**Cahier des charges**

**-Résidence du parc –**

 ***4400 Flémalle***

**Une Promotion**

****

***Commercialisation Exclusive*** :

**BMS sprl**

**Rue du camp Romain, 4**

**4577 Modave**

**Tél: 085/41.19.43 gsm 0474/ 650.444 fax: 085/41.19.43**

**koclux@hotmail.com**

**A) PREAMBULE**

**1. SITUATION**

La présente description des travaux a pour objet la réalisation d’un immeuble à appartements destiné à la vente, sur un terrain situé à 4400 Flémalle, Rue Spinette 64, cadastré ou l’ayant été Section A n°478w4 et 470 b3 et c3 pour une surface de 11.640 m²

**2. PERMIS D’URBANISME**

Le bien prédécrit a fait l’objet d’une demande de permis d’urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Flémalle, en date du : 27 juin 2014

**3. LES INTERVENANTS**

**3.1. Maîtres d’oeuvre**

L’architecte, auteur de projet, est le bureau

TRIANGULUM Architectes s.p.r.l.

25, Rue Edouard Wacken – 4000 Liège

**3.2. Bureaux d’études**

Le Bureau d’Etudes en stabilité (ingénieur) est le bureau :

GAMACO Ingenieures§conseils SA

Place de l’université, 25

1348 Louvain la Neuve

010/62.06.00

**3.3. Maître de l’ouvrage**

BUILDING MANAGEMENT SERVICES & STAFFING sprl

Rue du camp Romain, 4

4577 Modave

 **Frais divers**

Les frais de raccordement à l’eau, l’électricité, le gaz et les égouts sont à charge de l’acquéreur ainsi que la quote part de l’acte de base.

Sont compris, les frais d’architecte et d’ingénieur, le permis délivré par le service de prévention d’incendie de l’Agglomération Liegeoise, le procès-verbal de mesurage du terrain et le nettoyage complet des appartements en fin de chantier.

**Accès chantier:**

L’accès au chantier par l’acheteur ou son délégué ne sera autorisé que s’il est accompagné du vendeur ou de son représentant.

**Modifications**

Le maître d’ouvrage, en accord avec l’architecte, peut apporter des modifications de détails au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acheteurs.

**Modifications demandées par les acquéreurs:**

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs ne seront exécutées qu’après leur accord écrit sur un prix global.

**Suppléments**

Tout supplément commandé par l’acquéreur fera l’objet d’un écrit signé par celui-ci et sera payé 50% à la commande et 50% à l’achèvement desdits travaux supplémentaires.

**Dimensions**

Les dimensions reprises aux plans sont des dimensions gros-oeuvre. Compte tenu des tolérances admises dans le bâtiment, elles ne sont pas garanties exactes au centimètre.

**B. DESCRIPTION**

**1. DESCRIPTION DES TRAVAUX DE GROS OEUVRE ET DE FERMETURE**

**1.1. Implantation**

L’implantation des constructions sera conforme aux indications données sur les plans et aux éventuelles prescriptions complémentaires requises par les services de la Commune de Flémalle.

**1.2. Fouilles et terrassements**

L’entreprise comporte tous les travaux de terrassements et la mise à niveau du terrain.

**1.3. Fondations**

Les fondations sont exécutées en béton armé, selon des techniques imposées par les règles de l’art.

Les profondeurs seront adaptées par l’ingénieur suivant les résultats des essais de sols et en fonction des charges et surcharges de l’immeuble.

**1.4. Parois verticales**

**1.4.1. Murs de fondations**

Les nouvelles parois portantes sont réalisées en blocs célulaire de type Célumat selon les calculs de descente de charges établis par le bureau d’ingénieurs.

**1.4.2. Murs porteurs en infrastructure et superstructure**

Ces murs sont réalisés soit en paroi de béton armé type stépoc, soit en maçonnerie selon les calculs de descente de charges établis par le bureau d’ingénieurs.

**1.4.3. Murs de façade**

Ces murs sont décomposés de la manière suivante:

- Un mur de parement extérieur réalisé en briques de et ou crépis de teinte uniforme

- Un isolant de type Extraterm ép. 100 mm

- Une paroi portante

**1.5. Planchers horizontaux**

**1.5.1. Planchers des étages courants aménagés**

Ces planchers sont réalisés à l’aide de poutrain et entrevoux et/ou en prédalles + chape de compression compatibles aux charges et surcharges qu’ils reçoivent, surmontés d’une isolation et d’une chape de +/- 7 cm d’épaisseur.

**1.5.2. Isolation acoustique**

Les planchers de chaque appartement seront revêtus d’une isolation acoustique de type projeté.

La composition des murs entre appartements s’effectue de manière différente, en fonction du type d’occupation des pièces adjacentes.

**1.6. Assainissement et égouttage**

Le réseau d’assainissement reprend l’écoulement des matières fécales, des eaux résiduaires ainsi que l’évacuation des eaux pluviales par un ensemble de canalisations .

Les eaux sont rassemblées à la disconnection et s’évacuent vers l’égout public par une canalisation enterrée.

**1.6.1. Réseau horizontal**

Ce réseau est constitué de canalisations et accessoires en polyéthylène et/ou PVC de dimension appropriée aux eaux qu’elles véhiculent. Il est muni de regards de visite dans sa partie suspendue

**1.6.2. Réseau vertical non apparent.**

Le réseau est constitué de canalisations et accessoires en pvc totalement séparé sur tout son parcours vertical.

Les diamètres minimum sont de 50 mm pour les eaux usées et 90 mm pour les eaux vannes.

**1.6.3. Réseau vertical apparent**

Les descentes d’eau pluviale sont réalisées en zinc.

**1.6.4. Avaloirs et siphons de sol**

Les terrasse des duplex disposent d’un siphon de sol hermétique ventilé.

Pour les autre terrasses, au choix du promoteur.

**1.7. Ventilations**

Le système de ventilation double flux permet d’assainir chaque appartement en évacuant efficacement les polluants spécifiques.

**1.8. Toitures**

**18.1. Charpente**

La charpente est réalisée à partir d’une structure en bois de type «préfabriqué». Les pièces de bois sont de type «Sapin rouge» et/ou «Oregon», traité I.F.H.

**1.8.2. Couverture**

#### 1.8.2.1 NATTES STRUCTUREES

Des nattes structurées sont placées sous les couvertures à tasseaux pour protéger les couvertures contre les influences nuisibles des matériaux de la sous-construction.

#### 1.8.2.2 ZINC A JOINT DEBOUT

Un système à joint debout sera utilisé pour les toitures. Le terme joint debout désigne une technique d’assemblage longitudinal de bacs. Avec une hauteur de joint de seulement 25 mm environ, il est étanche à la pluie sans mesures supplémentaires.

Le pliage et le sertissage du joint seront effectués manuellement, soit mécaniquement à l’aide d’une profileuse et sertisseuses.

**1.8.2.4 Planches de rive et de face**

Les planches de rive et de face sont recouvertes d’un bardelli en ZINC.

**1.8.2.5. Chéneaux**

Les chéneaux moulurés sont fabriqués en alliage de zinc/cuivre/titane de 0,8 mm d’épaisseur de type Mopac fixé par des crochets en acier galvanisé à raison de 3 par mètre, entraxes réguliers. Sont compris : les joints de dilatation réglementaires et les accessoires de raccordement aux tuyaux de descente.

**1.8.2.6 Souches de cheminée**

Les souches de cheminée visibles seront recouvertes d’un bardage en zinc

**1.8.2.7 Fenêtres de toiture**

Dans le cas de fenêtres de toiture, celles-ci seront de type “Velux” équipées de double vitrage - Dimensions : voir plans

**1.8.2.8. Isolation thermique**

Les toitures à versant seront isolées par un matelas de laine de verre d’épaisseur 22 cm.

Les toitures plates situées au-dessus de locaux habités seront isolées par des panneaux de polyuréthane d’épaisseur 10cm.

**1.9. Menuiserie extérieure**

**1.9.1. Châssis et porte-fenêtres**

Tous les châssis, porte de fenêtres sont en pvc 5 chambres et muni de double vitrage.

Ils sont du type double ou simple ouvrant coulissant et / ou oscillo-battant voir plan comprenant, suivant le plan, des parties fixes vitrées

**1.9.2. Sas entrées des communs**

Ensemble de portes en PVC et verre securit avec serrure et ouvre-porte pour la 2ème porte de ces sas.

**1.9.3. Porte de garage**

La porte de garage est en pvc . Elle est de type sectionnel (motorisation en option)

**1.10. Ferronnerie extérieure - Garde-corps**

Les garde-corps seront constitués par un ensemble varié d’assemblage de profilés en inox.

**1.11. Terrasses**

Les terrasses de l’ appartements situées au rez-de-chaussée sont en carrelage.

Les terrasses des autres appartements seront réalisées en structure métalique.

**2. INSTALLATION SANITAIRE**

Les tuyaux pour l’installation sanitaire sont encastrés dans les locaux plafonnés.

**2.1. Distribution de l’eau**

La distribution d’eau froide se fait depuis le compteur de passage de l’appartement situé sur dans le local prévu a cet effet.

Tous les appareillages sanitaires sont alimentés en eau froide, y compris la machine à laver .

Dans les locaux non plafonnés, les adductions apparentes d’eau chaude et d’eau froide sont en niron, fixées par des colliers clic.

Les raccordements et embranchements se font par embouts « T » et raccords spéciaux, soudés par polyfusion. Dans les locaux plafonnés, les adductions, encastrées dans les murs et dans les chapes, sont en polyéthylène réticulé et aluminium de la marque HENCO® ou multiskin. Aucune soudure, ni aucun raccord, n’est toléré dans les chapes. Les sections des tuyauteries d’alimentation sont définies par le plombier, afin de garantir un débit suffisant d’eau alimentaire.

**2.2. Evacuation de l’eau**

**2.2.1. Tuyaux eaux usées**

Les colonnes pour eaux usées sont munies d’une sortie en toiture.

Tuyauterie en polyéthylène pour tous les appareils sanitaires .

**2.2.2. Tuyaux eaux vannes**

Colonnes séparées pour eaux vannes

Tuyauterie en polyéthylène pour les décharges WC

Colonne en polyéthylène - avec ventilation en toiture

**2.2.3. Appareils sanitaires**

L’installation comprend :

Dans la cuisine :

2 adductions (eau chaude et eau froide) avec robinet d’arrêt

1 décharge arrêtée à 50 cm du sol, sans siphon et provisoirement obturée.

1 robinet pour le raccordement éventuel d’un lave-vaisselle.

Dans les toilettes :

1 W.C. type Gébérit avec lunette et son couvercle en P.V.C. blanc, charnière inox.

1 adduction d’eau froide avec robinet d’arrêt

1 lave-mains en faïence blanche, 40x23 comprenant :

1 robinet fixe

1 siphon chromé.

1 adduction d’eau froide avec robinet

Dans la salle de bains :

1 meuble lavabo suspendu blanc( valeur 500 euros/ 1 vasque, 700 euros /2 vaques) comprenant :

1 mitigeur

1 vidange automatique.

2 adductions (eau chaude et eau froide) avec robinet d’arrêt

1 siphon chromé.

1 baignoire en acrylique de 170 x 75 cm comprenant :

1 mitigeur bain/douche avec flexible et pommeau de douche,

1 vidange automatique combinée en siphon et trop-plein.

2 adductions (eau chaude et eau froide).

Dans la buanderie  :

1 robinet double service et une décharge pour y raccorder la machine à laver.

1 adduction (eau chaude et eau froide) avec robinet d’arrêt

**3. INSTALLATION CHAUFFAGE**

**3.1 Une chaudière a condensation gaz.**

Placement d’une chaudière individuelle de type «  a condensation » et raccordée à un système de cheminée collective. Installation de chauffage au gaz à haut rendement. La chaudière assurera également la production d’eau chaude à la demande. Le réglage de la température s’effectue au thermostat mural.

Les corps de chauffe situés dans les appartements, seront :

Pour les chambres :

Des radiateurs electriques.

La mise en service du chauffage de l’appartement concerné sera assurée par un thermostat d’ambiance, placé dans la salle de séjour.

Les températures à atteindre dans les différents locaux avec une température extérieure de -8°C

sont fixées comme suit :

* Living/Cuisine: 22 °C
* Chambres à coucher/couloir: 18 °C
* Salle de bains: 24 °C
* Hall : 16 °C

Pour les toutes les autres pièces chauffage par le sol

**4. INSTALLATION ELECTRIQUE**

L’installation électrique est conforme aux prescriptions et réglementation actuellement en vigueur.

La distribution se fait sous tension 220 V d’une puissance compatible avec l’utilisation des appareillages ménagers courants.

Les interrupteurs et prises sont de couleur blanc - type NIKO.

Les points lumineux sont fournis “ fils au plafond “ avec un soquet et une ampoule.

Les appareils d’éclairarge ne sont pas compris, sauf dans les communs

Chaque appartement est muni d’un tableau divisionnaire équipé de différentiels et de fusibles automatiques.

L’ensemble de l’installation est réceptionné par un organisme agréé.

|  |
| --- |
| **4.1 Coffret à fusibles et listing des différentiels**  |
| Fourniture et placement d'un Coffret de 36 modules équipé  |
| de :  |
| -1 dispositif différentiel 63A 300ma  |
| -1 dispositif différentiel 63A 30ma  |
| -1 disjoncteur II de 32A taque de cuisson  |
| -10 disjoncteurs II de 16A pour les circuits de prises et  |
| d'éclairages  |
| **4.2 Colonne allant du compteur au coffret électrique**  |
| Placement d'un mètre de colonne EXVB 4X10 en apparent  |
| sur collier colson (à déterminer)  |
| **4.3 Sonnerie + bouton poussoir placé dans le sas fermé**  |
| Poussoir éclairé Niko raccordé sur deuxième ton de  |
| vidéophonie |
| **4.4 Vidéophonie avec commande pour ouvre-porte**  |
| Placement et câblage d'un poste intérieur de vidéophonie  |
| **4.5 Hall d'entrée**  |
| 1 point lumineux commandé en 2 directions + 1 point 1 D  |
| 1 prise de courant simple encastrée1 vidéophone  |
| **4.6 Hall de nuit**  |
| 1 point lumineux commandé en 1 direction  |
| **4.7 W.C.**  |
| 1 point lumineux commandé en 1 direction.  |
|  **4.8 Séjour**  |
| 1 point lumineux commandé en 2 directions  |
| 1 point lumineux commandés en 1 direction  |
| 5 prises de courant simple encastrées  |
| 2 prises de courant double encastrée |
| 1 installation d'une prise téléphone au départ du répartiteur  |
| Belgacom  |
| 1 prise de télédistribution avec câblage et prise agréés 1 tubage + câblage + appareillage d’une prise RJ451 tubage thermostat + câblage2 centrale RJ45 |
|  **4.9 Cuisine**  |
| 1 point lumineux commandé en 2 directions  |
| 2 prises doubles encastrées plan de travail1 alimentation pour éclairage sous meubles  |
| 1 prise de courant IV de 20A taque de cuisson  |
| 1 prise pour four (circuit indépendant) |
| 1 prise de lave-vaisselle( circuit indépendant)  |
|  1 prise pour hotte |
| 1 prise pour frigo  |
|  **4.10 Salle de bain**  |
| 1 point lumineux central et sur douche en 1 D  |
| 1 point lumineux sur évier en 1 D1 prise simple encastrée sur évier1 prise simple encastrée pour radiateur  |
| **4.11 Buanderie**  |
| 1 point lumineux commandé en 1 D  |
| 2 prises de courant simples encastrées sur circuit indépendant pour lessiveuse et séchoir. |
| 1 prise simple + Terre  |
| 1 alimentation chaudière  |
| **4.1 Chambre 1**  |
| 1 point lumineux commandé en 1 D  |
| 4 prises simples encastrées1 tubage + câblage + appareillage d’une prise RJ45age |
|  **4.13 Chambre 2,3,4**  |
| Point lumineux commandé en 1 D  |
| 4 prises de courant simples encastrées1 tubage +câblage + appareillage d’une prise RJ45 |
|  **4.14 Cave**  |
| Point lumineux commandé en 1 direction hermétique Plexo IP 55 |
| Prise de courant simple hermétique IP55  |
| **4.15 Terrasse** |
| Point lumineux commandé en 1 direction bipolaire  |
|  |

**5. ASCENSEURS**

L’ascenseur de marque Thyssenkrupp est entrainer par un moteur à variation de fréquence en tête de ligne

L’alimentation sera d’une puissance de 400 volt triphasé

Il n’y a pas de salle de machine

Le boitier d’interventions est placé au dernier niveau haut, l’organe vital s’est fait discret et accessible, dans les meilleures conditions de sécurité, aux seules personnes habilitées.

L’installation complète sera exécutée suivant les normes techniques et prescriptions et devra être

agréée par un organisme de contrôle reconnu.

**6. PLAFONNAGE ET MARBRERIE**

Tous les murs intérieurs maçonnés des appartements sont revêtus d’un enduit au plâtre (monocouche) prêt à tapisser.

Des faux-plafonds en plaques de gyproc sont prévus dans les couloirs et si nécéssaire, dans les salles de bains, séjour et cuisine

**7.CLOISON DE PLATRE**

Les murs intérieurs non portants sont réalisés en blocs de plâtre lissés sur leurs surfaces apparentes.

**8. CHAPES**

**8.1.** Tous les sols des étages courant aménagés sont pourvus d’une chape flottante armée d’une épaisseur de ± 7 cm,d’ une couche d’isolation acoustique de 8 cm d’épaisseur

Au rez de chaussée les sols seront recouvert d’une couche d’isolation thermique et d’une chape armée.

**8.2**. Dalle de sol poli dans les garages, caves.

**C. DESCRIPTION DES TRAVAUX DE PARACHEVEMENT APPARTEMENTS**

**1. APPAREILLAGE ET MOBILIER DE CUISINE**

La cuisine dessinée sur les plans de vente est renseignée à titre indicatif. Un plan de détail sera fourni à l’acquéreur. La cuisine entièrement équipée sera placée par un installateur de cuisine spécialisé

désigné par le promoteur soit : CUISINE ACTUEL à Aywaille………………………………

Le prix d’achat hors frais d’un lot inclus un budget « cuisine »suivant le choix disponible auprès du promoteur d’un montant de 3000 euros htva pour les lots « appartements » et d’un budget de 4000 htva pour les lots « penthousse, duplex ».

En cas de choix par l ‘acheteur de matériaux plus chers, la plus-value fera l’objet d’un décompte chez le commerçant en fonction de la valeur marchande et en fonction d’éventuelles modalités de placement plus onéreuses payables à la commande.

**2. MENUISERIE INTERIEURE**

**2.1. Portes - voir plan**

Des portes comportant une huisserie et une feuille de porte.

La serrure est à pêne avec une clef. Les poignées ainsi que la rosasse sont en Inox ou alu.

**2.2 Porte entrée privative des appartements**

Porte RF 30’ fermeture 3 points avec cylindre de sécurité + clés et quincaillerie nickelée.

Elle sera pourvue d’un œilleton.

**3. Revetement Sols,murs et plafond.**

Les chambres seront revêtue de carrelage (au choix du promoteur)

Les plinthes seront en carrelage.

**4. CARRELAGES - FAIENCES & PLINTHES**

**4.1 Carrelages**

Endroits prévus :séjour, salle de bains - salle de douche- chambres - wc - hall entrée - cuisine - vestiaire

Budget 30,00 € le m2 prix public HTVA

Dimension : 45/45 ou 60/60.

**4.2 Faïences**

 ( jusqu’au plafond par multiple de faïences pourtour de la douche ) et sur une hauteur de 40 cm autour de la baignoire.

Endroits prévus : salle de bains - salle de douche - Budget 25,00 € le m2 prix public HTVA

**5.3 Plinthes**

Endroits prévus : Toures les pièces.

Budget 6,20 € le mc prix public TVAC

.

**D. PARACHEVEMENT DES PARTIES COMMUNES**

**1. PEINTURES**

Préparation du mur et plafond avec pose d’une couche de propreté coloris au choix du promoteur.

Hall d’entrée, sas d’entrée (couleur blanche ou au choix du promoteur).

**2. CARRELAGES**

**2.1. SOLS**

Halls d’entrée, paliers d’étage, cages escaliers, : pose de dalles 60 cm/60 cm au choix du promoteur collées sur chape existante en pose droite.

**2.2. CAVES**

Couloirs des caves et caves : dalle de sol polie au quartz

**3. ELECTRICITE**

**3.1. Appareillage**

Pose d’appareils TL (néons) dans les garages, halls de caves et caves.

Pose de plafonniers aux paliers d’étage.

**3.2. Vidéophonie**

Pose d’un vidéophone dans les entrées communes de l’immeuble.

**4. BOITES AUX LETTRES**

Ensembles de boites aux lettres avec porte étiquette dans les halls de l’entrée de l’immeuble.

**5. AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET JARDIN A JOUISSANCE PRIVATIVE**

Outre la voirie d’accès et les terrassements des zones de stationnement/parkings, un aménagement général est prévu et sera effectué au choix et possibilité du promoteur . Le parc commun est à jouissance privative des occupants.

Les accès à la résidence comprendront un accès pour personnes à mobilité réduite et un escalier dont le revêtement est au choix du promoteur.

Les murs de soutènement à réaliser de part et d’autre des emplacements de parkings seront réalisés en « L » de béton.

.

**E. DISPOSITION GENERALES**

**1. Travaux de construction**

Les travaux seront exécutés en conformité avec les plans techniques, suivant les règles de l’art de la

construction et avec des matériaux neufs.

Les mesures et cotes indiquées sur les plans de vente ou dans le présent cahier des charges sont des

chiffres approximatifs. Les petites différences en plus ou en moins qui pourraient être constatés

après l’exécution ou à la livraison sont considérés comme des tolérances avec un maximum d’un/

vingtième.

Le promoteur n’est pas responsable de petites modifications en matière de construction, mesures et

couleurs apportées par le fabricant ou l’entrepreneur. Celles-ci ne sont pas considérées comme un vice apparent ou caché. Les petites différences de couleur ou de dimension du bien: pour autant que celles-ci ne peuvent être empêchées ou sont généralement acceptables ou propres aux matériaux mis en œuvre.

Tous les matériaux décrits dans le présent cahier des charges peuvent être remplacés le cas échéant

par des matériaux équivalents pour des raisons de délai de livraison, fabrication, approvisionnement,

sécurité, esthétique etc.…

Les “aménagements” et “habillages” indiqués sur les plans de vente, sur les dessins, publicité, “arts

impressions” servent exclusivement à l’orientation et à la suggestion. Ils ne sont pas compris dans le

prix du bien immeuble sauf si c’est stipulé expressément dans le cahier des charges.

Les matériaux pour lesquels un choix est laissé à l’acheteur et dans la mesure où l’acheteur désire ne

pas suivre l’exécution standard prévue au cahier des charges (avec ou sans plus-value à la suite) sont à choisir dans les showrooms des fournisseurs indiqués par le promoteur.

Aussi bien pour les parties communes que privatives, le promoteur et ses préposés ne pourront être rendus responsables pour les petites fissures des joints dans les murs non porteurs ou couches de fond qui pourraient être la suite d’affaissements du bâtiment ou de l’affaissement partiel de parties du bâtiment, comme ceci peut être le cas dans les nouveaux bâtiments. C’est ainsi que de légères fissures dans les murs et plafonds sont courants dans de nouveaux bâtiments. Ils ne peuvent dès lors pas donner lieu à un refus de réception provisoire.

**2. Avancement des travaux et visites au chantier**

L’acheteur s’engage à ne pas intervenir pendant le déroulement des travaux, ni à prendre contact

directement avec les exécutants des travaux ou de leur communiquer des indications ou modifications.

L’acheteur ou ses représentants ne peuvent se rendre sur le chantier sans l’accord préalable du

promoteur ou de son délégué. Ils restent, même avec l’accord de ces derniers, entièrement

responsables pendant les visites au chantier pour des accidents éventuels pour eux et les personnes

qui les accompagnent. Ils renoncent dès lors explicitement à toute réclamation à ce sujet vis à vis du

promoteur, ses préposés et ses assureurs.

**3. Modifications du cahier des charges – travaux supplémentaires**

Pour toutes modifications ou travaux supplémentaires, l’acheteur est obligé de s’adresser uniquement au promoteur. Si les modifications demandées par l’acheteur nécessitent une modification du permis d’urbanisme, les frais nécessaires à celui-ci seront à charge de l’acheteur, tant au niveau financier que responsabilité. L’acheteur paiera les éventuels travaux supplémentaires directement au promoteur et sera responsable pour les retards de livraison occasionnés par les modifications susmentionnées.

Dans l’intérêt de ses clients, le promoteur se réserve le droit à tout moment et sans communication préalable, d’adapter ses constructions aux dernières nouveautés et/ou amélioration sur le plan technique.

**4. Entrée en jouissance - livraisons**

L’occupation d’un local, d’un espace habitable ou de l’appartement complet ne peut se faire pour quelque raison que ce soit, avant que le paiement complet ne soit effectué, c’est-à-dire :

-le prix convenu (+ les éventuels suppléments suite aux travaux complémentaires demandés par l’acheteur – paiement du décompte).

-tous droits, frais notariaux, TVA et taxes.

L’occupation des espaces habitables et autres locaux est soumise à l’acceptation de la réception provisoire.

Réception définitive

L’acheteur avertira le promoteur et l’entreprise par lettre recommandée des remarques qu’il pourrait encore avoir à formuler concernant les travaux mentionnés dans le procès verbal de réception provisoire et concernant des vicescachés éventuels qui seraient apparus depuis la réception provisoire. Cette lettre doit être adressée au plus tard dans le courant du 11ème mois qui suit la réception provisoire des parties privatives pour autant que la réception provisoire des parties communes ait déjà été effectuée ………………………………………………………..

Le promoteur doit formuler ses remarques en réponse à cette lettre et se mettre d’accord avec

l’acheteur concernant les modalités de l’exécution des travaux à exécuter. Si le promoteur néglige de répondre endéans le délai de deux mois aux remarques de l’acheteur, il est censé être d’accord.

Si au contraire l’acheteur omet dans le courant du délai indiqué de formuler ses remarques, il est censé avoir accepté définitivement et sans réserve l’appartement.

Dans le délai d’un an après la réception provisoire des parties communes, on passera à la réception

définitive étant entendu qu’ici aussi les intervenants de la réception provisoire seront présents

lors de la réception définitive.

. **5. Délais**

Les travaux ont débuté 1/03/2014 et prendront …….. jours ouvrables. Date encore à confirmer.

Le délai d’exécution pour les parties privatives de chaque appartement qui permettra la réception

provisoire avec une garantie d’habitabilité normale, est indiqué dans chaque compromis de vente.

Le promoteur pourra néanmoins demander la réception provisoire avant cette date ultime.

Tout événement qui constituerait un empêchement insurmontable pour l’exécution normale des

obligations du promoteur ou qui l’obligerait à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme force majeure (ex accidents, guerres ou leurs conséquences, grèves, lock-out ou conditions atmosphériques exceptionnelles, manque de main d’œuvre, problèmes avec les services de transport).

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables : week-ends, jours fériés légaux, vacances annuelles,

jours de compensation dans le secteur de la construction, les jours où la température descend sous

0° ou que la pluie dure plus de 4 heures et les jours ou le vent est plus fort que 16,6 mètres/seconde. Ces jours de repos météorologique sont déterminés sur base des données communiquées par l’Institut météorologique belge.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure prolonge de plein droit et sans

indemnité le délai d’exécution prévu à l’origine.

L’acheteur ne pourra rien entreprendre qui pourrait occasionner un retard dans les travaux Il devra ainsi répondre chaque fois sous dix jours aux questions de l’entreprise relatives à la finition du bien immeuble dont question dans le présent cahier des charges

**6. Conditions de vente**

Toutes les conditions, autres que celles déjà mentionnées ci-dessus et auxquelles sont assujetties les

ventes dans l’immeuble en question sont reprises au compromis de vente de ces biens.

Fait à Modave, le ....../........./....2015

 en double exemplaire.

 **LE VENDEUR L’ACQUÉREUR**

.

.

.

.

.

.

.

.