminaires supplémentaires ou d'autres accessoires sur les façades extérieures, sauf s'il obtient l'accord du maître d'œuvre. Un surcoût sera facturé.
- Les interrupteurs et les prises de courant sont de type Niko Original encastré ou équivalent.
- Les boîtes à fusibles individuelles seront équipées de fusibles automatiques, de différentiels, etc., conformément aux réglementations en vigueur.
- Le projet prévoit les passages de câbles nécessaires aux raccordements (Internet et TV) vers chaque habitation.
- Installations électriques par logement (nombre et nom indiqués sur les plans de vente).

HALL D'ENTRÉE	
Point lumineux	3
Interrupteurs va-et-vient/permutateurs	3
Prise simple	1
Interphone avec sonnette et système d'ouverture de la porte d'entrée/porte d'accès au site du projet (visiophone moyennant surcoût, câblage du visiophone prévu).	1 (emplacement à discuter; pièce de vie ou hall d'entrée)
Bouton de sonnette (sur la porte extérieure du logement)	1

CUISINE À VIVRE	
Point lumineux	3
Interrupteurs va-et-vient/permutateurs	3
Prise simple	5
Prise 220 V pour la cuisinière (prise triphasée moyennant surcoût, dans la mesure de la faisabilité technique)	1
Prise hotte	1
Prise lave-vaisselle	1
Prise 220 V pour le four (prise triphasée moyennant surcoût, dans la mesure de la faisabilité technique)	1
Prise réfrigérateur	1
Branchement pour le thermostat	1

SALON	
Point lumineux	1
Interrupteur va-et-vient	2
Prise simple	5
Point de raccordement COAX (Telenet), le cas échéant	1
Point de raccordement UTP (Proximus), le cas échéant	1

HALL DE NUIT	
Point lumineux	3 (en fonction de la forme de la pièce)
Interrupteurs va-et-vient/permutateurs	3
Prise simple	1

SALLE POLYVALENTE	
Point lumineux	1
Interrupteur unipolaire	1
Prise simple	2

WC	
Point lumineux	1
Interrupteur unipolaire	1

DÉBARRAS	
Point lumineux	1
Interrupteur unipolaire	1
Prise simple	1
Prise simple pour la machine à laver (1x/logement si plusieurs débarras)	1
Prise simple pour le sèche-linge (1x/logement si plusieurs débarras)	1
Alimentation électrique du système de pompe à chaleur, du système de ventilation	À examiner par logement
Prise double téléphonie & Internet	1

CHAMBRE	
Point lumineux	1 (au niveau du meuble de lavabo et au centre)
Interrupteur unipolaire	1
Prise simple au niveau du lavabo	2
Prise supplémentaire	1

SALLE DE BAINS	
Point lumineux	1
Interrupteur unipolaire	1
Prise simple	3

- Possibilité d'achat et/ou d'attribution d'un débarras individuel (selon les conditions de vente) dans le sous-sol commun.

5.5 DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

- Les détecteurs de fumée autonomes nécessaires sont prévus dans chaque logement.
- Le dispositif de lutte contre l'incendie des parties communes est prévu conformément aux prescriptions des pompiers.

5.6 VENTILATION

PARTIES COMMUNES

- Un système de ventilation est prévu conformément à l'étude relative à la performance énergétique et au climat intérieur.
- Les gaines de ventilation peuvent être laissées apparentes.

LOGEMENTS

- Un système de ventilation D (alimentation et extraction mécaniques) est prévu conformément à l'étude relative à la performance énergétique et au climat intérieur.
- Les gaines de ventilation peuvent être laissées apparentes.
- L'acheteur doit savoir que les gaines doivent être accessibles à tout moment à certains endroits : la réalisation d'un faux plafond n'est donc pas possible à ces endroits. Les faux plafonds prévus sont indiqués sur le plan de vente de votre habitation.

- Toutes les techniques du débarras sont apparentes.
- Raccordements data (Proximus et/ou Telenet ou équivalent) prévus jusqu'à l'habitation. La souscription des contrats individuels incombe à l'acheteur.
- Des boîtes aux lettres individuelles sont prévues, conformément à la réglementation postale. Plaque combinée pour les sonnettes et les plaques nominatives du parlophone et du vidéophone.
- Un abri à vélos commun et verrouillable sera mis à disposition pour un usage privé.
- Une voiture électrique partagée et une borne de recharge seront mises à disposition dans le parking public.
- Le projet prévoit une piscine, un sauna, une remise extérieure et un potager à un usage commun.

- Aménagement des espaces extérieurs et intérieurs communs conformément au projet des architectes :
 - abri à vélos couvert (type, matériau et couleur à déterminer par le maître d'œuvre);
 - éclairage extérieur;
 - voies de circulation sur le site;
 - plantations et potager.
- Aménagement de l'espace extérieur privé :
 - l'espace extérieur privé fait partie d'une zone forestière naturelle : les jardins sont visuellement séparés les uns des autres par des arbustes indigènes;
 - terrasses : cf. article 2,3 TERRASSES et projet de l'architecte (de jardin).

L'acte de base, le contrat de vente, le cahier des charges et les plans de vente se complètent. En cas de contradictions ou d'ambiguïtés entre les différents documents, les documents s'appliquent dans l'ordre susmentionné. Les travaux qui ne sont pas expressément énumérés ou décrits dans la description précédente ne sont pas inclus dans le prix de vente. De même, le mobilier, représenté sur les plans de vente à titre illustratif, n'est pas non plus compris dans le prix de vente.

1. Plans, devis et modifications

Bien que le projet ait été soigneusement préparé, il se peut qu'il faille apporter, avant ou pendant l'exécution des travaux, des modifications entraînant des différences par rapport aux plans. Les modifications s'effectueront toujours dans les règles de l'art, sans que le concept ou la qualité du projet soit compromis(e).

2. Raccordements aux services publics

Les raccordements définitifs à tous les services publics sont obligatoires. Il s'agit du raccordement aux égouts, à l'électricité, à la distribution d'eau, au téléphone et aux données (télédistribution, Internet) pour les parties communes et privées. Ces connexions sont demandées de manière globale par le maître d'ouvrage. Les coûts de ces raccordements facturés par les différentes sociétés de services publics, y compris le coût de l'amenée à l'intérieur de ces services, les frais d'installation des compteurs et les compteurs proprement dits, sont à la charge de l'acheteur et ne sont donc pas inclus dans le prix de vente. Le maître d'ouvrage facturera une provision de 3 500 euros hors TVA, payable à la signature de l'acte de vente. Le décompte final sera envoyé à l'acheteur dès qu'il sera connu et devra être payé au plus tard à la réception provisoire. L'acheteur se charge lui-même de toute connexion privée à Internet, à la télévision et/ou au téléphone.

3. Modifications des matériaux utilisés, de la méthode d'exécution et des fournisseurs

Le cahier des charges détaillé est valable sous réserve des modifications imposées par le permis d'urbanisme et/ou d'environnement et/ou les conditions de toute instance officielle qui s'appliqueraient à ce projet. Le maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier les détails du présent cahier des charges ou le choix des matériaux et/ou la méthode d'exécution si cela s'avère nécessaire, ou si l'architecte/ingénieur le propose, ou si des raisons commerciales l'imposent (par exemple, le retrait du marché de certains matériaux ou procédés), ou si les délais de livraison sont inconciliables avec le déroulement normal des travaux. L'acheteur reconnaît et accepte que le maître d'ouvrage puisse remplacer les fournisseurs proposés par d'autres fournisseurs, après quoi l'acheteur devra, le cas échéant, faire un nouveau choix chez ces nouveaux fournisseurs, à moins que l'acheteur ait explicitement et préalablement informé le maître d'ouvrage par écrit que le choix du fournisseur initialement proposé était essentiel pour l'achat d'une habitation.

4. Changements de fournisseurs à la demande de l'acheteur

Si l'acheteur ne souhaite pas qu'un poste de finition prévu soit réalisé par le maître d'ouvrage (ceci doit être demandé à temps par l'acheteur et ne doit pas causer de problèmes avec les commandes déjà passées, l'exécution ou le planning du chantier en général) et que le maître d'ouvrage le permet, l'acheteur devra payer un manque à gagner s'élevant à 30% du budget prévu. Cela ne concerne que les postes de finition suivants : le carrelage mural et le carrelage au sol, l'escalier et les portes intérieures, la salle de bains et la cuisine (la cuisine doit toujours être choisie et installée dans son intégralité, y compris les armoires, les appareils électroménagers et la robinetterie).

5. Travaux effectués par l'acheteur avant la réception provisoire

L'acheteur d'une maison ou d'un appartement n'a pas le droit de faire venir d'autres entrepreneurs ou fournisseurs sur le chantier afin d'y faire exécuter des travaux avant la réception provisoire sans l'accord écrit préalable de le maître d'ouvrage. Le non-respect des dispositions du présent article dégage le maître d'ouvrage de toute responsabilité et garantie vis-à-vis de l'acheteur en ce qui concerne les travaux exécutés pour le compte de l'entrepreneur.

6. Travaux effectués après la réception provisoire

Les matériaux et/ou appareils qui ne peuvent être installés qu'après la réception provisoire seront livrés, mais devront être installés par l'entrepreneur de l'acheteur. Par exemple, un lavabo qui doit être monté sur un meuble fourni par l'acheteur ainsi que les plinthes à poser au bas de ce meuble doivent être installés par l'entrepreneur de l'acheteur. Après la réception provisoire, l'acheteur doit toujours permettre à le maître d'ouvrage à ses représentants, aux entrepreneurs, etc. d'accéder à son lot afin d'effectuer d'éventuels travaux, inspections ou activités connexes pendant les heures de travail normales. L'exécution des travaux à la suite des commentaires formulés lors de la réception provisoire sera convenue en concertation mutuelle entre le maître d'ouvrage et l'acheteur: le maître d'ouvrage a le droit d'exécuter ces travaux en même temps que ceux d'autres lots. L'entrepreneur peut, après avoir obtenu l'autorisation du maître d'ouvrage prendre lui-même rendez-vous avec l'acheteur pour la réalisation des travaux restants. Dès le moment où le maître d'ouvrage met le lot à la disposition de l'acheteur, celui-ci en est pleinement responsable, y compris vis-à-vis des tiers, et doit le gérer en bon père de famille. Le maître d'ouvrage veillera à tout moment à ce que l'acheteur puisse accéder à son lot. Si des travaux sont encore en cours dans les parties communes et au niveau des lots voisins, l'acheteur accepte les désagréments qui en découlent. L'acheteur ne peut pas

exiger de dédommagement ou de compensation à ce titre pour son lot. L'acheteur est également tenu de se conformer au règlement du chantier.

7. Travaux exécutés par l'acheteur

Si l'acheteur décide de réaliser lui-même une finition particulière, il est également responsable de l'exécution des travaux préparatoires (par exemple : en cas de pose de carreaux muraux, il doit prévoir l'apprêt, les joints souples, les profilés de finition, etc.). L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, dans le cas de travaux en régie propre, il ne peut pas modifier le concept général du bâtiment en matière d'acoustique, d'ignifugation, de stabilité, de performance énergétique et de climat intérieur, etc. et il doit toujours respecter les instructions de l'architecte et des bureaux d'études du maître d'ouvrage. Le maître d'ouvrage recommande à l'acheteur de toujours consulter un architecte et un bureau d'études pour tous les travaux.

8. Responsabilité

Ni le maître d'ouvrage ni le concepteur ne peuvent être tenus responsables du paiement de dommages et intérêts et/ou d'indemnités de réparation consécutivement à l'application prématurée de papier peint et de peinture, à l'érosion du plafonnage, à des dégâts des eaux dus à leurs travaux, etc. Il

en va de même pour les dommages dus à un léger tassement ou à la formation de fissures si le revêtement ne se compose pas de matériaux suffisamment élastiques. Tant que les parties communes ne sont pas parachevées, l'entrée dans l'appartement ou la maison ou leur occupation relèvent de la responsabilité de l'acheteur.

Si l'acheteur, avec l'accord écrit préalable du maître d'ouvrage fait appel à d'autres entrepreneurs et fournisseurs que ceux désignés par le maître d'ouvrage pour certaines livraisons ou prestations, les biens, les matériaux et le matériel nécessaires à ces entrepreneurs ou fournisseurs doivent être amenés par ses soins sur le lot acheté, sans la moindre intervention du maître d'ouvrage de ses entrepreneurs/sous-traitants ou fournisseurs, et sans que ces derniers soient tenus de mettre à disposition les moyens de levage installés sur place. Le maître d'ouvrage n'est en aucun cas responsable des travaux que l'acheteur fait lui-même effectuer, ni des dommages, du vol ou de la perte de l'ensemble ou d'une partie des livraisons ou des travaux effectués. Les éventuelles remarques d'un entrepreneur désigné par l'acheteur doivent, sous peine de déchéance, être portées à la connaissance maître d'ouvrage par lettre recommandée avant l'exécution de tout travail par cet entrepreneur. Tout entrepreneur désigné par l'acheteur doit être enregistré et correctement assuré et doit le rester pendant toute la durée des travaux. Tous les frais et honoraires d'assistance ou de conseil à l'acheteur par un architecte, un ingénieur, un expert, un

avocat ou autre sont à la charge de l'acheteur. Aucune déclaration ou action d'une personne susmentionnée n'engage le maître d'ouvrage. De même, l'ensemble des frais et des conséquences pratiques des expertises, tests, etc. est à la charge de l'acheteur, quel que soit le résultat. Aucune déclaration ou action d'une personne susmentionnée ni aucun résultat de tests n'engagent le maître d'ouvrage sans son accord exprès et écrit.

9 Décisions et choix en temps voulu chez divers fournisseurs

Le maître d'ouvrage invitera l'acheteur à choisir les finitions en temps utile. Les fournisseurs du maître d'ouvrage feront les offres nécessaires à ces choix. L'acheteur est tenu de transmettre au maître d'ouvrage son accord ou ses commentaires quant à ces offres avant la date indiquée sur l'invitation, et ce par écrit. Si l'acheteur ne communique pas ses choix à temps, il sera réputé avoir opté pour les matériaux standard proposés par le maître d'ouvrage. En cas de modification, les quantités effectivement mises en œuvre seront mesurées et facturées. Les mesures seront effectuées conformément aux normes en vigueur, sauf mention contraire dans le devis. Après que l'acheteur a fait ses choix chez les différents fournisseurs, le maître d'ouvrage établira un devis de base, dont la faisabilité (planification, aspects techniques, etc.) sera vérifiée par l'équipe de construction (maître d'ouvrage,

entrepreneur, architecte, etc.). Sur accord de l'équipe de construction quant aux conditions techniques préalables de ce devis de base, celui-ci sera soumis à l'acheteur pour signature. Si le devis de base doit être modifié, l'acheteur devra faire d'autres choix jusqu'à ce qu'un devis de base puisse être signé. Ce n'est qu'après cette signature que l'exécution des travaux pourra commencer. Le maître d'ouvrage doit toujours accepter explicitement les choix de l'acheteur. Le maître d'ouvrage peut faire modifier ces choix à tout moment. Tout retard dans le choix de l'exécution par l'acheteur entraînera un report de la date de réception.

Tous les travaux supplémentaires et les commandes complémentaires seront facturés au début des travaux de revêtement de sol.

Si, dans l'intervalle qui s'écoule entre le choix des matériaux et/ou appareils et leur livraison et leur installation définitives, si ces matériaux et/ou appareils ne sont plus disponibles ou si la gamme a changé, l'acheteur sera tenu de faire un autre choix; un nouveau devis sera établi à cet effet. Ce choix devra être conciliable avec les travaux déjà effectués et devra être techniquement similaire au produit antérieur.

Si, dans l'intervalle qui s'écoule entre le choix des matériaux et/ou appareils et leur livraison et leur installation définitives, leur prix a augmenté d'au moins 10 %, un nouveau devis sera établi ou l'acheteur pourra faire un autre choix. Le cas échéant, ce choix devra être conciliable avec les travaux déjà effectués et devra être techniquement similaire au produit antérieur.

10. Tassement du bâtiment

Les fissures dues au retrait ou au tassement à la suite de fluctuations de température ou du tassement du bâtiment, ne relèvent pas de la responsabilité du maître d'ouvrage et du concepteur et ne constituent pas un motif de report des paiements. Il s'agit, en effet, de phénomènes inhérents à la nature du bâtiment.

11. Valeur commerciale

Le terme « valeur commerciale » revient à plusieurs reprises dans le cahier des charges. Il s'agit du prix de vente au particulier, matériaux livrés sur chantier, TVA comprise. Par exemple, en cas d'achat d'un lave-mains chez un grossiste, la « valeur commerciale » correspond au prix de vente que le grossiste facture au particulier, TVA comprise.

12. Accès au chantier et communication

Pour des raisons de sécurité, aucune visite du chantier n'est autorisée. L'acheteur ou son représentant peut visiter le chantier à trois moments fixes, à condition d'être accompagné d'un représentant du maître d'ouvrage à savoir le conseiller du client et/ou le chef de chantier. L'acheteur n'est pas autorisé à contacter directement les entrepreneurs ou les fournisseurs du maître d'ouvrage pour leur communiquer des indications ou des modifications. Toute information doit être transmise par l'intermédiaire du maître d'ouvrage. Celui-ci fera le nécessaire pour transmettre

les informations aux exécutants. À défaut, l'acheteur sera seul responsable de tout dommage qui en découle.

13. Nettoyage

Le bâtiment sera livré après un premier nettoyage complet. Tout nettoyage approfondi supplémentaire sera à la charge de l'acheteur.

14. Généralités

Une police d'assurance TRC sera souscrite, valable jusqu'à la réception provisoire. Après la réception provisoire, cette assurance TRC sera remplacée par une assurance incendie pour l'ensemble du bâtiment (police globale), facturée aux acheteurs.

Les éventuelles taxes communales sur la construction et la rénovation applicables à partir de la vente de l'appartement ou de la maison sont à la charge de l'acheteur. Ces taxes ne sont pas comprises dans le prix de vente.

Des différences de dimensions sont possibles, conformément aux modalités de mise en œuvre spécifiques et aux finitions prévues.

15. Subventions

Les éventuelles subventions et primes du gestionnaire de réseau et/ou du service en charge du patrimoine immobilier sont au bénéfice du maître d'ouvrage.

CONTACT

Architecte

B-architecten
www.b-architecten.be

Architecture de jardin et Aménagement

Charlier Tuinen
www.charliertuinen.be

PEB, rapporteur de la ventilation, coordinateur sécurité

2 BE SAFE
www.2besafe.be

Maitre d'ouvrage

HEEM
www.heem.be





meer
dan
alleen
wonen

HEEM

Noordeind 97 – 2920 Kalmthout

verkoop@heem.be – T 0473 72 47 77

www.heem.be