



**Projet COOKING**  
**Résidence "Les Moineaux" - app. 0.1**

*8670 Koksijde, Lejeunelaan 22 / bus GV01*

---

**GUIDE D'ACHAT**

---

*Client : .....*

*Rue : ..... Numéro de maison : .....*

*Numéro de bus : .....*

*Numéro postal : ..... Commune :*

*..... Téléphone :*

*..... Courrier :*

*.....*

**CUISINE**  
**RÉSIDENCE "LES MOINEAUX"**



## TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION.....	4
1.1	NOTRE FAÇON DE TRAVAILLER.....	4
1.2	PERFORMANCE DU PROJET.....	5
1.3	ÉQUIPE DE DÉVELOPPEMENT.....	5
1.4	CHARTRE DES CONSTRUCTEURS DE MAISONS INDIVIDUELLES.....	5
2	TRAVAUX PRÉLIMINAIRES ET DE TERRASSEMENT.....	6
2.1	PRÉPARATION DU SITE.....	6
2.2	DÉMOLITION, CONTREVENTEMENT ET PROTECTION DES STRUCTURES ADJACENTES.....	6
2.3	TRAVAUX DE TERRASSEMENT ET FONDATIONS.....	6
2.4	ÉGOUTS ET TROUS D'HOMME.....	7
2.5	BOÎTE.....	7
3	BÂTIMENTS.....	8
3.1	MAÇONNERIE ET REVÊTEMENT DE FAÇADE ET REVÊTEMENT DE PLAFOND EXTÉRIEUR.....	8
3.2	MAÇONNERIE INTÉRIEURE.....	8
3.3	PEINTURE.....	8
3.4	CONSTRUCTION DU TOIT.....	8
3.5	ISOLATION.....	9
3.6	FINITION DES TOITS PLATS.....	9
3.7	TOITURE.....	9
3.8	GOUTTIÈRES ET ÉVACUATIONS D'EAU DE PLUIE.....	9
3.9	MENUISERIE EXTÉRIEURE.....	9
3.9.1	PORTES EXTÉRIEURES.....	9
3.9.2	FENÊTRES.....	10
3.9.3	PORTES.....	10
3.10	PARAPETS ET ÉCRANS DE TERRASSE.....	10
4	FINITION DES PARTIES COMMUNES.....	11
4.1	GÉNÉRALITÉS.....	11
4.2	HALL D'ENTRÉE COMMUN.....	11
4.3	ESCALIERS ET PALIERS.....	11
4.4	LIFT.....	12
4.5	STOCKAGE DES BICYCLETTES ET ESPACES DE STATIONNEMENT.....	12
4.6	UTILITAIRES.....	12
4.6.1	ÉLECTRICITÉ.....	12
4.6.2	EAU DE VILLE.....	13
4.6.3	GAZ NATUREL.....	13
4.6.4	COMMUNICATION DE DONNÉES.....	13
4.7	TRAVAUX DE PEINTURE.....	13
4.8	CONSTRUCTION ENVIRONNEMENTALE ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS.....	13
5	FINITION DES APPARTEMENTS.....	15
5.1	GÉNÉRALITÉS.....	15
5.2	RACCORDEMENTS DES SERVICES PUBLICS.....	15
5.3	VENTILATION.....	15
5.4	INSTALLATION ÉLECTRIQUE.....	15
5.5	CHAUFFAGE.....	16
5.6	INSTALLATION SANITAIRE.....	16
5.7	ÉNERGIE RENOUVELABLE.....	17
5.8	PLÂTRE.....	17
5.9	SOLS, FAÏENCES ET CARREAUX DE FENÊTRE.....	17
5.10	MENUISERIE INTÉRIEURE.....	18
5.11	CUISINE.....	18
6	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	20
6.1	PLANS ET DIMENSIONS.....	20
6.2	SÉLECTION ET MODIFICATION DES MATÉRIAUX.....	20
6.3	ŒUVRES PROPRES.....	20
6.4	COORDINATION DE LA SÉCURITÉ.....	21
6.5	DURABILITÉ - RÈGLEMENT SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	21
6.6	DIVERS.....	22
6.7	MISE À JOUR.....	22

# 1 INTRODUCTION

## 1.1 NOTRE FAÇON DE TRAVAILLER

### ***Nous partons de pré-créations fixes et bien pensées***

Chez Groep Huyzentruyt, nous sommes toujours, avec nos différents services, à la recherche de la conception optimale. C'est pourquoi nous commençons les ventes par une conception fixe et bien réfléchie.

Les plans techniques spécifiques aux unités du projet et faisant partie du plan de vente sont également les plans d'exécution. Étant donné que nous nous efforçons en interne d'aménager au mieux nos unités et que nous souhaitons préserver le caractère harmonieux du projet, il n'est pas possible de procéder à des modifications structurelles.

### ***Chaque projet est déjà en cours***

Nous mettons nos projets en vente lorsque les travaux ont déjà commencé. Cela présente l'avantage que le permis de construire a déjà été accordé pour la construction susmentionnée et que la date de livraison finale est fixée au moment de votre achat. La proposition de prix établie par Groep Huyzentruyt tient compte de la législation récente et des normes énergétiques en vigueur au moment de la demande de construction.

### ***Choix dans notre propre salle d'exposition***

En ce qui concerne la finition de votre maison, les matériaux peuvent être choisis dans la gamme de la salle d'exposition du Groep Huyzentruyt. En fonction du moment de l'achat final - à savoir la date du compromis - cela ne s'applique évidemment pas aux travaux déjà effectués ou déjà commandés.

Les choix de finitions sont possibles jusqu'à 12 semaines avant la pose du revêtement de sol. Ces choix peuvent être faits dans la gamme proposée par le fournisseur assigné au projet. Nos conseillers résidentiels sont heureux de prendre le temps nécessaire pour vous permettre de faire ces choix, c'est pourquoi ils prendront rendez-vous avec vous peu de temps après l'achat.

Le choix définitif des matériaux de votre finition sera consigné dans un document de travail complémentaire établi à l'issue de votre visite dans notre showroom. Celui-ci vous sera présenté pour signature afin que ces choix puissent être enregistrés auprès des différents fournisseurs. A partir de 12 semaines avant la pose du revêtement de sol, Groep Huyzentruyt procédera à la finition de la maison avec un paquet qui ne peut plus être modifié et qui a été élaboré par les spécialistes de l'intérieur du promoteur de la construction.

L'offre à l'intérieur de la gamme est suffisamment large, bien entendu un choix particulier en dehors de la norme peut donner lieu à un règlement. Si un choix est épuisé, vous en serez informé en temps utile pour faire un nouveau choix.

### ***La communication est importante***

Nous sommes conscients que l'achat d'un appartement est un achat important. C'est pourquoi nous nous engageons, en tant qu'équipe, à communiquer tout au long du processus de la meilleure façon possible. Immédiatement après la vente, votre conseiller en logement vous sera attribué. Elle vous contactera peu après l'achat pour fixer un rendez-vous dans notre salle d'exposition.

## 1.2 PERFORMANCE DU PROJET

Bienvenue aux Moineaux, une belle résidence située dans le prestigieux Quartier Sénégalais à Koksijde. L'architecte Berkein a veillé à l'intégration élégante des Moineaux dans le quartier bien connu. Pour ceux qui recherchent une maison élégante au bord de la mer, nous proposons 9 appartements modernes d'une ou deux chambres à coucher, à quelques pas des magasins, des restaurants, des dunes et de la plage.

La durabilité est un atout majeur pour Les Moineaux. Ceux qui pensent à la durabilité pensent souvent aux panneaux solaires, mais aux Moineaux, nous allons encore plus loin. Les appartements disposent d'un chauffage géothermique grâce à une pompe à chaleur collective sur la nappe phréatique.

Le chauffage par le sol est indispensable pour profiter d'une chaleur agréable en hiver et d'un rafraîchissement en été. Grâce à des portes à hauteur de plafond et à un beau parquet, les appartements respirent la classe et le bon goût. La finition élégante s'accorde parfaitement avec l'incidence optimale de la lumière. Vous profitez ainsi de la lumière naturelle et d'une atmosphère raffinée dans votre propre oasis de calme sur la côte.

En outre, la voiture et le vélo ont également été pris en compte. En plus des 8 places de parking souterrain, 28 places de parking pour vélos sont prévues, ce qui est une raison suffisante pour laisser la voiture en toute sécurité et explorer la région côtière à vélo. Et n'oubliez pas de profiter de votre terrasse une fois rentré chez vous.

## 1.3 ÉQUIPE DE DÉVELOPPEMENT

Promoteur immobilier	<i>NV Groep Huyzentruyt Wagenaarstraat 33 B-8791 Beveren-Leie (Waregem) TVA BE 0424.720.537 RPR Gand département Courtrai</i>
Architecte	<i>Bureau d'architecture multi-professionnel BERKEIN</i>
Office de stabilité	<i>AIKO Architectes et Ingénieurs cvba</i>
Coordinateur de la sécurité et conseiller EPB	<i>REALED bv</i>

## 1.4 CHARTE DES CONSTRUCTEURS DE MAISONS INDIVIDUELLES

NV Groep Huyzentruyt est membre de la Charte des constructeurs d'habitations.



La construction ou l'achat d'une maison est l'un des investissements les plus importants de la vie. En choisissant de traiter avec un membre de la Charte, vous avez la certitude de travailler avec une entreprise compétente et fiable, qui répond aux exigences les plus élevées en termes de qualité, de solvabilité et de professionnalisme.

Pour adhérer à la Charte, une entreprise doit notamment remplir les conditions suivantes :

- Ils doivent disposer d'une accréditation dans la catégorie D et ce, au moins dans la classe 2. En

effet, cette reconnaissance prouve qu'ils sont techniquement, économiquement et financièrement sains ;

- Dans leurs relations contractuelles mutuelles avec leurs clients, ils doivent s'engager explicitement à respecter les dispositions de la loi Breyné.



- faire part de tout subterfuge (juridique) visant à contourner votre protection juridique ;
- Ils se soumettent volontairement à l'autorité d'un comité de suivi indépendant. Ce comité est composé de cinq experts renommés qui veillent à ce que les membres de la Charte respectent en permanence les dispositions de la loi Breyne.

Pour plus d'informations, visitez le site de la fédération des promoteurs-constructeurs : <https://woning-bouwers.be>

## **2 TRAVAUX PRÉLIMINAIRES ET DE TERRASSEMENT**

### **2.1 PRÉPARATION DU SITE**

Une clôture de chantier est placée autour du site de construction conformément aux dispositions légales en vigueur. Cette clôture empêche tout accès non autorisé au chantier. Pour des raisons de sécurité, le chantier est complètement fermé en dehors des heures de travail.

Pour des raisons d'organisation (par exemple, fourniture ou empilement temporaire de matériaux, installation d'une baraque de chantier ou de sanitaires, stationnement de véhicules de chantier, etc.), une partie du domaine public peut ou pourra être occupée temporairement ou pendant toute la durée du chantier. Le promoteur de la construction ou l'entrepreneur qu'il a désigné se chargera d'obtenir les autorisations nécessaires à cet effet.

À l'achèvement du chantier, tous les déchets de construction résultant des travaux effectués pour le compte du promoteur de la construction sont collectés et évacués du site.

L'implantation de l'appartement se fait sur base d'un plan d'implantation établi par l'architecte et approuvé par le biais d'un permis d'urbanisme. L'implantation se fait selon un plan de mesurage officiel établi par un géomètre agréé.

### **2.2 DÉMOLITION, CONTREVENTEMENT ET PROTECTION DES STRUCTURES ADJACENTES**

Les travaux de démolition des bâtiments existants seront réalisés par une entreprise spécialisée, conformément aux règles de sécurité et d'environnement en vigueur, et selon des dossiers de démolition préétablis qui feront partie du permis environnemental du projet.

La protection des structures environnantes fait l'objet d'une attention particulière. Les murs de soutènement sont protégés contre les éventuelles intempéries. Si la stabilité des bâtiments adjacents ou d'autres structures (murs de jardin, etc.) l'exige, des contreventements ou des renforcements temporaires ou permanents sont mis en œuvre par des professionnels.

### **2.3 TRAVAUX DE TERRASSEMENT ET FONDATIONS**

Les travaux de terrassement seront réalisés conformément au plan d'exécution et aux instructions de l'architecte et du bureau d'études. Tous les excédents de terre seront évacués conformément à la réglementation en matière de terrassement.

Le concept de fondation sera déterminé sur la base des rapports CPT actuels et par l'intervention du bureau d'études compétent. Les essais seront réalisés conformément aux normes européennes et belges en vigueur et aux dispositions spécifiques du permis d'urbanisme délivré. La dalle de plancher sera réalisée en béton armé concassé selon une étude d'ingénierie.

Les structures existantes présentes dans le sol qui n'ont pas pu être observées au préalable, ou les états mesurés après démolition, peuvent affecter les plans.

Le conducteur de terre en cuivre est installé dans les fondations conformément au Règlement général sur les installations électriques (AREI).

## 2.4 ÉGOUTS ET TROUS D'HOMME

Tous les égouts sont constitués de tuyaux en PVC à paroi épaisse (agrés Benor). Le diamètre et le tracé de ces tuyaux sont déterminés en fonction de leur destination. Les chambres de surveillance nécessaires, avec ou sans piège à odeurs selon l'application, sont intégrées dans le système d'égouts.

Les conduites d'eaux usées (provenant des appareils sanitaires domestiques et des toilettes) seront raccordées au réseau public d'égouts conformément aux règlements de la municipalité et de la société intercommunale des eaux et conformément au permis de construire.

L'inspection des égouts est incluse.

**Stockage et réutilisation des eaux de pluie :** une réserve de 10 000 litres d'eau de pluie est prévue ; l'eau de pluie collectée est réutilisée pour alimenter le robinet de branchement commun dans le local de stockage des ordures ménagères au sous-sol, et pour un robinet de branchement hors-gel par appartement, sur la terrasse.

**Infiltration :** un dispositif d'infiltration conforme aux normes du règlement d'aménagement du territoire en vigueur pour les eaux pluviales est également prévu ; l'eau qui déborde de la citerne est temporairement collectée dans un dispositif tampon de 10 000 litres, d'où elle s'infiltrera dans le sol via des membranes perméables et/ou des perforations.

**Eaux noires :** les eaux des toilettes sont évacuées séparément des eaux usées domestiques dans la fosse septique commune avec un trop-plein dans l'égout public.

## 2.5 BOÎTE

Selon les plans autorisés, un parking souterrain est prévu, avec des places de stationnement ouvertes délimitées par des lignes peintes et un espace ouvert pour le stockage des vélos. Ce niveau abrite également les locaux de stockage privés et les zones techniques communes pour les raccordements aux services publics et diverses technologies.

Depuis le sous-sol, un escalier en béton mène au hall d'entrée commun au rez-de-chaussée. Le parking du sous-sol est accessible depuis la chaussée par la rampe d'entrée située sur le côté droit du bâtiment.

Toutes les structures souterraines, le sol au niveau du sol et les murs en contact avec le sol seront construits en béton armé structural imperméable gris clair. Les murs et le sol de la rampe d'entrée seront également construits en béton structural imperméable gris clair. Les murs sont unis, mais peuvent présenter des marques de panneaux de coffrage.

Le sol du sous-sol du parking et des parties communes et privées souterraines sera en béton poli uni gris clair. Le sol de la rampe d'entrée sera brossé ou traité avec un revêtement spécial pour une finition antidérapante.

Les murs intérieurs du sous-sol seront en béton structural gris clair ou en blocs de béton gris jointoyés à la main, selon leur fonction.

## 3 BÂTIMENTS

### 3.1 MAÇONNERIE ET REVÊTEMENT DES FAÇADES ET REVÊTEMENT EXTÉRIEUR DES PLAFONDS

Toutes les façades et autres finitions extérieures sont réalisées avec le plus grand soin et dans les règles de l'art.

Toute la maçonnerie de la façade sera réalisée avec des briques de type Ecobrick de Wienerberger Dover Wit. Les briques seront montées de manière classique en chaînage sauvage. Certaines parties de la façade, comme indiqué sur les plans, seront construites avec des briques posées verticalement. Les briques seront jointes avec un joint ton sur ton.

Un bardage en bois avec un profilage vertical irrégulier (en épaisseur et en largeur), de couleur noire, sera installé sur les surfaces de la façade, comme indiqué sur les plans ; le type de bois et le traitement sont choisis en fonction de la durabilité et des propriétés de résistance au feu requises.

La face inférieure des auvents et des balcons en porte-à-faux sera recouverte d'un enduit décoratif à grain fin légèrement teinté. La couleur sera coordonnée avec les autres matériaux de la façade et choisie par le comité de construction, sur la base d'échantillons soumis.

Les fenêtres et les portes extérieures du rez-de-chaussée sont placées sur un appui en pierre bleue. Aux étages supérieurs, les fenêtres seront placées sans appui, la finition de la terrasse se raccordant au profilé inférieur de la fenêtre. Pour les fenêtres situées dans des endroits où il n'y a pas de finition de terrasse, un profilé d'appui en aluminium de couleur noire sera fourni (cfr profils de fenêtres).

### 3.2 MAÇONNERIE INTÉRIEURE

La maçonnerie intérieure est constituée de blocs d'argile cuite (construction rapide), de béton, de silicate ou de plâtre intégral, dont les dimensions varient en fonction de la fonction.

La mise en œuvre est collée ou maçonnerie et/ou adaptée en fonction du matériau utilisé. Les matériaux peuvent être transformés sur place, coulés sur place ou préfabriqués en atelier pour être assemblés sur place.

Les barrières à l'eau nécessaires sont prévues pour empêcher la pénétration de l'humidité.

Les cloisons entre les appartements sont isolées acoustiquement avec des panneaux de laine minérale indéformable de 40 mm d'épaisseur.

### 3.3 PEINTURE

Outre la maçonnerie susmentionnée, la structure du bâtiment est également constituée de colonnes, de linteaux, de poutres et de planchers porteurs en béton armé et/ou en acier, selon une étude préparée par l'ingénieur en structure. Ce plan prévaut sur celui de l'architecte.

Lorsque les poutres ou les poutrelles se trouvent entièrement ou partiellement sous le plancher de l'étage et qu'il est prévu d'enduire les plafonds, ces éléments structurels sont finis ; dans les pièces où il n'est pas prévu d'enduire le plafond, ces poutres ou poutrelles sont laissées apparentes et ne sont pas finies.

La hauteur de départ des menuiseries extérieures sur l'étage est influencée par la hauteur des poutres métalliques sous-jacentes ou des poutres en béton inversé.

### 3.4 CONSTRUCTION DU TOIT

Sans objet pour ce bâtiment.

### 3.5 ISOLATION

L'isolation des sols, des cavités et des toits est assurée conformément aux exigences de la directive sur la performance énergétique et aux calculs préalables effectués par le rapporteur énergétique désigné.

L'appartement est conforme aux prescriptions du PEB en vigueur au moment de l'introduction du dossier de demande de permis de construire, y compris au moyen d'une isolation suffisamment épaisse du sol, de la cavité et du toit, combinée à un double vitrage isolant et à des menuiseries extérieures de qualité.

### 3.6 FINITION DES TOITS PLATS

Pour le toit plat, la structure est la suivante :

- Couche de pente
- Pare-vapeur
- Isolation : polyisocyanurate (PIR) ou équivalent
- Étanchéité de la surface de la toiture et des relevés de toiture en polyester.
- Sur le toit plat proche des appartements des deuxième et troisième étages, en dehors des zones délimitées pour l'usage privé (terrasses), des blocs roulants ou du gravier seront répandus entre les relevés du toit ; sur le toit plat le plus élevé, aucune autre finition ne sera apportée sur l'étanchéité.
- Garniture de bord de toit avec profil de bord de toit classique en aluminium noir
- Evacuation des eaux pluviales : voir section séparée

Les descriptions de produits ci-dessus concernant l'étanchéité des toitures sont uniquement indicatives. Groep Huyzentruijck a le droit d'utiliser des matériaux équivalents (tels que EPS, plastique, EPDM, etc.) à ceux décrits ci-dessus pour l'isolation et l'étanchéité des toits plats.

En fonction des techniques utilisées, les pénétrations nécessaires sont placées sur le toit, par exemple pour le chauffage et la ventilation. Ces traversées de toit sont nécessaires au bon fonctionnement de la technologie appliquée et sont toujours adaptées au type de couverture de toit.

### 3.7 TOITURE

Sans objet pour ce bâtiment.

### 3.8 LES GOUTTIÈRES ET LES ÉVACUATIONS D'EAU DE PLUIE

Gouttières suspendues ou en plateau : non applicable pour ce bâtiment.

Les évacuations d'eau de pluie sont dissimulées de manière invisible derrière la finition de la façade ou dans les gaines techniques à l'intérieur. Ils sont fabriqués en plastique et fixés à la structure à l'aide de supports de montage assortis.

### 3.9 MENUISERIE EXTÉRIEURE

#### 3.9.1 PORTES EXTÉRIEURES

Toutes les portes extérieures sont fabriquées avec des profilés en PVC à cinq chambres. La couleur intérieure est blanche (couleur des profilés dans la masse), les profilés extérieurs sont recouverts d'un film noir (approximativement RAL9005 / RAL9011). Ils sont équipés d'une quincaillerie et d'une poignée intérieure dans la couleur du profilé.

La porte d'entrée générale est située au centre de la façade ; cette porte, équipée d'une lumière

latérale, est vitrée au maximum, comme indiqué sur les plans de la façade. En guise d'ornement, un bandeau plat de haut en bas peint dans une couleur identique à celle des menuiseries extérieures sera installé. La porte sera équipée d'une serrure à rouleau, et ne sera donc pas entièrement verrouillable, en raison de l'accessibilité des boîtes aux lettres qui seront accrochées dans le puits d'entrée.



La porte de la serrure, ou deuxième porte d'entrée (au-delà des boîtes aux lettres) est en bois, voir la section sur la finition des parties communes plus loin dans ce document.

À gauche de la porte d'entrée générale se trouve la porte d'accès à l'abri à vélos. Il s'agit d'une porte à cadre avec verre sablé. Cette porte est équipée à l'intérieur d'une poignée anti-panique ; à l'extérieur, une tirette décorative est placée sous la forme d'une bande plate peinte de haut en bas dans la même couleur que la menuiserie extérieure. La porte ne peut être ouverte de l'extérieur qu'à l'aide d'une clé.

Un plan de clés est prévu pour que chaque résident puisse ouvrir les portes d'entrée communes et sa propre porte d'entrée privée à l'aide de la même clé de sécurité. Ces portes sont toujours équipées d'un système de fermeture à trois points.

### **3.9.2 FENÊTRES**

Toutes les fenêtres sont réalisées avec des profilés en PVC à cinq chambres. La couleur intérieure est blanche (couleur des profilés dans la masse), les profilés extérieurs sont recouverts d'une pellicule noire (approximativement RAL9005 / RAL9011), comme les profilés des portes. Ils sont équipés de ferrures et de poignées de manœuvre dans la couleur du profilé.

Les fonctions sont celles indiquées sur le plan : fixe, basculante, coulissante. Les dimensions sont approximatives selon le type, le plan ou l'avant-projet. Les fenêtres seront équipées de larges couches de verre pour le double vitrage et de la quincaillerie nécessaire à leur fonction.

Un vitrage transparent super isolant avec une valeur U de 1,0 W/m<sup>2</sup>K sera installé partout. L'épaisseur et le type de verre seront déterminés conformément à la norme de sécurité NBN S23-002. Du verre feuilleté supplémentaire (intérieur et/ou extérieur) au rez-de-chaussée et au premier étage si nécessaire.

L'accès aux terrasses se fait par un petit croisement sur le profil inférieur de la fenêtre donnant accès à la terrasse.

Les fenêtres sans recouvrement aux étages supérieurs sont équipées d'un dispositif de protection contre les chutes de verre.

Des moustiquaires à commande électrique seront installées sur toutes les fenêtres de chaque appartement. La couleur des toiles de moustiquaire sera choisie par le vendeur-constructeur dans la gamme standard du fournisseur.

### **3.9.3 PORTES**

A l'entrée du sous-sol, au bas de la rampe d'entrée, une porte sectionnelle à grandes sections est prévue. Elle est finie en blanc de signalisation (RAL 9003) et est équipée d'un moteur de porte industriel. Deux émetteurs manuels sont fournis par unité d'habitation. Une minuterie assure la fermeture automatique de la porte après chaque mouvement d'ouverture. Le portail est équipé d'un système de contrôle des priorités pour une entrée et une sortie en toute sécurité.

Au niveau de l'entrée, une balustrade à barreaux sera installée dans la même couleur que les menuiseries extérieures.

### **3.10 PARAPETS ET ÉCRANS DE TERRASSE**

Les garde-corps - balustrades sur les bords des balcons et aux fenêtres à faible ou sans rebord, assurent la protection contre les chutes de personnes ; la balustrade est composée de verre de sécurité transparent, placé dans un profilé noir vertical et horizontal. Les dimensions et la forme des différents profils sont fonction du modèle choisi par le fabricant. Les dimensions sont conformes à la norme NBN B 03-004.

Un écran de terrasse sera placé entre les terrasses à usage privé, conformément à la disposition sur les plans ; ces écrans sont en verre opaque, atteignent une hauteur de +/- 1,90 m au-dessus du sol de la terrasse, et sont enfermés dans un cadre noir.

## **4 FINITION DES PARTIES COMMUNES**

### **4.1 GÉNÉRALITÉS**

La finition varie en fonction de la destination et de l'utilisation.

La finition de ces espaces est entièrement à la charge du promoteur et est incluse dans le prix de chaque appartement. Le style et la qualité de ces espaces reflètent l'apparence du bâtiment et des appartements. Outre l'aspect, la durabilité et la facilité d'entretien jouent également un rôle important dans le choix des matériaux de finition.

Les caractéristiques techniques sont conçues pour être aussi efficaces que possible sur le plan énergétique. Le concept global est conçu pour réduire au maximum les coûts d'entretien mensuels pour les résidents et les propriétaires.

Un plan de clés est prévu, selon lequel les clés individuelles des portes d'entrée peuvent également actionner les portes des zones communes.

Le bâtiment est soumis aux réglementations générales et spécifiques applicables en matière d'incendie et suit les recommandations imposées par les pompiers locaux. La conception prévoit l'infrastructure de lutte contre l'incendie, les installations, l'éclairage de secours, l'évacuation des fumées et une signalisation adaptée au bâtiment.

### **4.2 HALL D'ENTRÉE COMMUN**

Chaque hall d'entrée est réalisé selon le projet de l'architecte, avec des choix de matériaux bien pensés.

Les sols seront recouverts d'un carrelage en céramique de haute qualité. Un tapis de nettoyage encastré est prévu à la porte d'entrée. Les murs et le plafond seront recouverts de plâtre peint. Un éclairage d'ambiance avec minuterie/détecteur de mouvement sera installé dans chaque couloir.

Un ensemble de boîtes aux lettres (une boîte aux lettres par appartement) est accroché au mur du hall d'entrée. Chaque boîte aux lettres est équipée d'une serrure de boîte aux lettres (avec une clé de boîte aux lettres en dehors du plan de clé général), d'une numérotation uniforme des boîtes et d'étiquettes de nom. L'unité extérieure du système de vidéophonie peut être intégrée ou non à l'ensemble de boîtes aux lettres.

La porte en cendres (à l'intérieur, après les boîtes aux lettres) est en bois, laquée et équipée d'un verre de sécurité. Cette porte se ferme automatiquement et peut être déverrouillée électriquement via le système de vidéophone des appartements. Cette porte sera équipée d'un cylindre de sécurité avec des rosaces de sécurité.

### **4.3 ESCALIERS ET PALIERS**

La cage d'escalier est construite conformément aux normes d'évacuation applicables et aux règlements des services d'incendie. Une main courante en métal est prévue. Un dévidoir et un extincteur sont placés aux endroits spécifiés par les pompiers. Les portes de la cage d'escalier sont résistantes au feu et équipées de dispositifs de fermeture automatique.

Les escaliers de l'étage souterrain (entre le sous-sol et le rez-de-chaussée) seront construits en béton

structurel préfabriqué gris clair, les marches étant équipées d'un dispositif antidérapant. Les marches des escaliers des étages supérieurs seront en béton structurel gris clair préfabriqué, les marches étant équipées d'un dispositif antidérapant.



ou du béton structurel préfabriqué gris clair. Les marches seront recouvertes d'un carrelage en céramique de haute qualité et terminées par des plinthes assorties. Le dessous sera enduit et peint.

Les paliers communs des étages supérieurs seront recouverts d'un carrelage en céramique de haute qualité, de 60 x 60 cm. Au sous-sol, un sol en béton poli est prévu.

L'éclairage des cages d'escalier et des paliers est équipé d'une minuterie avec détecteur de mouvement.

Tous les murs, plafonds et portes d'entrée privées (du côté des parties communes) seront peints dans une teinte claire.

#### **4.4 LIFT**

La résidence est équipée d'un ascenseur de haute qualité pour un minimum de 6 personnes, comme indiqué dans les plans d'exécution approuvés. La conception de l'ascenseur est conforme à la législation en vigueur. L'ascenseur sera mis en service après inspection par une autorité compétente.

Les murs et le plafond de l'ascenseur seront finis dans un style contemporain. Les ascenseurs ont un départ et un arrêt coulissants et sont équipés d'indicateurs d'étage, de commandes entièrement automatiques et d'un téléphone d'urgence fonctionnant 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7.

#### **4.5 ESPACES DE RANGEMENT ET DE STATIONNEMENT POUR LES BICYCLETTES**

Le garage souterrain peut accueillir huit voitures, dont une pour les personnes handicapées. Les places de parking sont délimitées par des lignes peintes.

Chaque place de parking est équipée d'une borne de recharge sous la forme d'une prise à fusible séparé reliée au compteur privé et verrouillable/clé, d'une puissance allant jusqu'à 2,0 kW.

Il y a également un local à vélos commun ouvert au sous-sol pouvant accueillir 16 bicyclettes. Ce local à vélos est équipé de supports à vélos numérotés et de porte-vélos, de supports et/ou de crochets.

Un espace est également prévu au rez-de-chaussée pour ranger les vélos. À gauche de l'entrée générale, à l'avant du bâtiment, un abri séparé pour 12 bicyclettes est prévu. L'espace est équipé des porte-vélos, supports et/ou crochets nécessaires.

#### **4.6 UTILITAIRES**

##### **4.6.1 ÉLECTRICITÉ**

L'ensemble de l'installation électrique est réalisé conformément à toutes les dispositions légales en vigueur et aux dispositions de la compagnie d'électricité, et ce conformément à la réglementation de l'AREI (Règlement général sur les installations électriques).

Un compteur électrique commun sera installé dans le local prévu à cet effet au sous-sol. Sur ce compteur sont branchées les alimentations communes pour l'éclairage des parties communes, la vidéophonie, l'ascenseur, l'éclairage de sécurité, les dispositions pour la prévention collective des incendies et d'autres installations communes. Les coûts de consommation liés à ce raccordement sont partagés entre la communauté des occupants et des utilisateurs des parties communes, et sont régulés par le syndic.

Dans la même pièce, en plus du compteur commun, un compteur d'électricité séparé est également installé pour chaque appartement. Ces compteurs servent à enregistrer la consommation individuelle des particuliers. Les coûts de consommation mesurés par ce compteur seront supportés par l'utilisateur privé associé.

#### **4.6.2 EAU DE VILLE**

L'installation sanitaire est réalisée conformément à toutes les dispositions légales en vigueur et aux règlements de la société locale de distribution d'eau.

L'eau est distribuée dans le bâtiment à partir des compteurs installés dans le local prévu à cet effet au sous-sol.

Un compteur commun sera prévu pour les équipements de lutte contre l'incendie (dévidoirs) alimentés par celui-ci, ainsi que pour le remplissage automatique de la citerne. Les coûts de consommation liés à ce raccordement seront répartis entre la communauté des résidents et des utilisateurs de la propriété commune, et seront régulés par le syndic.

Dans la même pièce, par appartement, un compteur d'eau séparé sera installé. Les frais de consommation mesurés par ce compteur seront supportés par l'utilisateur privé associé.

Les clapets anti-retour nécessaires et, le cas échéant, un régulateur de pression pour un raccordement sûr au réseau d'eau de ville sont fournis conformément aux réglementations de la société de distribution d'eau.

#### **4.6.3 GAZ NATUREL**

Le bâtiment est chauffé sans gaz. Le raccordement au gaz de ville n'est donc pas applicable ici.

#### **4.6.4 COMMUNICATION DE DONNÉES**

Le promoteur immobilier assure la connectivité au réseau des fournisseurs d'accès à Internet et de téléphonie.

À partir des modules de connexion communs suspendus dans la salle des compteurs communs, les câbles de données (fibre et cuivre) seront acheminés vers chaque appartement. Ils sont placés séparément du conduit de câbles de la boîte à fusibles et seront ensuite connectés par le fournisseur au modem fourni par ce dernier.

Le propriétaire/locataire de chaque appartement peut demander la connexion au réseau respectif par le biais d'une demande auprès du fournisseur de son choix. Les frais de connexion et de consommation sont à la charge de l'utilisateur.

#### **4.7 TRAVAUX DE PEINTURE**

Les murs et plafonds du hall d'entrée, des couloirs, des cages d'escaliers et des paliers seront entièrement peints, que ce soit sur des surfaces enduites ou non. Les portes d'entrée des locaux communs et des appartements donnant sur ces locaux seront également peintes d'un seul côté, côté public.

Les portes intérieures, les murs et les plafonds du sous-sol du parking, des locaux techniques et des autres locaux communs (tels que le local à vélos et le local à déchets) au sous-sol et au rez-de-chaussée ne seront pas peints. Ils sont principalement constitués de blocs de béton apparents, qui sont jointoyés à l'arrière.

#### **4.8 ENVIRONNEMENT ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Toutes les gaines techniques présentes dans le bâtiment sont destinées aux installations collectives. Elles sont remplies au stade de la construction avec des tuyaux d'alimentation et de retour, avec des conduits et des câbles, nécessaires à la distribution d'énergie, d'eau et d'électricité, et d'autres installations.

Une infrastructure pour le stockage des vélos est prévue à deux endroits dans l'immeuble, voir section

4.5. Son utilisation est réglementée par le syndic.



L'eau de pluie collectée par les égouts des toits et des bâtiments sera recueillie dans une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10 000 litres, dont le trop-plein sera acheminé vers une installation d'infiltration souterraine. Dans le cas exceptionnel où la citerne serait vide, un système de remplissage manuel sera mis en place pour assurer la continuité de l'approvisionnement en eau de la citerne et alimenter les robinets de service grâce à une intervention limitée de l'utilisateur.

A l'avant du bâtiment, entre la ligne de construction et la façade au niveau de la porte d'entrée et de la porte d'accès à l'abri à vélos, le chemin d'accès (en partie en pente) et les escaliers seront réalisés en dalles de grand format de couleur béton gris clair uni.

Les terrasses du rez-de-chaussée, attribuées aux appartements respectifs pour un usage et un entretien privés, seront exécutées en dalles de terrasse en céramique 60x60. Le sol de la terrasse sera légèrement incliné vers l'extérieur pour permettre un bon drainage. L'eau de pluie s'infiltrera ainsi dans le jardin environnant de la propriété.

Les zones restantes autour du bâtiment, jusqu'à la limite du terrain, seront ensemencées de gazon. Des haies de troènes seront plantées le long du contour extérieur de la parcelle. Trois arbres présents sur la parcelle seront conservés. Leur gestion sera réglementée par le syndic.

L'éclairage est centralisé devant le bâtiment au niveau de l'entrée générale et de l'abri à vélos intérieur ; il en va de même pour la rampe d'entrée.

## 5 FINITION DES APPARTEMENTS

### 5.1 GÉNÉRALITÉS

Le présent cahier des charges fournit à votre appartement des finitions et des équipements de base de qualité. Tous les matériaux et appareils fournis proviennent de fabricants réputés.

Dans la mesure où l'évolution du chantier le permet, chaque acheteur a la possibilité de faire terminer son appartement selon les choix possibles dans notre showroom, moyennant ou non un coût supplémentaire. Les éventuels suppléments et décomptes seront effectués de manière correcte et transparente et seront toujours soumis au client pour approbation préalable.

### 5.2 RACCORDEMENTS AUX SERVICES PUBLICS

Afin de décharger nos clients, il a été décidé de faire réaliser les raccordements d'eau, d'électricité et de gaz ainsi que les télécommunications par Groep Huyzentruyt. Ces coûts sont inclus dans le montant du contrat.

Les connexions collectives primaires sont fournies pour la communication de données. La connexion privée et les frais d'activation sont à la charge de l'utilisateur.

Les taxes éventuelles imposées par les pouvoirs publics ou autres, ne sont pas comprises et sont donc à la charge des acheteurs.

### 5.3 VENTILATION

Dans le cadre du Règlement sur la performance énergétique et de la NBN D50-001 (dispositions en matière de ventilation dans les bâtiments résidentiels), l'appartement sera pourvu de la ventilation nécessaire.

Toutes les dispositions relatives à la ventilation des locaux sont en place. Conformément à cette norme, l'alimentation, le débit et l'évacuation d'air doivent être suffisants. Dans le cadre des installations de ventilation prévues, un système de ventilation individuel C+ Healthbox 3.0 (Renson) avec Smartzones en configuration D-0.90, ou équivalent, est choisi.

Le système surveille 24 heures sur 24 la qualité de l'air en termes de CO<sub>2</sub>, d'humidité relative et/ou de COV (odeurs, composés organiques volatils) dans chaque pièce. Le niveau de ventilation par pièce est ajusté de manière entièrement automatique en fonction de la qualité de l'air mesurée (sur la base des capteurs dans les modules de contrôle). Tant que la qualité de l'air dans une pièce est bonne, le niveau de ventilation n'est pas augmenté. Cela garantit un confort maximal et des économies d'énergie.

Le dispositif de ventilation est placé dans le local technique de chaque appartement et peut ou non être raccordé à un conduit d'air commun dans l'une des gaines techniques existantes.

L'alimentation est assurée par des grilles de fenêtre dans les pièces "sèches" (salon, chambre). L'air extrait est acheminé par des buses de soufflage et d'extraction et des conduits d'air encastrés ; les conduits d'air, qui seront raccordés à l'unité dans le local de stockage, resteront visibles. Le passage est assuré par une gaine d'air située sous les portes intérieures entre toutes les pièces (avec un espace libre d'environ 10 mm).

Pour assurer le bon fonctionnement du système de ventilation, l'unité de ventilation doit fonctionner en permanence.

### 5.4 INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'ensemble de l'installation électrique est réalisé conformément à toutes les dispositions légales en vigueur et aux dispositions des fournisseurs d'énergie, et ce conformément à la réglementation de l'AREI (Règlement général sur les installations électriques).



Un compteur individuel par appartement sera installé dans la salle de comptage prévue à cet effet au sous-sol. Une connexion : 25A 3x400V par appartement sera prévue.

L'installation comprend la boîte à fusibles, les fusibles automatiques, les disjoncteurs de perte. L'ensemble de l'installation est mis à la terre au moyen d'une boucle de cuivre (voir point mise à la terre et fondations) et ce pour tous les appareils qui doivent être mis à la terre conformément à la législation. L'inspection de l'installation électrique est prévue.

Le câblage est de nature classique (pas de câblage en bus), le câblage est placé dans des tubes en plastique flexible et encastré dans le mur. Pour les murs non enduits des réserves, les tuyaux sont placés en applique.

L'installation suivante est pourvue de prises et d'interrupteurs de la marque "Niko" de type "Original White" ou équivalent. Un luminaire standard uniforme choisi par le promoteur immobilier sera installé sur toutes les terrasses extérieures.

L'installation électrique sera réalisée conformément aux plans techniques (à fournir par le promoteur). Aucune modification de ce plan n'est possible.

Les prises de courant dans les appartements sont indiquées sur les plans techniques. Une alimentation et/ou une prise (séparée) est également prévue pour chaque appareil dans la cuisine, conformément aux indications figurant sur le plan technique de la cuisine. Dans le local technique, une prise séparée est prévue pour le groupe de ventilation, ainsi qu'une alimentation séparée pour l'appareil de chauffage.

Dans chaque local de stockage privé (au rez-de-chaussée ou au sous-sol), un point lumineux et une double prise de courant sont prévus, reliés au compteur privé.

Un poste intérieur avec écran couleur du système général de vidéophonie sera installé dans chaque appartement. Cela permettra de déverrouiller la serrure électrique de la porte de cendres au rez-de-chaussée pour permettre l'accès aux visiteurs.

La fourniture et l'installation de détecteurs de fumée selon la norme NBN EN 14604 sont incluses dans le prix. L'indication sur les plans est toujours conforme à la réglementation en vigueur dans les différentes régions.

## **5.5 LE CHAUFFAGE ET LE REFROIDISSEMENT**

Le bâtiment est chauffé par l'énergie géothermique, la chaleur étant extraite du sous-sol à l'aide d'une pompe à chaleur. La chaleur est fournie par un chauffage par le sol à basse température.

La température ambiante souhaitée est contrôlée par une sonde d'ambiance et le réglage de la température de la pompe à chaleur. La température des chambres et de la salle de bains peut être contrôlée séparément par un réglage manuel des vannes. Un chauffage électrique d'appoint de 1,5 kW est installé dans la salle de bains. Le réajustement de la température dans les chambres et la salle de bain via des thermostats de chambre séparés est possible moyennant un coût supplémentaire.

Avec une température extérieure de -7°C, les températures intérieures suivantes sont assurées : 21°C dans le salon/cuisine, 24°C dans la salle de bains et 18°C dans les chambres à coucher.

Grâce au module de refroidissement passif intégré, l'appartement peut être rafraîchi de quelques degrés pendant les mois d'été, en utilisant les boucles du chauffage par le sol.

## **5.6 INSTALLATION SANITAIRE**

L'installation sanitaire sera réalisée conformément aux plans techniques (à fournir par le promoteur). Des tuyaux d'alimentation et d'évacuation sont prévus pour les appareils présents sur le plan

technique. En principe, il n'est pas possible de modifier ce plan.



Tous les appareils sanitaires sont alimentés en eau froide de ville. L'évier (dans la cuisine) et le lavabo et la douche (dans la salle de bain) seront également équipés d'eau chaude de ville. Un robinet d'eau de pluie hors gel est prévu par appartement sur la terrasse. L'emplacement exact de ce robinet peut être modifié pendant la construction en fonction des évacuations d'eau de pluie des terrasses intégrées à la façade.

La production d'eau chaude sanitaire (pour l'évier, le lavabo et la douche) est assurée par la pompe à chaleur géothermique ; l'appareil est équipé d'un ballon en acier inoxydable de 180 litres qui garantit une quantité d'eau chaude confortable.

En fonction de la date d'achat final de l'appartement, la position des appareils dans la salle de bain peut être modifiée si l'ajustement demandé est techniquement possible.

Les appareils sanitaires décrits sont fournis tels qu'ils figurent sur les plans techniques. Le choix d'une variante dans la gamme du fournisseur désigné peut être effectué dans la salle d'exposition du Groep Huyzentruijt.

Finition supplémentaire prévue : douche de pluie en version apparente

## 5.7 LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Dans un souci de durabilité, une configuration optimale des techniques et des matériaux appliqués a été recherchée. Tous les appartements de l'immeuble seront donc conformes aux principes BEN. BEN signifie presque neutre sur le plan énergétique. Construire selon les principes BEN est de toute façon un choix très durable.



En plus de la norme BEN, une configuration permettant d'obtenir un **niveau** maximal **E20** encore plus strict a été recherchée pour ce projet. Cela permettra d'obtenir une réduction de 100 % de l'impôt foncier pour une période de cinq ans.

Le choix de l'énergie géothermique constitue la principale contribution à l'énergie renouvelable pour ce projet. En outre, les panneaux solaires photovoltaïques nécessaires seront installés sur le toit plat supérieur, conformément au calcul préalable de l'expert en énergie désigné. Les panneaux sont équipés de micro-onduleurs ou couplés à un onduleur standard (placé dans la boîte à fusibles voisine).

## 5.8 PLÂTRE

Dans les appartements, les murs en briques de silicate sont recouverts d'un enduit fin, les murs en briques de construction rapide, s'il y en a, sont recouverts d'un enduit épais. Les murs en blocs de gypse (isolava) seront recouverts (prêts à être peints). Tous les angles extérieurs seront renforcés par des profilés métalliques.

L'enduit est prêt pour le peintre et est exécuté de manière standard selon les critères suivants : une finition normale et un niveau de qualité Q1 à Q3.

Les plafonds (sous-face en béton des planchers à larges dalles) sont finis avec du plâtre projeté. Les plafonds suspendus (en gyproc ou mdf) seront finis prêts à peindre. Le plafond du local technique ne sera ni plâtré, ni équipé d'un plafond suspendu.

Les linteaux des fenêtres et des éventuelles portes-fenêtres seront enduits à l'intérieur et ne seront

donc pas pourvus de garnitures en bois.

## 5.9 SOLS, FAÏENCES ET CARREAUX DE FENÊTRE

Dans l'entrée/le vestibule, le salon et les chambres, le parquet est fourni pour une valeur commerciale de 100 €/m<sup>2</sup> à choisir dans une gamme standard dans le showroom de Groep Huyzentruyt, y compris les plinthes assorties ou les plinthes à peindre et y compris le mastic ou les profilés de transition nécessaires. Le parquet est posé sur une chape en sable-ciment.

Le sol de la cuisine, des toilettes, de la salle de bains et de la réserve est constitué de carreaux de sol en céramique cuits dans la masse. Les carreaux de sol, dont les dimensions varient de 30 x 30 à 60 x 60 cm, peuvent être choisis dans une gamme standard dans la salle d'exposition de Groep Huyzentruyt, avec une valeur de vente de 30 €/m<sup>2</sup> (hors TVA). Les joints sont de série en gris.

Tous les carreaux de sol sont posés sur un lit de sable stabilisé ou collés à la chape en liaison droite classique. Des plinthes en céramique assorties sont prévues dans les zones carrelées. La hauteur de la plinthe doit correspondre à la hauteur à laquelle les barrières d'humidité sont mesurées.

Des joints de dilatation sont prévus si nécessaire. Au niveau de ce joint, le joint entre les dalles est jointoyé à l'aide d'un mastic plastique élastique approprié.

La faïence de la douche est constituée de carreaux muraux en céramique cuits dans la masse. Le carrelage mural peut être choisi dans la salle d'exposition du Groupe Huyzentruyt parmi une gamme standard dont la valeur commerciale peut atteindre 30 €/m<sup>2</sup>. La faïence pour la douche est fournie comme revêtement à hauteur de plafond des murs en maçonnerie dans le périmètre de la baignoire de douche et est placée sur un non-tissé imperméable à l'eau. Les joints sont jointoyés en gris en standard.

Les terrasses de tous les appartements seront recouvertes d'un carrelage en céramique gris clair, 60x60 cm, posé sur des supports de carreaux (sur des tapis en caoutchouc) avec des joints ouverts pour le drainage. Contre les profils des fenêtres, un joint ouvert plus grand sera prévu pour éviter que l'humidité ne s'infilte.

La fourniture et l'installation des faïences de cuisine ne sont pas assurées.

## 5.10 MENUISERIE INTÉRIEURE

La porte de l'entrée/l'espace de vie est une porte vitrée en verre clair à hauteur de plafond, avec un ressort au sol et une tirette en acier inoxydable. L'embrasure de la porte sera plâtrée.

Les autres portes intérieures sont en panneaux durs enduits à hauteur de plafond (portes peintes), avec âme tubulaire en copeaux et caisson intérieur en mdf. Les poignées (en forme de I de 19 mm) et les charnières sont en aluminium anodisé naturel ou en acier inoxydable brossé, au choix du promoteur. Les portes n'ont pas de trous de serrure percés, sauf pour les portes de la salle de bains et des toilettes, pour lesquelles une serrure spéciale pour les toilettes est prévue.

Les portes d'entrée des appartements sont des portes RF30 à âme pleine, côté hall avec poignée sphérique, côté privé avec poignée (forme en I 19 mm) en aluminium anodisé naturel ou en acier inoxydable brossé. Ces portes sont équipées d'une serrure à trois points avec cylindre de sécurité et rosette de sécurité. Un judas est encastré dans le vantail de la porte à hauteur des yeux ; une bande de caoutchouc est encastrée tout autour. Les portes seront incluses dans le plan d'ensemble du complexe résidentiel.

Les toilettes suspendues sont équipées d'un panneau MDF à mi-hauteur ; lorsque cela est nécessaire pour le passage des tuyaux, le panneau va du sol au plafond.

Lorsque cela est nécessaire pour dissimuler les gaines d'air et toute autre installation technique, des

plafonds suspendus sont prévus, avec une finition en plaques de plâtre ou en mdf. Ils seront finis prêts à être peints. Lors de la construction du bâtiment, l'entrepreneur peut ajouter et/ou supprimer tous types de plafonds suspendus, selon les besoins, lors de l'installation des gaines techniques.



## 5.11 CUISINE

Les armoires de cuisine (y compris l'évier et le robinet) et un ensemble standard d'appareils de cuisine sont fournis pour une valeur placée de 18 607,17 € (hors TVA).

La hotte aspirante est du type à recirculation, sans évacuation des fumées vers l'extérieur. La cuisine n'est pas alimentée en gaz, mais la table de cuisson est alimentée en électricité.

**Plans de cuisine et graphiques : voir annexe.**

La cuisine à réaliser est celle proposée en annexe. Les matériaux seront choisis dans la salle d'exposition du Groep Huyzentruyt. Le plan technique est établi en fonction de la cuisine conçue et ne peut être modifié.

Dans la salle d'exposition, il est encore possible de faire un large choix de couleurs, de poignées, de plans de travail, etc.

## 6 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 6.1 PLANS ET DIMENSIONS

Les plans de l'appartement remis à l'acheteur servent de base à la rédaction du contrat de vente. Les dimensions figurant sur les plans sont celles du gros œuvre. Elles ne garantissent pas une exactitude totale et des différences dans l'exécution des travaux restent possibles. Les différences éventuelles, en plus ou en moins, seront considérées comme des écarts admissibles. En aucun cas, les parties ne peuvent invoquer ces différences pour réclamer une quelconque forme de compensation ou d'indemnité, ou pour demander l'annulation de la vente. Les plans seront établis de bonne foi par l'architecte. Les adaptations nécessaires pour des raisons de stabilité, techniques ou esthétiques d'intérêt général sont admises sans l'accord des acquéreurs. Les sections et l'emplacement des colonnes et des poutres seront déterminés par l'ingénieur-conseil, qui établira les plans de stabilité sous la supervision de l'architecte. Les poutres et colonnes visibles seront considérées comme normales, de même que certaines canalisations visibles, qu'elles soient mentionnées sur les plans ou non. Dans ce sens, nous recommandons vivement de ne commander les meubles ou l'aménagement de l'appartement qu'après avoir mesuré sur place le gros œuvre enduit.

En cas de contradiction, l'ordre de priorité suivant s'applique :

- Carnet de charges de l'acheteur
- Plan de vente
- Acte de vente

Groep Huyzentruijt se réserve le droit de prévoir des variantes d'exécution si celles-ci sont imposées par les autorités administratives. Il se réserve également le droit de remplacer certains matériaux ou modes d'exécution prévus dans le cahier des charges par des matériaux ou modes d'exécution équivalents. Les marques éventuellement mentionnées dans les cahiers des charges le sont à titre indicatif.

### 6.2 SÉLECTION ET MODIFICATION DES MATÉRIAUX

La totalité des travaux compris dans le cahier des charges est exécutée intégralement par Groep Huyzentruijt, de sorte qu'il n'y a jamais de travaux en moins. Le choix des matériaux dépend des possibilités techniques de construction et se fait en concertation avec Groep Huyzentruijt et sous son contrôle.

En fonction de la nature et de l'ampleur des travaux supplémentaires choisis, une prolongation du délai peut exceptionnellement être nécessaire. Le cas échéant, vous en serez informé par écrit lors de votre choix dans notre salle d'exposition.

### 6.3 ŒUVRES PROPRES

L'acheteur n'est pas autorisé à faire exécuter des travaux de quelque nature que ce soit avant la réception provisoire, sauf accord écrit du promoteur.

Si l'acheteur souhaite effectuer les travaux intérieurs en régie, cela n'est possible que pour les éléments qui n'ont pas d'impact sur l'EPB et ne nécessitent pas d'inspection, et pour autant que ces éléments n'affectent pas le planning général du Groep Huyzentruijt. En outre, ces travaux ne peuvent être effectués qu'après la livraison provisoire de la résidence. En cas d'exclusion de ces éléments et de remplacement par une exécution en interne, aucune moins-value ne sera attribuée.

Si le compromis le prévoit par écrit, la cuisine peut être achetée directement par le client auprès d'un fournisseur de son choix. Toutefois, le plan technique restera fixe, toutes les installations seront mises en place comme prévu et l'installation de cette cuisine ne pourra se faire qu'après l'achèvement provisoire. La valeur commerciale de la cuisine fournie ne doit pas être considérée, comme indiqué précédemment, comme un amortissement

Le montant de l'achat ne sera pas réglé, mais sera converti à ce moment-là, et ce uniquement pour la cuisine, en un montant d'achat qui ne pourra être dépensé pour le bien acheté que dans le showroom du Groep Huyzentruyt, et ce au plus tard à la date à laquelle les choix d'exécution du bien doivent être déterminés. Au cas où il y aurait un solde en faveur de l'acheteur après le choix de l'acheteur, ce solde ne sera pas déduit.

## 6.4 COORDINATION DE LA SÉCURITÉ

La nomination d'un coordinateur de la sécurité pour la mise en œuvre est prévue.

Ce coordinateur a pour mission de prévenir les dangers liés à l'exécution conjointe ou simultanée de travaux par des entrepreneurs sur le chantier et de veiller à ce que les principes de prévention soient respectés par tous les entrepreneurs.

Dans le cadre de ses attributions, le coordinateur de la sécurité :

- Adapter le plan de santé et de sécurité en fonction des besoins pendant l'exécution des travaux ;
- Tenir et compléter le journal de coordination "sécurité" ;
- transférer le dossier post-intervention au constructeur après acceptation provisoire.

Groep Huyzentruyt remettra au coordinateur de la sécurité l'analyse des risques de ses travaux, les certificats d'inspection du matériel utilisé, les données administratives de l'entreprise, les manuels, les instructions d'entretien et les plans conformes à l'exécution de ses travaux. Groep Huyzentruyt mettra également tout en œuvre pour que lui-même et son personnel puissent exécuter les travaux de la manière la plus sûre possible.

Pour des raisons de sécurité (vol, gardiennage, assurance, ...), il est interdit à l'acheteur, futur propriétaire, de pénétrer sur le chantier sans être accompagné d'un représentant de l'architecte, de l'agence de vente ou du promoteur, et ce sur rendez-vous. Même dans les circonstances précitées, toute visite du chantier jusqu'à et y compris la réception provisoire se fait aux risques et périls du visiteur, (futur) propriétaire, et ce sans qu'il puisse exercer un quelconque recours contre l'architecte, le promoteur du projet, le coordinateur ou l'entrepreneur en cas d'accident lors de ladite visite.

L'acheteur aura la possibilité de visiter l'appartement, le box de stockage et/ou le box de garage à des moments ultérieurs, après avoir pris rendez-vous avec le chef de projet :

- filet pour l'exécution des couches de remplissage et des enduits ;
- plusieurs semaines avant la livraison provisoire ;
- l'acceptation provisoire.

## 6.5 DURABILITÉ - RÈGLEMENT SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

En application d'une directive européenne sur les réglementations en matière de performance énergétique, qui impose certaines exigences aux nouveaux bâtiments en matière de performance énergétique et de climat intérieur, le promoteur du bâtiment, en tant que détenteur du permis de construire, désigne le rapporteur en matière d'énergie.

Le rapporteur énergétique calcule les niveaux S et E des entités privées et publiques grâce à un logiciel mis à leur disposition par la VEA (Agence flamande de l'énergie). Tous les éléments qui ont un impact sur la performance énergétique et le climat intérieur sont soigneusement introduits dans le programme. Le rapporteur de l'epb veille à ce que, grâce au pré-calcul, tous les éléments du bâtiment soient optimisés en vue de réaliser un bâtiment qui réponde aux exigences fixées.

Le niveau S prend principalement en compte l'isolation des enveloppes extérieures (sols, murs, toitures), les menuiseries extérieures, les vitrages, etc. Le niveau E prend également en compte ces isolations, mais aussi les installations techniques.

Un test d'infiltrométrie, destiné à mesurer l'étanchéité à l'air de la maison, est inclus. Le résultat du test d'infiltrométrie contribue à l'obtention des résultats de l'EPB. Le calendrier du test d'infiltrométrie

est déterminé par le promoteur du bâtiment, car le degré de finition de la maison contribue à déterminer le résultat du test et donc le niveau E & S atteint.

Il coordonne la conception (choix du système de ventilation), la mise en œuvre (alimentation, débit et évacuation) et le contrôle des exigences en matière de performance de la ventilation.

## 6.6 DIVERS

Pendant les trois premières années suivant la réception provisoire de la maison, le client doit tolérer les tassements normaux et admissibles (voir WTCB) d'un nouveau bâtiment sans que l'entrepreneur ne verse d'indemnité à l'acheteur.

Les travaux de peinture (intérieurs et extérieurs), les parois mobiles, le mobilier, les travaux environnementaux, les grillages, les plantations, ... ne sont pas compris, à moins qu'ils ne soient mentionnés séparément dans le cahier des charges. Le plâtrage s'entend comme "prêt à peindre" et non comme prêt à peindre.

Les travaux de plâtrerie sont prêts pour le peintre et sont exécutés de manière standard selon les critères suivants : un degré de finition normal et un niveau de qualité Q1 à Q3. Les travaux d'arrêt de plâtre comprennent le raccordement, par exemple, du plâtre contre les tablettes, au niveau de la menuiserie intérieure, ...

Couleurs, nuances et textures : l'aspect final des surfaces colorées varie en fonction du support. Des différences de couleur peuvent être observées entre des surfaces rugueuses et lisses, entre différents substrats (bois-PVC-alu), etc. Ces différences de perception des couleurs sont inévitables. En fonction du fournisseur désigné pour le projet, les couleurs, teintes et textures finales peuvent différer de celles décrites.

Le bâtiment est conçu pour assurer un confort acoustique normal, c'est-à-dire que les mesures nécessaires sont prises pour éviter la transmission des bruits de contact, d'air et d'installation entre les unités d'habitation, entre les unités d'habitation et les zones commerciales ou les espaces de bureaux présents, ou entre les unités d'habitation et les parties communes.)

Pour l'entretien de la maison, nous vous renvoyons au guide du WTCB. En ce qui concerne l'évaluation des travaux réalisés, nous nous référons aux critères respectifs spécifiés par les fabricants et/ou aux normes et tolérances applicables.

## 6.7 MISE À JOUR

Après l'acceptation provisoire, il est important de maintenir le climat ambiant de la maison au même niveau tout au long des différentes saisons. L'humidité relative doit être comprise entre 45 et 65 %. Le constructeur doit également prendre les mesures nécessaires pour traiter à temps tous les éléments sensibles à l'humidité, tels que le bois non verni, les portes non peintes, etc.

Le logement est nettoyé et remis propre. Tous les revêtements de sol sont nettoyés ainsi que le carrelage de la baignoire et/ou de la douche. Les fenêtres et les portes extérieures sont nettoyées. La cuisine est nettoyée et dépoussiérée.

Date :

L'ACHETEUR(S) ("Lu et approuvé", nom et prénom en entier)