

« FABELTA »

**Situé aux portes de Bruxelles et de la Wallonie
Nous débutons la construction de la phase 1
du complexe immobilier composé d'un vaste
centre commercial et de 168 grands appartements
1, 2 et 3 chambres avec terrasse cave et parking**

CAHIER DES CHARGES DES APPARTEMENTS**PREALABLE**

Les appartements sont livrés clé sur porte tels que figuré sur le plan annexé.

Les appartements sont de qualité : ils sont par exemple pourvus d'une terrasse, de la vidéophonie, d'une cuisine entièrement équipée (évier, lave-vaisselle, taque vitrocéramique, four, hotte, réfrigérateur)

Tous les sols sont carrelés, ainsi que tous les murs de salle de bain et WC (salle de bain du sol au plafond, WC à mi-hauteur) : les carrelages de sols et muraux sont choisis avec le plus grand soin de manière à rallier le maximum de goûts, se marier avec tous les styles de mobilier, ne pas se démoder, et présenter le meilleur rapport coût-qualité en agissant sur les quantités.

Les délais de livraison sont prévus en jours calendriers dès le compromis de vente, ce qui garantit une date de livraison certaine, quelles que soient les circonstances de congés (sauf intempéries).

PARTIES COMMUNES : GROS ŒUVRE ET PARACHEVEMENTS**FONDACTIONS**

Le type de fondation est déterminé par le bureau d'études en stabilité sur base des essais de sol.

STRUCTURE**a) Eléments porteurs :**

Les murs seront en blocs de béton blanc « Silico-calcaire » (texture lisse) avec poutres et ouvrages en béton armé suivant l'étude de stabilité. Les planchers sont en dalle de béton de type pré dalle augmentée d'une chape de compression déterminée par le bureau de stabilité.

b) Maçonneries :**Maçonnerie enterrée et de cave :**

Les maçonneries sont réalisées en blocs « Silico-calcaire ».

Les maçonneries enterrées sont réalisées par un voile de béton massif d'une épaisseur calculée de manière à assurer l'étanchéité. .

L'aération des caves et des pièces enterrées est assurée par grilles de dimensions calculées pour assurer le débit requis, ou lorsque la configuration le permet par des ouvertures de type « cours anglaises ».

Maçonneries portantes en élévation :

Les murs portants de l'immeuble sont exécutés en blocs de béton « Silico-calcaire ». Les maçonneries intérieures des pièces habitables sont revêtues d'un enduit mince blanc.

La maçonnerie en élévation est protégée, à sa base, contre l'humidité ascensionnelle par une membrane d'étanchéité continue sur toute l'épaisseur des murs.

STABILITE

Les études nécessaires sont confiées au bureau d'études CEO Lejeune, av. de la Grande Cloisière, 36 à 1428 Braine l'Alleud - Lillois qui détermine les travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en la matière de l'Institut Belge de Normalisation (NBN 15).

FACADES

Parement extérieur : en briques moulées main, ton en fonction des prescriptions du permis de bâtir. Panneaux d'échantillon visibles au préalable.

- a) Seuils : en façade côté rue comme en façade arrière ces ouvrages sont en pierre bleue.
- b) Bardage des chapelles de toiture en tuiles plates ton rouge/brun, et des pignons le cas échéant en bardeau de type ETERNIT ton brun foncé ou gris foncé.
- c) Terrasses extérieures des étages (voir plan pour dimensions) :
 - garde-corps métalliques galvanisés intérieur et extérieur avec peinture de finition époxy.
 - sol constitué d'une dalle monobloc en silex lavé (ton crème) inséré dans la maçonnerie. L'ensemble présente une pente et un sterput d'évacuation des eaux de pluie.
- d) Terrasses extérieures du rez-de-chaussée (voir plan pour dimensions) :
 - Séparations réalisées par des végétaux ou en panneaux de bois pour extérieur.
 - Sol constitué de pavés autobloquants de type KLINKERS

e) Tente solaire

Possibilité de placer des tentes solaires, avant la livraison de l'appartement.

Les tentes solaires sont fournies par « Art et Lumière », à 7061 SOIGNIES (Casteau), chaussée de Bruxelles, 139 :

- type fixation plafond (B20) ou fixation murale (B23)
- manuelle ou motorisée (si possible en fonction de l'état d'avancement du chantier)
- caisson en aluminium laqué ton blanc type cassette très compact.
- dimensions : 3850 mm x 2500 mm
- toile dralon BAYER DICKSON avec volant à feston
- teinte selon choix du promoteur ou du syndic

Les prix sont à convenir directement avec le fournisseur.

La tente solaire peut être installée ultérieurement (après la livraison) ; dans ce cas, elle respectera les mêmes caractéristiques.

CHARPENTES

Les bois de charpente sont en Oregon ou Sapin du Nord et traités par un produit fongicide et insecticide.

TOITURE

Toiture à versants : couverture en tuiles plates de terre cuite d'un ton selon les prescriptions du permis (souvent rouge, rouge/brun ou noir). La tuile sera à double emboîtement.

Isolation : en laine de roche épaisseur de 16 cm

Toitures plates : DERBIGUM + isolation thermique d'une épaisseur de 4 cm.

EVACUATION DES EAUX DE TOITURE

Chêneaux d'évacuation, gouttières, tuyaux de descente en zinc.

PLOMBERIE

Des robinets de service sont prévus dans les locaux d'entretien.

Implantation de bornes d'incendie, dévidoirs et extincteurs suivant agrégation du service des pompiers.

ENDUITS SUR MURS ET PLAFONDS

Les murs des halls communs, paliers d'étage communs et cage d'escalier seront enduits et revêtus d'un crépi coloré.

Les murs des sous-sols ne seront pas enduits (blocs ton blanc sans joints).

Les plafonds des halls d'entrée communs, paliers d'étage communs et cage d'escalier sont recouverts d'un enduit mince blanc projeté en deux couches.

Sas d'entrée (murs et plafonds) : le sas d'entrée au rez-de-chaussée fera l'objet d'une étude et d'un plan spécial de décoration établis par l'Architecte.

REVETEMENTS DE SOL

Les carrelages et plinthes sont choisis par le maître de l'ouvrage et sont de type Grès Cérame coloré dans la masse ton beige clair, aspect brillant dans le hall d'entrée et halls communs.

Cadre paillason dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée.

Les escaliers seront en granit ton moucheté beige.

MENUISERIES INTERIEURES

Les modèles de portes, de chambranles et ébrasements, quincailleries diverses sont choisis par le maître d'ouvrage en fonction des prescriptions incendie (porte coupe feu avec fermeture automatique) ainsi que les teintes.

Portes de cave : les portes à peindre seront dimensionnées de façon à assurer une ventilation haute et basse.

ASCENSEUR

L'ascenseur sera de marque KONE type Monospace à traction électrique, particulièrement silencieux (55 db), peu consommateur de courant (16A) et rapide (1m/s).

La fourniture et le placement de l'ascenseur sont effectués par le fabricant, tandis que la trémie sera du ressort de l'entreprise de gros-œuvre suivant les indications du fabricant.

L'installation sera réceptionnée par une société agréée, suivant les normes en vigueur et le R.G.P.T.

ISOLATION

Thermique : Des murs creux extérieurs : en laine de roche de 8 cm d'épaisseur, de type prévu pour être appliqué sur la maçonnerie.

Acoustique : Les sols sont réalisés en chapes flottantes isolées phoniquement par une couche de liège+caoutchouc+liant bitumé de 2,5 à 3 cm d'épaisseur.

EGOUTS

Le système d'égouts est exécuté selon les règles de l'art et les prescriptions du permis d'urbanisme : soit tout à l'égout lorsqu'une station d'épuration est prévue, soit par des fosses septiques, soit par un système d'épuration agréée (EPUR).

MENUISERIES EXTERIEURES

Les châssis des fenêtres et portes extérieures sont en PVC blanc ou teinté côté faces extérieures selon le permis d'urbanisme (faces extérieures souvent blanc ou gris foncé) – profil DECEUNINCK.

Tous les châssis sont oscillo-battants et sont pourvus d'un système de ventilation agréé.

Les fenêtres de toit son de marque VELUX GGL en pin sylvestre ou en tout autre bois de qualité au moins égale – ouverture pivotante de 120 degrés minimum. Un verrou incorporé permet de bloquer la fenêtre après rotation complète. Quand le châssis est ouvert, des charnières de friction dissimulées gardent celui-ci ouvert dans la position souhaitée.

Possibilité de placer des poignées à serrure avec un forfait de 90 € hors TVA par appartement.

PORTES DE GARAGE

Dans le cas de garage fermé en sous-sol : les portes de garages individuels sont en acier nervuré prépeint ton blanc-crème de marque HORMANN, avec serrure de sécurité fournie par le fabricant (type Yale).

Possibilité de motoriser les portes individuelles de garage avec un supplément de 700 € + TVA par pièce, télécommande comprise.

La porte commune est de type sectionnel. Chaque acquéreur ayant un garage/emplacement intérieur reçoit avec les clés de son appartement une commande automatique à distance pour cette porte commune.

Possibilité de télécommandes supplémentaires : 4 boutons à : 50 €/pièce (hors TVA).

VITRERIE

Vitrerie en double vitrage non teinté, d'une épaisseur totale d'au moins 20 mm avec une lame d'air déshydraté d'au moins 12 mm. Les vitreries satisferont à un K de 1,1.

ELECTRICITE

Les installations des parties communes sont raccordées sur un compteur commun distinct.

Compteur distinct pour l'ascenseur.

L'éclairage des parties communes est commandé par minuteries et boutons-poussoirs.

L'installation est complétée par un vidéophone et ouvre-porte électrique.

Les appareils d'éclairage et les accessoires sont choisis par le maître d'ouvrage.

Local compteur :	<ul style="list-style-type: none"> • 1 tableau général d'alimentation 3 x 400 V, compteurs vers les coffrets individuels des appartements (compteur tarif bi-horaire), • 1 compteur + coffret commun bi-horaire • 1 prise de courant • 1 point lumineux en plafond avec interrupteur sur minuterie
Cage d'escalier sous-sol :	<ul style="list-style-type: none"> • bouton-poussoirs à témoin lumineux
Halls rez et étages :	<ul style="list-style-type: none"> • bouton-poussoirs à témoin lumineux sur point(s) lumineux • 1 prise
Sas d'entrée :	<ul style="list-style-type: none"> • bouton-poussoir à témoin lumineux ; gâche électrique • Vidéophonie : les postes muraux des halls privés sont reliés au poste central situé dans le sas d'entrée pourvu de l'ensemble des boîtes aux lettres.

VENTILATION DU SOUS-SOL

Le système de ventilation des parkings est fourni et placé par Codumé.

Sauf prescriptions particulières du SRI, la ventilation des parkings de moins de 1000 m² est assurée par des ventilateurs muraux hélicoïdaux assurant un débit de 150 à 200 m³/h/véhicule.

Le fonctionnement de la ventilation sera asservi à l'éclairage du parking avec une temporisation au déclenchement.

L'amenée d'air compensatoire est prévue par une grille d'entrée d'air naturelle prévue en partie opposée de l'extraction.

Pour les parkings de plus de 1000 m², la ventilation est conforme à la norme S21-208-2 sur la conception des systèmes d'évacuation des fumées et de la chaleur (EFC) des parkings fermés.

Une étude particulière sera réalisée suivant la configuration du parking et sera approuvée par le SRI.

Le débit minimum des ventilateurs sera de 120.000 m³/h en régime désenfumage. Les mêmes ventilateurs assureront un débit de 200m³/h/véhicule en régime permanent via des régulateurs de fréquence.

PARTIES PRIVATIVES : MATERIAUX EMPLOYES POUR LE PARACHEVEMENT

CLOISONS EN ELEVATION

Les cloisons intérieures sont en blocs de plâtre de type Iso lava d'une épaisseur de 8 cm. La première rangée étant de type hydrofuge.

Les murs de séparation entre appartements et entre appartements et hall commun, ainsi que les murs porteurs, sont réalisés en blocs de béton pleins « silico-calcaire » de 15, 17, 4 ou 21 cm d'épaisseur selon les prescriptions du bureau de stabilité.

ELECTRICITE

L'installation est conforme aux prescriptions des règlements communaux et de la compagnie exploitante. Elle sera réceptionnée par un organisme de contrôle agréé.

L'installation sera entièrement encastrée sauf dans les caves et locaux non habitables. Elle sera établie de manière à ce que chaque appartement ait un compteur spécifique et indépendant.

Chaque cave est équipée d'un point lumineux simple et d'une prise de courant avec terre relié au compteur individuel de l'appartement.

Pour la porte de garage commune donnant accès au sous-sol, l'ouverture automatique est prévue, et une télécommande infrarouge est fournie sans supplément de prix à chaque propriétaire d'un emplacement de voiture intérieur.

Le tubage pour la télédistribution et le téléphone est prévu à partir de l'entrée du câble principal jusque dans chaque appartement.

Une sonnerie indépendante est prévue à l'entrée de chaque privatif.

Le matériel de finition tel que prises de courant, interrupteurs, etc... sera de marque NIKO modèle classique ton crème.

Les compteurs et le raccordement au réseau ne sont pas compris dans l'installation ; les compteurs restent propriété de la Compagnie distributrice.

L'installation d'un appartement comprend : le câble amenant l'alimentation depuis le compteur individuel, situé en sous-sol jusqu'au coffret divisionnaire placé dans le local buanderie de chaque appartement.

Le coffret divisionnaire de chaque appartement comprend, outre les disjoncteurs automatiques, les protections différentielles réglementaires ;

Les installations prévues se répartissent comme suit (plan électrique à disposition) :

Living :	<ul style="list-style-type: none"> • 2 points lumineux avec interrupteurs simple direction en cas d'un accès au living et double directions en cas de deux accès. • Raccordement téléphone et TV • 5 prises de courant (3 simples, 1 double) • Thermostat chauffage • 1 poste mural d'appartement de vidéophonie huisserie relié au poste central du hall d'entrée
Cuisine :	<ul style="list-style-type: none"> • 1 point lumineux en plafond avec interrupteur simple direction • 2 éclairages indirects au niveau du plan de travail avec interrupteur sur appareil • 1 prise de courant pour hotte • 1 prise de courant pour frigo • 1 prise de courant pour four • 1 prise de courant pour lave-vaisselle • Raccordement taques électriques • 4 prises de courant au-dessus du plan de travail (2 doubles)
Buanderie :	<ul style="list-style-type: none"> • 1 prise de courant pour lave-linge • 1 pour séchoir à condensation • 1 prise pour le boiler • 1 point lumineux avec interrupteur simple direction • 1 prise (si pas de réserve)
Ventilation :	<ul style="list-style-type: none"> • 1 interrupteur placé soit dans la buanderie, soit dans la cuisine, soit en partie centrale de l'appartement selon configuration des lieux.
Hall privatif :	<ul style="list-style-type: none"> • 1 point lumineux simple direction ou 2 point(s) lumineux double direction (si long hall) • 1 prise de courant
Hall extérieur :	<ul style="list-style-type: none"> • 1 bouton-poussoir avec symbole sonnerie • 1 bouton poussoir avec voyant lumineux rouge pour éclairage couloir
W.C. :	<ul style="list-style-type: none"> • 1 point lumineux simple en plafond avec interrupteur simple direction
SDB :	<ul style="list-style-type: none"> • 2 points lumineux simple direction en plafond et en applique lavabo • 1 double prise de courant lavabo
Les chambres :	<ul style="list-style-type: none"> • 1 point lumineux avec interrupteur simple direction • 3 prises de courant • 1 prise de téléphone (dans la plus petite chambre), 1 raccordement télévision dans la plus grand chambre
Si dressing :	<ul style="list-style-type: none"> • 1 point lumineux avec interrupteur simple direction • 1 prise de courant
Si réserve :	<ul style="list-style-type: none"> • 1 point lumineux avec interrupteur simple direction • 1 prise de courant
Cave :	<ul style="list-style-type: none"> • 1 point lumineux avec interrupteur simple direction • 1 prise de courant

Possibilité d'agencement supplémentaire, par facturation séparée et directe avec l'électricité attitré.

- o *Prise Simple : 40 €/pièce hors TVA*
- o *Prise Double : 50 €/pièce hors TVA*
- o *Point lumineux : 40 €/pièce hors TVA*
- o *Interrupteur : 40 €/pièce hors TVA*
- o *Télédistribution et téléphone : 50 €/pièce hors TVA*
- o *Prise pour ampli Télédistribution fourni et placé par la société de télédistribution si l'acquéreur a souhaité des prises télédistribution supplémentaires : 40€/pièce hors TVA*

EAU

Tous les appartements seront équipés d'un compteur individuel de la Compagnie distributrice, qui sera placée dans un local technique commun. Un décompte annuel sera effectué par la société de distribution d'eau.

CHAUFFAGE

Le chauffage est assuré par des accumulateurs électriques, en régime bi-horaire.

La charge est gérée par un programmeur central (Elfamatic) qui l'optimise en tenant compte des températures extérieures (sonde extérieure placée au Nord), de la réserve restante, et du moment le plus propice (proche de la fin du régime nuit). Ce programmeur est synchronisé avec un thermostat de charge placé dans chaque accumulateur. Ce thermostat est toujours laissé en position « 3/3 » qui signifie que la gestion est laissée au programmeur à 100%, qui, en fonction des circonstances exposées ci-dessus, chargera à 0%, 20, 60, ... ou 100%

La température de l'appartement est quant à elle régulée par un thermostat d'ambiance placé en un endroit représentatif et neutre de l'appartement, qui enclenche la prise de chaleur à travers l'accumulateur.

L'étude des capacités de chauffage est confiée au bureau d'étude de AEG, qui, sur base des plans, de l'exposition des appartements et conjointement à Electrabel dimensionne le matériel à installer.

L'installation est réalisée suivant les prescriptions du règlement en vigueur (RIGE) et des normes belges.

La charge est possible en journée au tarif de nuit aux moments établis par la compagnie distributrice (le week-end notamment). Les accumulateurs ne sont pas munis de résistance directe d'appoint afin d'éviter toute consommation au tarif de jour.

Les températures ambiantes suivantes sont garanties par - 10 °C :

Halls d'entrée :	18 °C
Séjours et cuisines	22°C
Chambres	20°C
Salle de bain et douches	24°C

Les séjours seront équipés d'un ou deux accumulateurs ton crème de marque AEG totalisant de totalisant 3000 à 7000 Watts (puissance définie par les ingénieurs).

Les chambres seront équipées de convecteurs directs avec thermostat de marque AEG ton blanc.

Les salles de bain seront munies de ventilo-convecteurs de marque AEG ton blanc.

L'eau chaude est assurée par un boiler électrique de marque AEG, d'une capacité de 150 litres sauf besoin supérieur (4 chambres,...). Le réglage de la température sera positionné de préférence sur 55 degrés pour éviter le dépôt excessif de calcaire.

VENTILATION MECANIQUE INDIVIDUELLE

Le système de ventilation est fourni et placé par Codumé : il est du type « centralisé » individuel : chaque appartement possède son propre groupe à commande individuelle.

La ventilation est conforme à la norme NBN 50.001 système C.

Une extraction mécanique est prévue dans les locaux dits « humides », tandis qu'une amenée d'air naturelle, via les ouvertures d'alimentation réglables (OAR), est prévu dans les locaux dits « secs ».

Le transfert des flux s'effectue via des ouvertures de transfert (OT) prévues entre les différents locaux.

Les débits d'extraction sont calculés suivant les prescriptions de la norme et sont :

LOCAL	DEBIT
WC	25 m3/h
Salle de bains / Salle de douches	3,6 m3/h/m2 avec un minimum de 50 m3/h et un maximum de 75 m3/h
Buanderie	3,6 m3/h/m2 avec un minimum de 50 m3/h et un maximum de 75 m3/h
Cuisine fermé	3,6 m3/h/m2 avec un minimum de 50 m3/h et un maximum de 75 m3/h
Cuisine ouverte	3,6 m3/h/m2 avec un minimum de 75 m3/h

Le débit pour un appartement type sera donc de 200 m3/h.

Le groupe de ventilation est équipé d'un moteur à courant continu très économe en énergie et pourvu d'une turbine à aubes arrières garantissant le débit et un entretien réduit.

Le groupe à 3 vitesses de rotation. Le réglage des capacités des vitesses lentes et hautes est assuré par des potentiomètres qui permettent de régler le débit de l'unité au mètre cube près, assurant ainsi une consommation électrique la plus faible possible. La vitesse intermédiaire est la moyenne mathématique entre la petite vitesse et la grande.

Le choix des vitesses est assuré par un interrupteur rotatif à trois positions. Les débits sont atteints en vitesse trois et l'utilisateur aura deux vitesses intermédiaires (p.e. vitesse 1 = absence, vitesse 2 = présence réduite, vitesse 3 = présence et débit nominal).

Lorsqu'une hotte sans moteur est prévue et raccordée sur l'installation les débits sont atteints en vitesse deux, la vitesse trois assure le débit supplémentaire pour reprendre la hotte et la vitesse un assure un débit réduit pour la nuit ou en cas d'inoccupation.

Le rejet de l'air vicié est prévu dans des gaines verticales communes avec débouché en toiture.

Les raccordements sur les gaines verticales seront prévus d'un clapet coupe-feu conformément à l'arrêté royal du 13 juin 2007 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

Un clapet anti-retour évitant tout risque de refoulement d'un appartement vers un autre en cas de panne de courant par exemple est prévu sur chaque raccordement à la gaine verticale.

TABLETTES DE FENETRES

Les tablettes des fenêtres sont en granit de ton beige moucheté, poli et d'une épaisseur de 2 cm.

PLOMBERIE

L'installation est réalisée suivant les prescriptions du règlement en vigueur, des normes belges et des prescriptions de la société distributrice.

La tuyauterie est réalisée en tubes de type HENKO ou COMAP multiskin (3 couches) sans raccords sous la chape.

L'installation se fait suivant le schéma d'installation.

La plomberie comprend les tuyauteries de distribution d'eau froide, d'eau chaude, de décharge et de ventilation en rapport avec les appareils.

ENDUITS ET PLAFONNAGES

Murs et plafonds sont revêtus d'un enduit mince, lisse et blanc.

Les enduits au niveau des versants de toiture, gîtage bois et cloisons légères sous versants de toiture sont réalisés en plaques de plâtre RF 1h selon les prescriptions incendies.

Toutes les surfaces sont aptes à recevoir les finitions prévues ; peinture, fibre de verre, papiers peints ; selon les techniques adaptées de mise en œuvre moyennant toutefois l'égrainage et le ponçage de finition des murs.

Toutes les arêtes extérieures en saillies sont renforcées par des cornières de renfort en métal galvanisé ou en matière synthétique.

Les retours de baies sont pourvus d'ébrasements en PVC blancs à l'instar des châssis.

REVETEMENTS DE SOL

L'appartement est entièrement carrelé.

Les carrelages et plinthes sont choisis par le maître de l'ouvrage et sont de type Grés Cérame de ton :

- Beige clair (imitation travertin coloré dans la masse), d'aspect mat, format 40 x 40 cm.
- Gris moyen (émaillé), d'aspect mat, format 45 x 45 cm

Les carrelages sont visibles au bureau de vente.

Ils ont une valeur minimale de 28 € / m² hors TVA, fourniture prix public. Plinthes assorties.

Les sols de caves et parkings intérieurs sont finis en béton lissé.

- *Possibilité de ne pas poser le carrelage (remplacé par un autre matériau : parquet, moquette, ...) l'acheteur bénéficiera d'une déduction de 20 € par mètre carré de carrelage et de 4 € par mètre courant de plinthes (matériaux et pose). Ce dernier devra alors placer son revêtement par ses propres moyens et sous sa propre responsabilité, et après la réception.*

REVETEMENTS DES MURS

Les faïences murales sont choisies par le Maître de l'ouvrage et visibles au bureau de vente. Elles ont une valeur minimale de 20 € /m² hors TVA, fourniture prix public. :

SALLE DE BAIN et WC

Dans la salle de bain, les murs sont entièrement carrelés en joints blancs, avec une frise sur tout le pourtour. Pour le WC, les murs sont carrelés sur une hauteur de 1,40 m avec une frise de terminaison.

Choix :

- Faïence ton marbré beige de dimension 45 x 30 cm avec frise décorative assorties
- Faïence ton marbré blanc de dimension 45 x 30 cm avec frise décorative assorties

CUISINE

Pour la cuisine, le mur entre les meubles hauts et bas sont carrelés

Choix :

- Faïence ton beige de dimension 20 x 20 cm avec compartimentage 6.5 x 2 cm
- Faïence ton gris de dimension 20 x 20 cm avec compartimentage 6.5 x 2 cm

Modification de choix de carrelage de sol ou faïence murale.

Les carrelages ou faïences choisis par le Maître d'ouvrage répondent à de nombreuses exigences: durables, solides à l'usure, ne se démodent pas, s'harmonisent avec tous les styles, approvisionnement garanti pendant 10 ans, teinte claire et format avantagent l'aspect de l'appartement ; d'autre part, les quantités commandées permettent de meilleurs prix que des choix dispersés, et un meilleur planning de mise en œuvre.

- *Si l'acheteur décide de modifier le choix de carrelage choisi par le maître de l'ouvrage, une déduction de 10€ par mètre carré de carrelage ou faïence et de 1 € par mètre courant de plinthes sera appliquée (pas de déduction pour les carrelages de cuisine car 5-6m²). L'acheteur devra alors déposer le carrelage de son choix dans son appartement en quantité suffisante (surface + 10 %), à bonne date, et par ses soins. Des retards, insuffisances de livraisons ou rupture de stock entraînent inévitablement des perturbations dans l'organisation du travail des différents corps de métier (pas seulement les carreleurs) et des retards dans le planning et donnent lieu à un supplément de coût de 100 €.*

- *En cas de pose particulière, ou de carrelage spécial (cabochon, mosaïque,...), l'acheteur s'accorde directement avec le carreleur, pour autant que cela n'hypothèque pas son planning pour l'immeuble.*

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes d'entrées sont en hêtre clair RF ½ heure et finies (vernis satiné). Dans le cas d'un choix de portes intérieures blanches, la face intérieure de la porte d'entrée sera assortie.

- Possibilité de placement d'une porte d'entrée blindée de marque FICHET (documentation sur demande) :
Type Palieris G351 comprenant :

- Cadre en acier enrobant l'épaisseur du mur
- Serrure à 3 points (2 pènes basculants à crochet + double point central)
- Cylindre Européen de sécurité avec 3 clés
- 2 paumelles + 1 panneton anti-dégondage
- face intérieure blanche, face extérieure avec plastification en bois
- Balai automatique
- Benor Atg : Rf 30 minutes
- Bosec classe 3 (ENV1627)

Prix : 1.305 € hors TVA (déduction faite de la porte RF normale : 295 €, ébrasement métallique à peindre par les soins de l'acheteur côté intérieur, pose comprise par une firme agréée Fichet. Option : - Plastification bois face intérieure : 100 € hors TVA par face

- Possibilité de placement d'une porte d'entrée à 3 points de fermeture avec un supplément de 110 € hors TVA
- Porte intérieure pleine supplémentaire (ou en moins) : 325 €
- Porte intérieure vitrée : 475 €
- Supplément vitrage pour porte intérieure prévue pleine : 150 €

Les portes intérieures de mesure standard sont en hêtre clair verni satiné ou laquées ton blanc. Ebrasements et chambranles de même type. Les portes intérieures et ébrasements ne demandent plus aucune finition. Les placards éventuels ne sont pas compris dans le prix annoncé.

EQUIPEMENT INCORPORE**Cuisine :**

Le maître de l'ouvrage propose deux type de cuisine, couleur vanille ou hêtre naturel, selon l'implantation figurant au plan. Les électroménagers proviennent du groupe ELECTROLUX (ZANUSSI, AEG, ZANKER, ...).

La fourniture des cuisines ainsi que leur pose est assurée par la firme CUISILOOK à HOUDENG-GOEGNIES.

Les appareils, l'implantation de la cuisine ainsi que les alimentations électriques et sanitaires sont ceux figurent au plan.

Des changements peuvent être apportés en accord avec le cuisiniste : ils peuvent porter sur les portes, plan de travail, appareils électroménagers, ... pour autant qu'ils ne modifient en rien l'implantation prévue au plan, les caractéristiques technique (ventilation hotte,...), alimentations électriques et sanitaires, et que les délais de commande soient compatibles avec le planning de placement (un mois et demi avant la livraison).

Un rendez-vous est systématiquement prévu dès la signature des compromis avec le cuisiniste, qui montrera les modèles proposés dans son show-room et fournira toute la documentation nécessaire.

Mobilier : Bas et haut présentant un linéaire selon le plan de détail de la cuisine
Évier inox simple bac, avec robinet mitigeur mono commande à disque

Electroménagers : Four électrique classique
Taque de cuisson électrique (4 plaques) vitrocéramique
Hotte encastrée (60 cm) avec moteur et évacuation extérieure pour les cuisines situées en façade OU hotte encastrée (60 cm) sans moteur et évacuation par le système d'extraction CODUME pour les cuisines situées en partie centrale de l'immeuble.
Lave-vaisselle encastré
Réfrigérateur encastré en meuble colonne

Tuyauterie d'alimentation et d'évacuation évier et lave-vaisselle

Salle de bain :

Les appareils sanitaires prévus dans les salles de bain, et le WC, ainsi que leur implantation sont ceux qui figurent au plan.

Le mobilier est de marque ALLIBERT laqué blanc.

La robinetterie en inox à disques céramiques, ainsi que la douchette sont de marque GROHE.

La fourniture des équipements, ainsi que la pose du mobilier, est assurée par la firme NEPTUNO à STREPY-BRACQUEGNIES.

Les installations prévues se répartissent comme suit :

- Baignoire en acryl 1,70 m x 0,70 m + mitigeur bain-douche, flexible et pommeau posé
- Tub de douche en acryl 90x90 ou 80 x 80 cm si impossibilité + mitigeur combiné avec flexible, pommeau et barre de fixation
- Cabine de douche d'angle selon plan
- Meuble lavabo comprenant table avec cuvette simple encastrée de 100 cm, mitigeur, armoires sous-lavabo, 1 colonne de 40 cm, 1 miroir et un éclairage.
- Variante (si les dimensions de la salle de bain le permettent) : Meuble lavabo de 80 cm comprenant table avec cuvette simple encastrée, mitigeur, armoires sous-lavabo, 2 colonnes de 40 cm, 1 miroir et un éclairage avec un supplément de 200 € hors TVA.

Si des changements sont souhaités, ils devront être acceptés au préalable par la société Neptuno et la S.A. Delzelle et pourront uniquement porter sur le mobilier, la robinetterie, ... pour autant qu'ils ne modifient en rien l'implantation prévue au plan, ni les alimentations électriques et sanitaires, et que les délais de commande soient compatibles avec le planning de placement (un mois et demi avant la livraison).

Si la modification porte sur le bain, ou la douche, l'acheteur s'accorde avec le plombier pour le coût éventuel supplémentaire de pose.

W.C. :

- WC avec siège blanc, réservoir avec 2 charges (normal + économique)
- Lave-mains avec robinet eau froide

Buanderie

- Tuyauterie d'alimentation et d'évacuation boiler et lave-linge
- Les séchoirs à prévoir par les occupants seront du type à condensation.
- Groupe d'extraction central de l'appartement assurant la ventilation de la buanderie, du WC, de la salle de bain, de la cuisine/living et dans certains cas de la hotte.

RACCORDEMENTS

Les raccordements portent sur l'électricité, l'eau, le téléphone, la télédistribution par câble et consistent à amener le service à l'appartement. C'est une opération technique.

Ils consistent à :

- Pour l'électricité : aménager dans l'immeuble une cabine réseau selon les prescriptions de la société de réseau, et qui lui sera ensuite cédée par bail emphytéotique ; amener les câbles d'alimentation depuis le réseau jusqu'au local commun compteur ; fournir et installer les racks compteurs ; faire installer par la Société de distribution les compteurs pour les communs et chaque appartement, et raccorder ces compteurs au tableau électrique de chaque appartement. Faire certifier l'installation par une Société Agréée.
- Pour l'eau : amener la conduite principale depuis le réseau jusque dans l'immeuble. Faire installer les compteurs par la Société de distribution. Depuis les nouvelles normes, la Société installe son propre compteur pour chaque appartement dans un local centralisé, et en assure le relevé elle-même. Raccorder chaque appartement depuis son compteur dans le local centralisé par une tuyauterie individuelle jusqu'au collecteur de l'appartement.
- Pour la télédistribution : amener le câble jusqu'au local technique, y faire installer les coupleurs et raccorder à partir de là chaque appartement, via son propre répartiteur et ampli.
- Pour le téléphone : amener le câble jusqu'au local technique de l'immeuble, y faire installer les répartiteurs et amener le câble jusqu'à chaque appartement aux prises prévues.

Le prix globalisé de ces raccordements fera l'objet d'une facturation distincte et n'est pas compris dans le prix annoncé. Néanmoins, ce prix ne dépassera pas 5.000 € hors TVA.

ABONNEMENTS

L'abonnement consiste à ouvrir le service à l'appartement, une fois que celui-ci est raccordé. C'est une opération commerciale.

Le prix de l'abonnement n'est pas pris en charge par le promoteur. Les abonnements sont souscrits par les propriétaires (ou locataires) auprès de chaque Société de distribution, selon ses propres procédures, et après l'entrée en possession de l'appartement.

Néanmoins :

- Pour l'électricité : afin de pouvoir tester et montrer le bon fonctionnement de l'équipement de chaque appartement, les compteurs sont ouverts quelques jours avant la réception et l'abonnement pris au nom des propriétaires qui auront fourni une procuration en ce sens, auprès de l'ancien Electrabel; le propriétaire aura le loisir ultérieurement, ou le cas échéant, de changer de distributeur ou de transférer l'abonnement au nom d'un éventuel locataire.
- Pour l'eau : la prise d'abonnement est faite automatiquement dès la mise en place du compteur par la Société de distribution, unique pour chaque localisation d'immeuble.

RECEPTION ET PRISE DE POSSESSION

La réception - agréation aura lieu à la prise de possession et remise des clés.

La réception définitive aura lieu selon les conditions définies à l'acte de base.

REMARQUES

1) Les plans remis à l'acquéreur peuvent subir des changements suivant les nécessités techniques ou esthétiques.

Même les variations minimales dans les dimensions ne peuvent avoir comme suite des indemnités quelconques et ceci pour toutes les parties contractantes.

Les changements seront communiqués dans la mesure du possible.

Le maître d'ouvrage réalisera les travaux suivant les indications de ce descriptif et des plans de l'architecte et du bureau d'études.

Pour autant que les matériaux proposés soient équivalents à ceux prévus dans ce descriptif, le maître d'ouvrage se réserve le droit de proposer des changements dans le cas de matériaux non disponibles sur le marché ou dans le cas de délais de livraison entravant la bonne marche du chantier

2) Les fissures dans un immeuble venant d'être construit sont inévitables. Elles sont engendrées par des mouvements de flexion, de retrait, ou de compression des éléments de structure et par conséquent des matériaux y reposant. Des précautions particulières sont néanmoins prises au niveau de la structure (surplus de renforcements, de rigidification, ...) pour minimiser ces phénomènes.

- fissures « d'installation » : au moment de la mise en place des cloisons, des chapes, une flèche, appelée « fluage » se met en place; sa durée est de 2 ans et elle se caractérise par un affaissement en général inférieur au mm; elle se marquera à la jonction des cloisons et du plafond. Si la finition des peintures est réalisée avant l'installation des fissures, comme c'est souvent le cas, cela peut être dérangeant. Pour absorber ces fissures, le peintre veillera à décoller les cloisons du plafond pour que la fissure suive un trait rectiligne, et à colmater avec un joint élastique.
- fissure de retrait : la mise en place de matériaux de densité et de coefficient de dilatation thermique (temps de séchage) différents engendre également des fissures : un exemple type est le retrait du bois de charpente vis-à-vis de la structure de maçonnerie, les panneaux en gyproc ou remplissage au plâtre se rétractent également. Ces matériaux seront entoilés par le plafonneur dans son enduit ; le peintre, de même, entoilé dans la peinture une fibre minérale non visible absorbant les tensions.

Le colmatage de ces fissures sera pris en charge par le maître de l'ouvrage et ce après le délai de stabilisation, à la condition que les précautions exposées aient été prises par les corps de métiers concernés s'ils sont étrangers, et à l'exclusion toutefois des re-peintures.

Les joints de dilatations sont un facteur qui engendre aussi des fissures si ces joints ne sont pas respectés, par une coulisse nette du gros œuvre, de bas en haut. Ces joints sont mentionnés sur les plans de l'architecte et du bureau d'études de stabilité, et les finitions suivent exactement le même tracé.

Des microfissures peuvent également apparaître dans la dalle des sous-sols, elles sont inévitables.

3) Séchage de l'appartement et ventilation.

En fonction des circonstances (saison de construction, conditions de pluie avant mise sous toit, certains procédés de construction, saison de livraison ...), les appartements neufs présentent, lors de leur livraison, un taux d'humidité important, accentué si la mise en peinture s'est faite dans la foulée.

Le séchage doit donc impérativement se poursuivre pendant un temps d'occupation de l'ordre de 6 mois.

Cette situation est encore accentuée si le mode de vie des occupants est générateur d'humidité élevée (douches ou cuisine intensive, plantes, aquariums, ...)

L'occupant veillera donc à assurer une bonne température et une importante ventilation.

Le maître d'œuvre ne peut être tenu pour responsable d'éventuels dommages dus au non respect de ces précautions : condensations, tâches, moisissures, à moins d'un défaut de construction établi (isolation, ventilation,..).

4) Les choix proposés dans le présent cahier des charges ne sont plus possibles après la commande des matériaux même si ceux-ci ne sont pas encore mis en œuvre.

COORDONNEES

<p>Bureau de renseignements et de vente</p>	 <p>Gérant : Mr Stéphane REES Agent immobilier agréé IPI numéro 103878 Rue des Forges, 287 / R1 à 1480 - TUBIZE ☎ Appartements 02 / 391.03.81 ☎ Général 02 / 390.00.00 E-mail : appartement@selectimmo.be Site web : www.selectimmo.be</p>
<p>Promoteur</p>	 <p>Chaussée de Mons, 93 à 7090 BRAINE-LE-COMTE</p>
<p>Architecte</p>	<p>atelier C s.p.r.l Patrice COCHAUX 2/A rue Albert 1^{er} à 7022 Harveng Tél : 065/72.45.32 - Fax : 065/72.45.37 Atelier.c@shynet.be</p>
<p>Cuisiniste</p>	 <p>sur rendez vous - contact exclusif avec Mr Marcel CLAUS</p>
<p>Salle de bain</p>	<p>NEPTUNO S.A (M. SCALETTA) Zoning de Strépy-Bracquegnies Rue de la Croix du Mayeur - 7110 STREPY-BRACQUEGNIES tél : 064/67.82.04 ou 064/67.77.95</p>