

# LE LORRAIN

par DEVLOP

RÉSIDENCE  
331-335 AVENUE DE LONGWY  
6700 ARLON



## QUESTIONS FRÉQUENTES

Des réponses à quelques unes de vos questions



### PUIS-JE MODIFIER L'AGENCEMENT DE L'APPARTEMENT QUE JE SOUHAITE ACQUÉRIR ?

Oui, toute modification de l'agencement intérieure est envisageable tant que les réalisations prévues dans les plans initiaux n'ont pas encore été réalisées.

### LES FINITIONS SONT-ELLES PRISES EN CHARGE ?

Oui. La livraison de l'appartement inclus :

- Les revêtements de sol
- Une double couche de peinture
- Les sanitaires
- L'ameublement et l'équipement de cuisine. Vous serez accompagné par le Maître d'Ouvrage et le constructeur général pour le choix de vos finitions. (voir le document de description commerciale)

### PUIS-JE CHOISIR MON ÉQUIPEMENT DE CUISINE ?

Un budget cuisine meubles et électroménager est prévu pour chaque appartement:

- 5000€ HTVA pour un appartement 1 chambre
- 6000€ HTVA pour un appartement 2 chambres.

Les partenariats du constructeur et du promoteur avec de nombreux cuisinistes vous donneront accès à un vaste choix à prix avantageux.

L'équipement peut être modifié ; si les options choisies dépassent le budget initialement prévu le différentiel viendra en complément du prix d'achat.

### QUEL EST MON CHOIX DE FINITIONS POSSIBLES ?

Vous disposez d'un très large choix de finitions et de matériaux à choisir chez le constructeur dans un budget référencé dans le document de description commerciale.

### COMMENT SONT MESURÉES LES SURFACES VENDUES ?

Les surfaces des appartements ont été calculées de la manière suivante :

- La surface d'un appartement, ou de tout autre local intérieur, est mesurée depuis l'extérieur du mur porteur de façade (parachèvement compris) et jusqu'à la moitié des maçonneries mitoyennes, entre appartements ou entre appartement et commun, y compris les gaines techniques.
- La surface d'un appartement engagé dans la toiture est calculée depuis l'extérieur de la cloison séparant la partie habitable du comble non accessible ou du rangement (non fini).
- La surface d'une terrasse est mesurée nette, depuis l'intérieur du garde-corps jusqu'à l'extérieur de la façade.
- La surface d'une cave est la surface nette, murs extérieurs non compris.

### QUE COMPREND LE PRIX D'ACHAT DE MON APPARTEMENT ?

L'achat comprend :

- L'appartement avec sa cuisine équipée
- Les finitions comprises dans le cahier des charges
- Une cave
- L'acquisition de places de parking intérieures ou extérieures est en supplément.

### QUELS SONT LES FRAIS ENGENDRÉS PAR L'ACQUISITION D'UN BIEN NEUF ?

Depuis le 1er janvier 2011, la vente d'un bâtiment neuf est entièrement soumise à la TVA. Cela signifie que la TVA est due non seulement pour la vente du bâtiment mais également pour celle du terrain attenant. Le taux normal de TVA de 21 % est appliqué.

En d'autres termes, la vente d'un terrain (avec un bâtiment neuf) n'est plus soumise aux droits d'enregistrement mais est soumise à la TVA.

### QUEL EST LE CONFORT ACOUSTIQUE DE LA RÉSIDENCE ?

Le projet a bénéficié d'une analyse complète s'articulant autour de l'isolement acoustique contre les bruits extérieurs (façades, fenêtres et toiture) et contre les bruits intérieurs (isolation acoustique entre appartements), afin de garantir aux occupants le calme et un confort sonore similaire à celui d'une maison en pleine campagne.

### QUELS SONT LES FRAIS DE COPROPRIÉTÉ PRÉVISIBLE ?

S'agissant d'un immeuble neuf, un syndic devra être désigné par l'ensemble des copropriétaires, pour déterminer les charges.

Les consommations d'eau, de chauffage et d'électricité sont individualisées, donc seules les charges communes, entretien des ascenseurs et nettoyage des communs seront à prévoir.

### PEUT-ON RÉCEPTIONNER LE LOT AVANT L'ACHÈVEMENT COMPLET DU BÂTIMENT POUR COMMENCER LES TRAVAUX DE FINITION ET LA DÉCORATION ? QUAND POURRAIS-JE RÉCEPTIONNER MON APPARTEMENT ?

La réception provisoire de votre appartement ne pourra avoir lieu qu'après la réception provisoire des communs entre le maître d'ouvrage et la société de construction. Celle-ci doit être réalisée au plus tard 400 jours calendrier après la signature du contrat de construction signé le 5 octobre 2017, donc réception provisoire autour de janvier 2019.

A partir de cette date les propriétaires pourront accéder à leur appartement en vue de les aménager.

### PUIS-JE ACQUÉRIR PLUS D'UNE PLACE DE PARKING ?

Oui dans la mesure du stock disponible

### QUEL EST LE SCORE PEB ?

LE LORRAIN obtient un résultat de performance énergétique A pour l'ensemble des lots.

Pour plus de détails sur les normes énergétiques, vous pouvez consulter la brochure explicative de la région wallonne disponible sur notre site.

## QU'EST-CE QUE LA LOI BREYNE ?

La loi du 9 juillet 1971, mieux connue sous le nom de “Loi Breyne”, protège l’acquéreur d’une habitation à construire ou en voie de construction et lui garantit que le projet soit mené à bien.

Voici un bref résumé des règles applicables dans le cadre d’une vente soumise à la Loi Breyne ; vous trouverez sur notre site une brochure complète sur le thème :

- **Responsabilité**

La responsabilité décennale des entrepreneur et architecte est étendue au promoteur et au vendeur.

- **Prix**

Aucun paiement ne peut être effectué avant la signature du compromis de vente.

Lors de la signature du compromis de vente, l’acompte ne peut être supérieur à 5% du prix total.

Lors de la passation de l’acte authentique, sont dus (sous déduction de l’éventuel acompte) :

\* le prix de vente de la quotité de terrain ;

\* le coût des ouvrages déjà réalisés (moyennant une attestation de l’architecte précisant le stade d’avancement des travaux à transmettre au plus tard lors de la signature de l’acte authentique).

Après la signature de l’acte authentique, le solde du prix des travaux ne pourra être réclamé que par tranches. Les montants réclamés par tranches ne peuvent pas dépasser la valeur des travaux déjà exécutés.

La révision du prix n’est possible que si elle est contractuellement prévue.

- **Transfert de propriété**

L’acquéreur devient propriétaire du terrain et des constructions existantes dès la signature du compromis de vente. En outre, il devient propriétaire des constructions à ériger au fur et mesure de l’incorporation des matériaux.

Le transfert des risques n'a toutefois lieu qu'au jour de la réception provisoire.

- **Garantie**

La loi impose à l'entrepreneur de fournir une sûreté à l'acquéreur :

Si l'entrepreneur est agréé : il doit constituer un cautionnement égal à 5% du prix du bien vendu. La preuve de ce cautionnement doit être transmise avant la signature de l'acte authentique.

Ce cautionnement est libéré pour moitié lors de la réception provisoire et pour l'autre moitié lors de la réception définitive.

Si l'entrepreneur n'est pas agréé : il doit fournir une garantie d'achèvement.

Autrement dit, un organisme financier doit s'engager en tant que caution solidaire envers l'acquéreur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux. Ici également la preuve de ce cautionnement doit être transmise avant la signature de l'acte authentique.

L'engagement de la caution prend fin au jour de la réception provisoire.

- **Documents à transmettre à l'acquéreur**

L'acquéreur doit recevoir au moins 15 jours avant la signature du compromis les documents et informations suivants :

- \* copie du permis d'urbanisme ;
- \* les plans ainsi que les cahiers des charges détaillés des travaux ;
- \* le projet d'acte de base ;
- \* le prix total d'acquisition ainsi que le mode de paiement ;
- \* une documentation reprenant les aides publiques régionales au logement ;
- \* la date de début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et le montant des dommages et intérêts en cas de retard dans l'exécution des travaux.