

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehaut 120, 7850 Enghien

Mai 2014

CAHIER DES CHARGES DES APPARTEMENTS

Les appartements sont livrés clé sur porte tels que figurés sur les plans annexés.

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.

En termes de performance énergétique, les appartements répondent à la norme en vigueur à partir du 1^{er} septembre 2011.

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

PARTIES COMMUNES

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 gris 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 :

Maçonneries enterrées et de cave :

Les maçonneries sont réalisées en blocs silico-calcaire ou en blocs béton creux.

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

Maçonneries portantes en élévation :

Les murs porteurs de l'immeuble sont exécutés en blocs 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).

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehault 120, 7850 Enghien

Mai 2014

FACADES

Parement extérieur : en briques de terre cuite de deux couleurs (en fonction des prescriptions du permis d'urbanisme).

- a) 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
- b) Terrasses extérieures des étages (voir plan pour dimensions) :
 - garde-corps métalliques galvanisés avec peinture de finition époxy.
 - sol constitué d'une dalle monobloc en silex lavé (ton gris) inséré dans la maçonnerie. L'ensemble présente une pente et un sterput d'évacuation des eaux de pluie.
- c) Terrasses extérieures de l'étage supérieur : sur membrane bitumeuse DERBIGUM ou PVC en matériaux composite (bois-pvc) sur structure bois ou alu avec plots réglables.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les châssis des fenêtres et portes extérieures sont en PVC blanc et teinté en gris anthracite (RAL 7016) côté faces extérieures – profil DECEUNINCK.

Tous les châssis sont oscillo-battants.

Possibilité de placer des poignées à serrure (voir annexe 1: options et modifications)

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 (voir annexe 2 : mise en œuvre de la norme PEB).

TOITURE

Toitures plates : Membranes d'étanchéité bitumeuse DERBIGUM ou PVC.

Isolation thermique en PIR (voir annexe 2 : mise en œuvre de la norme PEB).

Toiture à versants : couverture en tuiles plates de terre cuite d'un ton anthracite. La tuile sera à double emboîtement.

Isolation thermique en laine de verre (voir annexe 2 : mise en œuvre de la norme PEB)

EVACUATION DES EAUX DE TOITURE

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

EGOUTS

Le système d'égouts est exécuté selon les règles de l'art et les prescriptions du permis d'urbanisme.

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 gris silico-calcaire sans joints ou blocs béton creux maçonnés).

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.

Les murs du sas d'entrée au rez-de-chaussée sont carrelés sur une hauteur de 2m. Le sas d'entrée est agrémenté d'un miroir.

REVETEMENTS DE SOL

Les carrelages et plinthes sont choisis par le maître de l'ouvrage et sont de type grès cérame émaillé ton beige, aspect poli 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.

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehaut 120, 7850 Enghien

Mai 2014

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 (sauf dans le cas de portes résistantes au feu).

ASCENSEUR

L'ascenseur sera de type SCHINDLER 3300 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.

PORTE DE GARAGE

La porte commune est de type sectionnel HORMANN et motorisée. Chaque acquéreur ayant un garage fermé ou un emplacement intérieur reçoit une commande automatique à distance.

Possibilité de télécommandes supplémentaires (voir annexe 1: options et modifications)

PLOMBERIE

Un robinet de service est prévu dans le local d'entretien et dans les communs à proximité d'un accès extérieur.

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

ELECTRICITE

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

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 de type LED 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 bi-horaires vers les coffrets divisionnaires individuels des appartements• 1 compteur bi-horaire + coffret communs• 1 prise de courant• 1 point lumineux avec interrupteur sur minuterie ou détecteur• 1 onduleur et 1 compteur vert liés aux panneaux photovoltaïques des communs
Cage d'escalier sous-sol :	<ul style="list-style-type: none">• bouton-poussoir(s) à témoin lumineux
Halls rez et étages :	<ul style="list-style-type: none">• 1 bouton(s) poussoir pour sonnerie par appartement• Bouton(s)-poussoir(s) à témoin lumineux pour le(s) point(s) lumineux• 1 prise de courant
Sas d'entrée :	<ul style="list-style-type: none">• poste central de vidéophonie relié aux postes individuels des appartements• gâche électrique• bouton-poussoir à témoin lumineux ou détecteur

PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Des panneaux photovoltaïques totalisant 3.000 Wc sont installés afin de supporter une grande partie de la consommation électrique des communs, déjà fortement réduite par l'usage de luminaires LED. La production d'énergie durant la semaine réduira la consommation relevée par le compteur jour. La production d'énergie durant le week-end et les jours fériés réduira la consommation relevée par le compteur nuit.

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehaut 120, 7850 Enghien

Mai 2014

VENTILATION DU SOUS-SOL

La ventilation des sous-sols se fera de manière naturelle (cours anglaises, T). La circulation d'air sera facilitée par la pose d'un treillis métallique en acier inoxydable sur la totalité d'une section horizontale de la porte sectionnelle d'entrée au parking. L'aération des caves est assurée par des grilles RF insérées dans la maçonnerie.

PARTIES PRIVATIVES

CLOISONS EN ELEVATION

Les murs de séparation entre appartements; les murs entre appartements et hall commun ainsi que les murs porteurs sont réalisés en blocs pleins silico-calcaire de 15, 17,5 ou 21,4 cm d'épaisseur selon les prescriptions du bureau de stabilité.

Les murs de séparation entre appartements ainsi que les murs entre appartements et hall commun sont doublés avec des panneaux à hauteur d'étage en béton cellulaire de 10 cm d'épaisseur.

Les cloisons intérieures sont également réalisées avec des panneaux à hauteur d'étage en béton cellulaire de 10 cm d'épaisseur.

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.

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 appartement.

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 dans le local des compteurs 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 interrupteur(s) simple direction en cas d'un accès au living et double direction en cas de deux accès.• 5 prises de courant (3 simples, 1 double)• 1 prise téléphone• 1 prise TV• Thermostat chauffage• 1 poste mural de vidéophonie relié au poste central du SAS 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)

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehaut 120, 7850 Enghien

Mai 2014

Buanderie	<ul style="list-style-type: none">• 1 prise de courant pour le lave-linge• 1 prise de courant pour le séchoir à condensation• 1 prise de courant pour le boiler• 1 prise de courant (si pas de réserve)• 1 point lumineux avec interrupteur simple direction• Raccordement du groupe de ventilation• 1 coffret divisionnaire
Ventilation	<ul style="list-style-type: none">• 1 interrupteur placé soit dans la cuisine, soit en partie centrale de l'appartement, soit dans la buanderie selon la configuration des lieux.
Si hall de jour	<ul style="list-style-type: none">• 1 point lumineux simple direction avec interrupteur simple direction
Hall de nuit	<ul style="list-style-type: none">• 1 point lumineux simple direction ou 2 points lumineux double direction (si long hall)• 1 prise de courant
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 : 1 au plafond et 1 en applique lavabo• 1 double prise de courant lavabo• 1 prise de courant pour le convecteur
Si Salle de douche	Idem SDB
Chambres 1	<ul style="list-style-type: none">• 1 point lumineux avec interrupteur simple direction• 4 prises de courant (2 simples, 1 double)• 1 prise télévision• 1 prise téléphone
Chambres 2	<ul style="list-style-type: none">• 1 point lumineux avec interrupteur simple direction• 4 prises de courant (2 simples, 1 double)• 1 prise télévision• 1 prise téléphone
Si chambres supplémentaires	<ul style="list-style-type: none">• 1 point lumineux avec interrupteur simple direction• 3 prises de courant simples
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
Si cave	reliés au compteur individuel de l'appartement <ul style="list-style-type: none">• 1 point lumineux avec interrupteur simple direction• 1 prise de courant
Si terrasse	<ul style="list-style-type: none">• 1 prise de courant hermétique• 1 luminaire (selon choix du maître de l'ouvrage)
Si garage fermé	reliés au compteur individuel de l'appartement <ul style="list-style-type: none">• 1 point lumineux avec interrupteur simple direction• 1 prise de courant

Possibilité de prises supplémentaires (voir annexe 1: options et modifications)

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.

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehault 120, 7850 Enghien

Mai 2014

CHAUFFAGE

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

La charge est gérée par un programmeur commun (Elfamatic) qui l'optimise en tenant compte des températures extérieures (sonde extérieure placée au Nord), de la charge restante, et du moment le plus propice (proche de la fin du régime nuit). Ce programmeur est synchronisé avec une commande de charge individuelle placée sur le côté de chaque accumulateur. Cette commande est toujours laissée en position « 3/3 » qui signifie que la gestion est laissée entièrement au programmeur 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 à 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 dimensionne le matériel à installer sur base des plans, de l'exposition des appartements et conjointement au fournisseur d'énergie.

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

La charge de nuit de l'accumulateur est, dans la plupart des cas, suffisante pour couvrir les besoins du séjour. Par temps très froid, une relance pendant la journée peut être commandée par la régulation. Pendant le week-end et les jours fériés, cette relance en journée se fait au tarif bi-horaire nuit.

Les accumulateurs ne sont pas munis de résistance directe d'appoint afin de minimiser toute consommation au tarif de jour.

Les températures ambiantes suivantes sont garanties par - 8 °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 RAL9010 de marque AEG totalisant une puissance de 2000 à 8000 Watts (définie par les ingénieurs).

Les chambres et salle de bains seront équipées de convecteurs directs avec thermostat de marque AEG ton blanc RAL9016.

La production d'eau chaude est assurée par un boiler électrique de marque AEG, d'une capacité de 150 litres (sauf si besoin supérieur par ex : 3 chambres ou inférieur par ex : 1 chambre). Le réglage de la température sera positionné sur moins de 55 degrés pour éviter le dépôt excessif de calcaire.

VENTILATION MECANIQUE INDIVIDUELLE

Le système de ventilation est du type centralisé et individuel à double flux. Chaque appartement possède son propre groupe à commande individuelle.

La ventilation est conforme à la norme NBN 50.001 type D (Double flux avec récupération de chaleur)

Une extraction mécanique de l'air est prévue des locaux «humides» (salle de bain, WC, buanderie, cuisine) vers l'extérieur par les gaines verticales communes avec débouché en toiture. L'air extérieur est amené au niveau de l'appartement par les gaines verticales communes avec prise d'air en toiture (ou, en cas d'impossibilité, par une gaine individuelle avec prise d'air en façade) et est pulsé dans les locaux « secs » (living et chambres). L'air extérieur est préalablement chauffé par échange de chaleur avec l'air plus chaud extrait des locaux humides.

Les débits nominaux seront par exemple pour un appartement standard 2 chambres :

Extraction		Pulsion	
Cuisine	75 m3/h	Séjour	100 m3/h
WC	25 m3/h	Chambre 1	50 m3/h
Buanderie	50 m3/h	Chambre 2	50 m3/h
Salle de bains	50 m3/h		
Total	200 m3/h	Total	200 m3/h

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

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehaut 120, 7850 Enghien

Mai 2014

Le groupe de ventilation est équipé d'un échangeur de chaleur à contrecourant d'un rendement moyen de 89,8% suivant la norme européenne EN 308.

La carcasse extérieure est en tôle d'aluminium peint et la carcasse intérieure en polystyrène. Construction type «collier» garantissant une étanchéité optimale entre les différents composants et l'extérieur du groupe. L'étanchéité du groupe garanti un débit de fuite maximum de 1,5%, aussi bien entre les flux internes que vis-à-vis de l'extérieur du groupe

Pendant les chauds mois d'été, le bypass permet d'injecter l'air extérieur plus frais (en contournant l'échangeur thermique) dans l'habitation réchauffée. Le bypass sera ouvert lorsque les deux conditions suivantes seront remplies:

- Température de l'air frais plus basse que la température de l'air extrait
- Température extérieure supérieure à 22°C pendant au moins 5 heures consécutives

La protection antigel de l'échangeur est assurée par un clapet antigel automatique garantissant l'équilibre des flux jusqu'à une température extérieure de - 8°C suivant le test EN 308.

Les turbines sont du type aubages arrières pour éviter tout encrassement de celles-ci et garantir les capacités d'extraction et de pulsion. Les volutes des ventilateurs sont exécutées en mousse absorbante acoustique.

Les moteurs sont du type à courant continu à faible consommation électrique.

La capacité de la petite vitesse et de la grande vitesse est réglable au moyen de deux potentiomètres permettant de régler le débit au plus juste et assurant ainsi une consommation électrique la plus adaptée possible. La vitesse intermédiaire est une moyenne mathématique entre la petite et la grande vitesse.

Le choix des vitesses est assuré par un interrupteur rotatif à trois positions. Lorsque la hotte n'est pas raccordée au système de ventilation, les débits sont atteints en vitesse trois (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 annoncés sont atteints en vitesse deux. La vitesse trois assure le débit supplémentaire pour reprendre la hotte.

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.

TABLETTES DE FENETRES

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

Possibilité de tablette ton gris moucheté selon le choix de carrelage (voir annexe 1: options et modifications).

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

Les murs et plafonds sont revêtus d'un enduit mince, lisse et blanc projeté

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.

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehaut 120, 7850 Enghien

Mai 2014

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 assorties sont choisis par le maître de l'ouvrage et sont de type Grés Cérame pleine masse de ton beige, d'aspect satiné, format 45 x 45 cm. Ils ont une valeur minimale de 31 €/m² hors TVA, fourniture prix public. Les carrelages sont visibles au bureau de vente.

Possibilité de placer un carrelage ton gris moyen, d'aspect satiné, format 45 x 45 cm (voir annexe 1 : options et modifications)

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

REVETEMENTS DES MURS

Les faïences murales sont choisies par le maître de l'ouvrage et visibles au bureau de vente.

SALLE DE BAIN et WC

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

Le modèle est une faïence ton marbré beige de dimension 50 x 27 cm avec frise décorative assortie. Elles ont une valeur minimale de 25 €/m² hors TVA, fourniture prix public.

Possibilité de placer une faïence ton marbré blanc de dimension 41 x 30 cm avec frise décorative assortie (voir annexe 1 : options et modifications)

CUISINE

Pour la cuisine, le mur entre les meubles haut et bas est carrelé avec une faïence ton beige de dimension 20 x 20 cm avec compartimentage 6.5 x 2 cm

Possibilité de placer une faïence ton gris de dimension 20 x 20 cm avec compartimentage 6.5 x 2 cm (voir annexe 1 : options et modifications)

OPTION REVETEMENTS DE SOL ET DES MURS

Les carrelages et 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, 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.

Possibilité de ne pas carreler une pièce

Possibilité de modifier le modèle de carrelage

Possibilité de pose particulière ou de carrelage spécial (cabochon, mosaïque,...)

(voir annexe 1 : options et modifications)

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes d'entrée sont en hêtre clair (vernis satiné), résistantes au feu ½ heure et avec fermeture de sécurité à 3 points.

Les portes intérieures, de mesure standard, sont en hêtre clair verni satiné. Ebrasements et chambranles de même type. Les portes intérieures et ébrasements ne demandent aucune finition.

Possibilité de placer des portes laquées ton blanc (voir annexe 1 : options et modifications). Dans le cas d'un choix de portes intérieures blanches, la face intérieure de la porte d'entrée sera assortie.

Possibilité de remplacer une porte pleine par une vitrée

Possibilité de placer porte intérieure pleine ou vitrée supplémentaire

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehaut 120, 7850 Enghien

Mai 2014

*Possibilité de placement d'une porte d'entrée blindée de marque FICHET Type Palieris G351 ou G371 (documentation sur demande)
(voir annexe 1 : options et modifications)*

Les placards éventuels ne sont pas compris dans le prix annoncé.

PORTE DE GARAGE

Si porte de garage : la porte du garage individuel est de type basculante Berry HORMANN. La porte est en acier blanc avec motifs à rainures verticales.

Possibilité de motorisation

*Possibilité de remplacer la porte basculante par une porte sectionnelle
(voir annexe 1 : options et modifications)*

ISOLATION ACOUSTIQUE

Les sols sont réalisés en chapes flottantes isolées phoniquement par une couche Insulit de feutre et mousse de 23mm d'épaisseur.

EQUIPEMENT INCORPORE

CUISINE

Le maître de l'ouvrage propose trois types de cuisine selon l'implantation figurant au plan :

- façade « Méditerranée » imitation bois d'acacia (bois clair) avec corps de meuble de même coloris et plan de ton gris pierre.
- façade ton beige sable avec corps de meuble de même coloris et plan de travail imitation bois foncé.
- façade ton nougat avec corps de meuble de même coloris et plan de travail imitation bois clair.

La surface des façades est en mélaminé avec chants en PVC. Les plans de travail stratifiés avec chant en polypropylène.

Les électroménagers proviennent du groupe ELECTROLUX (ZANUSSI, AEG, ...).

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

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

Electroménagers : - Four électrique classique
- Taque de cuisson électrique (4 plaques) vitrocéramique avec commandes sensibles
- Hotte encastrée (60 cm) sans moteur et évacuation par le système d'extraction centralisé
- Lave-vaisselle encastré
- Réfrigérateur catégorie A+ encastré en meuble colonne (hauteur 122cm – 1 porte – partie réfrigérateur 193 litres de contenance – partie congélateur 17 litres de contenance).
- Les appartements 3 chambres sont équipés d'un réfrigérateur catégorie A+ encastré en meuble colonne (hauteur 177cm – 2 portes – partie réfrigérateur 210 litres de contenance – partie congélateur: 70 litres de contenance répartie en 3 tiroirs).

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

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehaut 120, 7850 Enghien

Mai 2014

Si des changements sont souhaités, ils devront être acceptés au préalable par le maître d'ouvrage et son fournisseur. Ils pourront porter sur les portes, plan de travail et appareils électroménagers pour autant qu'ils ne modifient en rien l'implantation prévue au plan, les alimentations électriques et sanitaires, et que les délais de commande soient compatibles avec le planning de placement.

Un rendez-vous sur simple demande est possible dès la signature des compromis avec le cuisiniste, qui présentera dans son show-room les modèles proposés et fournira toute la documentation nécessaire.

SALLE DE BAIN

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

Les mitigeurs en inox à disques céramiques ainsi que la douchette sont de marque (HANS)GROHE.

Les installations prévues se répartissent comme suit :

- Baignoire en acryl 1,70 m x 0,75 m + mitigeur bain-douche, flexible et pommeau posé
- Receveur de douche en acryl 90x90 + mitigeur combiné avec flexible, pommeau et barre de fixation
- Cabine de douche INDA selon plan
- Meuble lavabo INDA comprenant table en porcelaine avec simple vasque de 100 cm (ou 80 cm si impossibilité), mitigeur, 2 tiroirs sous-lavabo, 1 colonne de 30 cm de largeur, 1 miroir et 1 éclairage.
- Les appartements 3 chambres sont équipés d'un meuble de 120 cm avec double vasque pour autant que les dimensions de la salle de bain le permettent.

Si des changements sont souhaités, ils devront être acceptés au préalable par le maître d'ouvrage et son fournisseur. Ils pourront porter sur le mobilier et la robinetterie pour autant qu'ils ne modifient en rien l'implantation prévue au plan, les alimentations électriques et sanitaires, et que les délais de commande soient compatibles avec le planning de placement.

WC

- WC porcelaine avec siège blanc, réservoir avec 2 charges (normal + économique) de marque VILLEROY & BOCH
- 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 obligatoirement du type à condensation.
- Groupe de ventilation centrale de l'appartement avec tuyauterie d'évacuation des condensats

FINALISATION DES CHOIX ET MODIFICATIONS

Afin d'assurer la mise en œuvre correcte des choix particuliers et la coordination entre les commerciaux, architectes et corps de métier, le choix des options et les modifications seront clôturés au moment de la dalle du rez-de-chaussée (haut sous-sol) pour ce qui est des points lumineux et des cloisons intérieures. Les autres options devront être finalisées à la fin des travaux de charpente (plan cuisine, choix des portes intérieures, meubles de salle de bain, ...). Les choix seront confirmés par l'agence à l'approche de ces dates.

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehaut 120, 7850 Enghien

Mai 2014

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 en fonction des prescriptions de la Société de réseau, qui lui sera ensuite cédée par bail emphytéotique ; amener les câbles d'alimentation depuis le réseau jusqu'au local commun compteurs ; fournir et installer les armoires compteurs ; faire installer par la Société de réseau les compteurs de chaque appartement et des communs ; raccorder les compteurs individuels au coffret divisionnaire de chaque appartement ; faire certifier l'installation par une société agréée.
- Pour l'eau : amener la conduite principale depuis le réseau jusqu'au local commun compteurs ; faire installer par la Société de réseau les compteurs de chaque appartement et des communs ; raccorder les compteurs individuels au collecteur de chaque appartement par une tuyauterie individuelle.
- Pour la télédistribution : amener le câble depuis le réseau jusqu'au local technique de l'immeuble ; y faire installer les coupleurs ; amener le câble jusqu'à chaque appartement aux prises prévues.
- Pour le téléphone : amener le câble depuis le réseau jusqu'au local technique de l'immeuble, y faire installer les répartiteurs ; 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 hors frais annoncé. Ce prix s'élève à un montant forfaitaire de 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 choix et le coût de l'abonnement n'est pas pris en charge par le maître de l'ouvrage. Les abonnements sont souscrits par les propriétaires (ou locataires) auprès de la Société de distribution de leur choix et après la prise de possession de l'appartement.

Néanmoins :

- Pour l'électricité : afin de pouvoir tester le bon fonctionnement de l'équipement de chaque appartement, les compteurs sont ouverts auprès d'Electrabel avant la réception au nom des propriétaires (qui auront fourni au préalable une procuration). Le propriétaire aura le loisir ultérieurement, 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 au nom du propriétaire dès la pose du compteur par la Société de réseau. Si le propriétaire n'est pas connu, au moment de la pose, l'abonnement lui sera transféré à la prise de possession de l'appartement.

RECEPTION ET PRISE DE POSSESSION

La réception - agrégation 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.

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehaut 120, 7850 Enghien

Mai 2014

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 2-3 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 (2-3 ans), à la condition que les précautions exposées aient été prises par les corps de métiers concernés. Le maître d'ouvrage ne prendra pas en charge la re-peinture. Il est donc conseiller de n'appliquer qu'un primer avant ces réparations. Après ces premières réparations, le maître d'ouvrage ne prendra pas en charge le colmatage et la re-peinture des micro-fissures résiduelles qui pourraient encore apparaître. La réception définitive ne pourra être refusée en raison de la présence de fissures, la réception définitive ayant lieu 1 an après la réception provisoire et la réparation des fissures étant prévue dans un délai plus long (2 à 3 ans).

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,...).

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehaut 120, 7850 Enghien

Mai 2014

COORDONNEES

Maître d'ouvrage	 <p>Siège social : Delzelle SA, Chaussée de Mons 93, 7090 Braine-le-Comte Antenne commerciale : Site « Coté Senne », Rue du Bailli 18, 1480 Tubize Site web : www.delzelle.be pour toutes les références et projets en vente</p>
Bureau d'Architecture	<p>atelier C s.p.r.l Rue Albert 1er 2/A, 7022 Harveng Tél : 065/72.45.32 - Fax : 065/72.45.37 Atelier.c@shynet.be</p>
Bureau d'Etudes en Stabilité	<p>C.E.O. Lejeune SPRL Avenue Grande Cloisière 36, 1428 Lillois-Witterzée Tel : 02/384.19.73 – Fax : 02/384.81.81 lejeune.ceo@skynet.be</p>
Certificateur PEB	<p>BG Technics Rue de la Vieille Eglise 14, 7022 Harmignies info@bgtechnics.com</p>
Fournisseur Cuisine et Meuble Salle de bain	 <p>Rue de la Poire d'Or 16 - 7033 Cuesmes Tel : 071/ 349 369 sur rendez vous - contact avec Mme Clairfayt Shirley.Clairfayt@induscabel.be</p>
Fournisseur Carrelages et Faiences	<p>Neptuno SA Rue de la Croix du Mayeur - 7110 Strepv-Bracquegnies Tel : 064 /67.82.04 ou 064 /67.77.95 sur rendez vous - contact avec Mr Scaletta ou Mme Palmucci neptunovente@hotmail.com</p>

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehault 120, 7850 Enghien

Mai 2014

ANNEXE 1 : OPTIONS ET MODIFICATIONS

Afin d'assurer la mise en œuvre correcte des choix particuliers et la coordination entre les commerciaux, architectes et corps de métier, le choix des options et les modifications seront clôturés au moment de la dalle du rez-de-chaussée (haut sous-sol) pour ce qui est des points lumineux et des cloisons intérieures. Les autres options devront être finalisées à la fin des travaux de charpente (plan cuisine, choix des portes intérieures, meubles de salle de bain, ...). Les choix seront confirmés par l'agence à l'approche de ces dates.

ELECTRICITE	
Prise de courant simple	50 €/ pce HTVA
Prise de courant double	70 €/ pce HTVA
Interrupteur	55 €/ pce HTVA
Prise télédistribution ou téléphone	55 €/ pce HTVA
Prise pour ampli télédistribution (fourni et placé par la société distributrice si l'acquéreur a souhaité des prises télédistribution supplémentaires)	50 €/ pce HTVA
MENUISERIES INTERIEURES	
Remplacement porte intérieure hêtre en porte blanche	non payant
Porte intérieure pleine supplémentaire	500 €/ HTVA
Porte intérieure vitrée supplémentaire	650 €/ HTVA
Remplacement porte pleine par porte vitrée	190 €/ HTVA
Porte intérieure pleine en déduction	370 €/ HTVA
Porte d'entrée blindée FICHET Type Palieris G351 - Déduction faite de la porte RF normale (295 €) – prix 2014 – révisable par le fournisseur en 2015	2.115 €/ HTVA
comprenant : <ul style="list-style-type: none">- cadre en acier enrobant l'épaisseur du mur (ébrasement métallique à peindre par les soins de l'acheteur côté intérieur)- 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) pose comprise par une firme agréée	
Porte d'entrée blindée FICHET Type Palieris G371 - Déduction faite de la porte RF normale (295 €) – prix 2014 – révisable par le fournisseur en 2015	2.435 €/ HTVA
comprenant : <ul style="list-style-type: none">- cadre en acier enrobant l'épaisseur du mur (ébrasement métallique à peindre par les soins de l'acheteur côté intérieur)- serrure à 3 points (2 pènes basculants à crochet + double point central)- cylindre Fichet F3D de sécurité avec 4 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) pose comprise par une firme agréée	
Plastification bois face intérieure de la porte blindée	165 €/ HTVA

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehault 120, 7850 Enghien

Mai 2014

MENUISERIES EXTERIEURES	
Poignée à serrure	46 € / pce HTVA
CARRELAGES et FAIENCES	
Modification du choix de base par un autre modèle proposé par le maître d'ouvrage	
Au sol, placement carrelage ton gris moyen émaillé, d'aspect satiné, format 45 x 45 cm	Non payant
Aux murs des salle de bain et WC, placement faïence ton marbré blanc de dimension 41 x 30 cm avec frise décorative assortie	Non payant
Modification du choix de base par un autre modèle choisi par le client	
Déduction par mètre carré de carrelage (fourniture matériaux)	10 €
Déduction par mètre courant de plinthes (fourniture matériaux)	1 €
Déduction pour les faïences de cuisine - Pas de déduction car 5 à 6m ²	0 €
Facturation des carrelages choisis - directement par le fournisseur	Voir fournisseur
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,	
Ne pas carreler certaines pièces	
Déduction par mètre carré de carrelage (fourniture matériaux et pose)	20 €
Déduction par mètre courant de plinthes (fourniture matériaux et pose)	4 €
Déduction pour les faïences de cuisine - Pas de déduction car 5 à 6m ²	0 €
Ce dernier devra placer son revêtement (parquet, moquette, ...) après la réception des clés par ses propres moyens et sous sa propre responsabilité.	
Pose particulière ou carrelage spécial (modification de taille, cabochon, mosaïque,...)	
sous réserve de l'accord du promoteur, l'acheteur conviendra directement avec l'entreprise de pose, pour autant que cela n'altère pas son planning pour l'immeuble.	
Facturation des carrelages choisis - directement par le fournisseur	Voir fournisseur
Facturation du supplément de pose - directement par le fournisseur	Voir fournisseur
TABLETTES DE FENETRES	
Tablettes ton gris moucheté si choix de carrelage gris	Non payant
PORTES DE GARAGE	
Télécommandes supplémentaires	50 € / pce HTVA
Pour les garages individuels box fermés, option motorisation de porte (3m)	500 € / HTVA
Pour les garages individuels box fermés, option porte sectionnelle (3m)	350 € / HTVA

Les suppléments liés aux modifications de la cuisine (en dehors de ceux prévus au cahier des charges) et des meubles de salle de bain seront, le cas échéant, facturés directement par le fournisseur.

Résidences « Les Jardins d'Enghien »

Chaussée de Brunehault 120, 7850 Enghien

Mai 2014

ANNEXE 2 : PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT (PEB)

Depuis le 1^{er} mai 2010, les nouvelles constructions en Région Wallonne doivent être conformes aux normes PEB (Performance Energétique du Bâtiment). Cette norme introduit deux critères importants : la consommation spécifique en énergie primaire ($E_{\text{spécifique}}$) et la consommation d'énergie primaire (E_w)

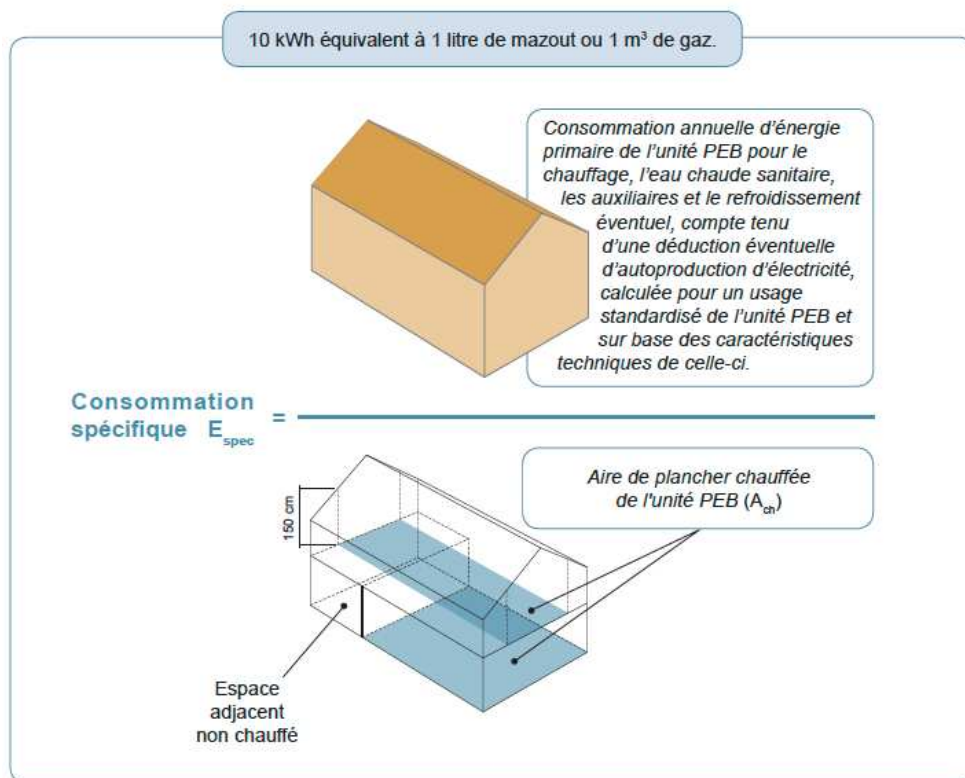
1. La consommation spécifique en énergie primaire : Espécifique

La consommation est calculée pour un usage standardisé de l'unité d'habitation et prend en compte le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les auxiliaires tels que le moteur du système de ventilation, les circulateurs,.... L'autoproduction d'électricité est, le cas échéant, déduite. Les consommations électriques des équipements électroménagers et de l'éclairage sont exclus de la consommation spécifique.

Le calcul prend en compte l'énergie primaire qui est l'énergie directement prélevée à la planète et qui, après transformation, permet d'obtenir une énergie réellement utilisable dans un bâtiment. 1 kW électricité via réseau équivaut, selon la norme, à 2,5 kW énergie primaire.

La consommation spécifique ($E_{\text{spécifique}}$) est obtenue en divisant la consommation en énergie primaire par la surface de plancher chauffé et est exprimée en kWh/m².an. Plus $E_{\text{spécifique}}$ est faible, plus le logement est performant.

Pour le permis des résidences « Les Jardins d'Enghien », la norme exige une consommation spécifique inférieure à 130 kWh/m².an



Résidences « Les Jardins d'Enghien »

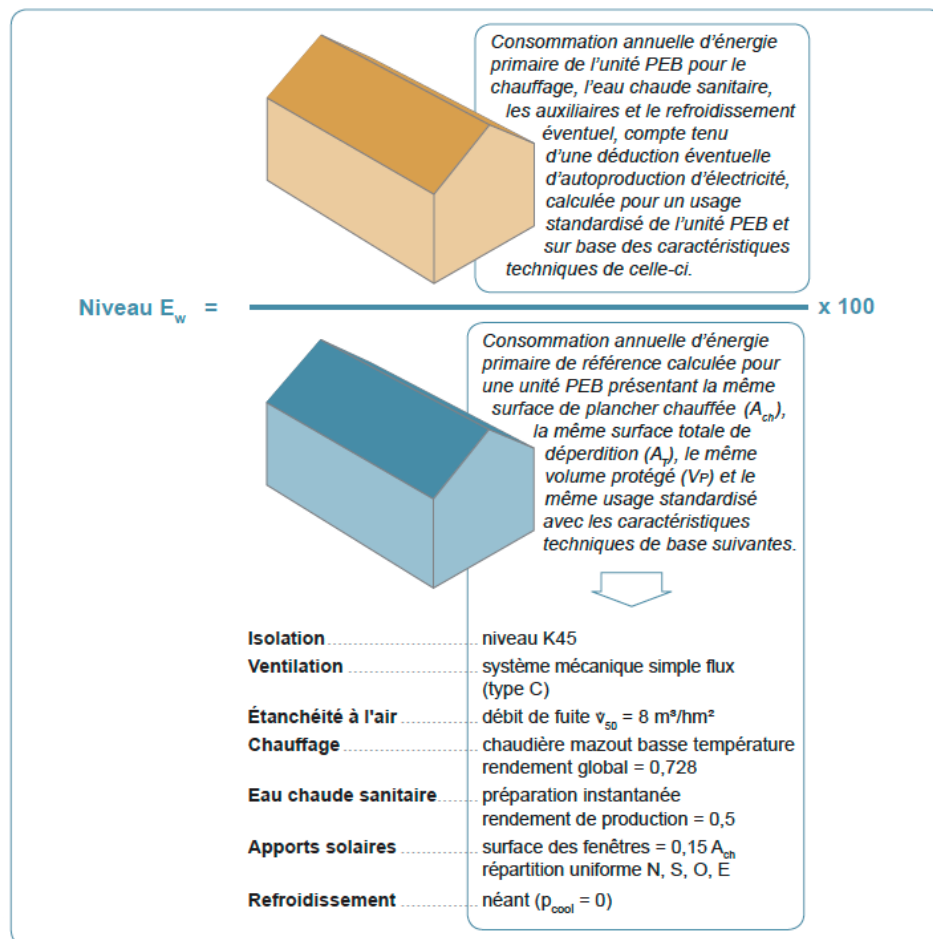
Chaussée de Brunehault 120, 7850 Enghien

Mai 2014

2. Le niveau de consommation d'énergie primaire : E_w

Il s'agit du rapport entre la consommation spécifique en énergie primaire ($E_{\text{spécifique}}$) de l'unité d'habitation et une consommation annuelle d'énergie primaire de référence, multiplié par 100. Plus E_w est faible, plus le logement est performant.

Pour le permis des résidences « Les Jardins d'Enghien », la norme exige une consommation en énergie primaire inférieure à 80.



DELZELLI