



CAHIER DES CHARGES DE VENTES

PROJET LE CHAMP DU MOULIN

VILLAS APPARTEMENTS

RESIDENCE LAVANDE, RESIDENCES MARJOLAINE & ROMARIN

BRAINE-LE-COMTE

PROJET LE CHAMP DU MOULIN

**RESIDENCE LAVANDE, RESIDENCES MARJOLAINE & ROMARIN
BRAINE-LE-COMTE**

INTRODUCTION

Le projet «LE CHAMP DU MOULIN» est situé à BRAINE-LE-COMTE, à la Chaussée de Mons. Ce site est idéalement situé à proximité des axes routiers et la gare, permettant de rejoindre toutes les grandes villes. Bruxelles est facilement accessible en une quinzaine de minutes.

D'un concept architectural plein de charme, le projet présente un immeuble d'habitation à taille humaine. En optant volontairement pour de grandes terrasses très agréables à vivre et des aménagements respirant la sérénité, l'architecte a axé son projet sur le cadre de vie.

Les immeubles à appartements s'étendent sur 4 niveaux et un parking souterrain avec des caves. La structure des bâtiments est en outre conçue de façon à permettre le regroupement de deux appartements contigus en un seul appartement.

Les appartements, de qualité supérieure, sont conçus pour plaire à un large public. Chaque appartement comprend un séjour lumineux donnant sur une grande terrasse très agréable à vivre. Les appartements situés au rez-de-chaussée disposent en outre d'une terrasse et d'un grand jardin privatif.

Les appartements sont accessibles par deux halls d'entrée par immeuble, comprenant chacun un ascenseur et une cage d'escaliers. L'accès extérieur aux parkings souterrains s'effectuent par la prolongation de la rue des Champs et la nouvelle voirie donnant sur l'avenue Alix de Namur.

Les résidences se profilent nettement comme une construction durable par l'intégration des exigences actuelles et futures.

La mise en œuvre de solutions à faible consommation d'énergie sur le plan du choix des matériaux et des modes d'exécution permet d'assurer un excellent confort d'habitation et d'optimiser en même temps la sécurité, la sérénité et la vie privée des habitants.

L'objectif de ce cahier des charges de vente est d'offrir aux acquéreurs d'un appartement des Résidences une description claire de la qualité et de la finition de l'immeuble et de son environnement.

ÉQUIPE

DÉVELOPPEMENT DE PROJET

Maître d'ouvrage

Unirest S.A.
Marialei 11
2018 Anvers

Coordination du projet

Development Coordination Belgium sprl
Marialei 11
2018 Anvers
E-mail: info@dcbelgium.be

INTERVENANTS DANS LA CONSTRUCTION

Architecte

Arcas architect sprl
Natiënlaan 75A
8300 Knokke-Heist

Stabilité

Studiebureau De Saeger sprl
Vanden Eeckhoudtstraat, 15/2
1500 Halle

Coordination de sécurité

Dirk De Groof bvba
Mechelbaan 657
2580 Putte

Rapport PEB

Dirk De Groof bvba
Mechelbaan 657
2580 Putte

Bureau d'études en architecture paysagiste

Avantgarden sa
Wijnegemhof, 1
2110 Wijnegem

Ingénieur acoustique

EVA
Steenkaai, 32
8000 Bruges

SOMMAIRE DU CAHIER DES CHARGES

1. GROS ŒUVRE		
	1. Béton armé et maçonnerie	7
	2. Égouttage	7
	3. Toiture	7
	4. Isolation	7
	5. Ventilation	8
	6. Menuiserie extérieure	8
	7. Terrasses, balcons et jardins	8
2. FINITIONS		
	1. Sols	9
	2. Murs & plafonds	9
	3. Menuiserie intérieure	9
	4. Seuils de portes et de fenêtres	9
	5. Parties communes	9
3. TECHNIQUES SPÉCIALES		
	1. Panneaux photovoltaïques	10
	2. Électricité	10
	3. Installations sanitaires	12
	4. Installation de chauffage	13
	5. Equipement de cuisine	13
	6. Téléphonie, télédistribution & internet	15
	7. Installation d'ascenseurs	15
	8. Parking souterrain et places de parking extérieur	15
4. GÉNÉRALITÉS		
	1. Honoraires de l'architecte et de l'ingénieur du coordinateur de sécurité et du rapporteur PEB	16
	2. Matériaux, valeur commerciale et modifications	16
	3. Équipements d'utilité publique	16
	4. Accès au chantier	16
	5. Travaux exécutés par des tiers à charge de l'acquéreur ou travaux exécutés par l'acquéreur lui-même	17
	6. Modifications durant les travaux de construction	17
	7. Subsidés	17
	8. Nettoyage et réception	18

DESCRIPTION DES TRAVAUX

1. GROS ŒUVRE

1.1. BÉTON ARMÉ ET MAÇONNERIE

Le bâtiment sera érigé en matériaux traditionnels, selon les règles de l'art. Il comprend des murs porteurs en béton coulé sur place ou en maçonnerie avec dalles en béton armé sous la forme de hourdis, des prédalles ou de dalles coulées sur place. Les façades composées sont en maçonnerie et bois avec des éléments de terrasse en béton et sont munies d'une isolation de qualité et d'épaisseur supérieure.

La cage d'escaliers et la cage d'ascenseur sont réalisées en béton ou dans un matériau équivalent. La structure satisfait aux exigences en vigueur en matière d'incendie.

1.2. ÉGOUTTAGE

L'égouttage est réalisé conformément aux dispositions communales, avec un découplage entre eaux usées sanitaires et eaux pluviales, suivant le principe d'un réseau séparé. Il est raccordé aux égouts publics par l'intermédiaire des puits nécessaires.

Un réservoir d'eau de pluie commun ainsi qu'une installation de récupération d'eaux pluviales sont prévus. Grâce à cette installation, on peut facilement utiliser l'eau de pluie pour les robinets de service communs.

1.3. TOITURE

Les toits plats sont réalisés avec une couche imperméable en PVC ou en bitume. Le toit est également habillé d'un matériau d'isolation de qualité et d'épaisseur supérieure.

1.4. ISOLATION

1.4.1. ISOLATION THERMIQUE

L'ensemble du bâtiment est conçu en privilégiant une faible consommation d'énergie et le respect de l'environnement. Le bâtiment satisfait dès lors à la nouvelle réglementation en matière de performance énergétique des bâtiments et sera contrôlé depuis sa conception jusqu'à sa réception par un responsable PEB.

La conformité des travaux à cette réglementation PEB apporte la garantie que tous les murs extérieurs, toits, sols et fenêtres sont très bien isolés thermiquement et satisfont à la valeur d'isolation imposée (valeur U).

Une attention particulière sera accordée à la construction d'un bâtiment étanche à l'air. Une fois les travaux achevés, un rapport de performance énergétique sera délivré par un expert PEB.

Les murs de séparation et les sols séparant les appartements seront isolés thermiquement, conformément à la nouvelle réglementation.

D'après cette simulation de conception, les appartements de ce projet auront une valeur d'isolation maximum de K35, une valeur énergétique de E42 et une valeur consommation Espec de maximum 45 kWh/m²an. Cela correspond au label A+. Grâce à leurs valeurs remarquables, les appartements représenteront un exemple tant en matière d'économie d'énergie et respect de l'environnement.

1.4.2. ISOLATION ACOUSTIQUE

La construction de l'immeuble sera exécutée conformément à la réglementation en vigueur afin d'assurer un confort acoustique normal d'une charge acoustique des façades de 60 dB.

L'application des mesures acoustiques tel que le dédoublement des murs de séparation, les chapes flottantes et les bandes isolantes entre murs et chape s'effectue sous la supervision d'un laboratoire acoustique agréé par l'État.

1.5. VENTILATION

La nouvelle réglementation impose une ventilation suffisante des appartements. D'un point de vue énergétique, afin d'obtenir une meilleure valeur Espec, chaque appartement est relié à un système d'aération mécanique répondant à la norme. Une ventilation mécanique système D effectue l'apport d'air frais dans les chambres et séjour ainsi que l'extraction d'air dans les espaces sanitaires et dans tout débarras "humide".

Pour obtenir un flux d'aération correct, des fentes de ventilation d'au moins 70 cm² sont prévues sous les portes intérieures (sauf sous la porte d'entrée coupe-feu), conformément à la législation.

1.6. MENUISERIE EXTÉRIEURE

L'ensemble de ces travaux est réalisé en matière PVC (polychlorure de vinyle) ou un matériau équivalent de haute qualité afin d'obtenir une isolation optimale et d'éviter des ponts thermiques. La teinte sera déterminée par l'architecte, en concertation avec le maître d'ouvrage.

Toutes les fenêtres seront munies d'un double vitrage à haut rendement, Tous les châssis fixes, oscillants, oscillo-battants et coulissants sont indiqués sur les plans de l'architecte.

1.7. TERRASSES, BALCONS ET JARDIN

Tous les appartements disposent d'une terrasse privée qui, pour garantir la protection de la vie privée, est séparée par un écran opaque (selon le plan de l'architecte).

Les terrasses des appartements du rez-de-chaussée sont réalisées en pavés. Les terrasses des étages sont réalisées en béton apparent. Les terrasses réalisées sur des toits plats sont parachevées en dalles sur plots.

Les balustrades de terrasses sont réalisées en verre et aluminium. L'architecte en déterminera la finition, la couleur et la forme en concertation avec le maître d'ouvrage. L'écoulement des eaux de chaque terrasse s'effectuera séparément par l'évacuation des eaux usées de l'immeuble.

Les appartements du rez-de-chaussée ont une terrasse et un jardin privé avec pelouse et une portillon avec serrure, les terrasses sont séparées par un écran opaque, prolongé par une haie.

Les jardins devant les bâtiments et les jardins privés seront aménagés par le promoteur, d'après le plan de l'architecte paysagiste.

Le maître d'ouvrage prendra à sa charge l'entretien du jardin commun devant les résidences pendant une période de 12 mois après la réception provisoire.

2. FINITIONS

2.1. SOLS Tous les sols des appartements sont revêtus d'une chape lisse, de carrelages en céramique et de plinthes correspondantes dans toutes les pièces. Les coins des plinthes sont coupés à la scie à onglet. Les tolérances pour la finition sont en accord avec la CSTC.

Les carrelages prévus ont un format de 45 x 45, non rectifiés, avec placement droit. La valeur commerciale de détail des carrelages s'élève à 25 €/m² HTVA. Le couleur des joints est gris ciment. Les plinthes correspondantes ont une valeur commerciale de détail de 8 €/m² HTVA.

2.2. FINITION DES MURS ET DES PLAFONDS Un enduit blanc est appliqué sur tous les plafonds, sauf le plafond du débarras et sauf les faux plafonds qui seront réalisés en plaques de plâtre avec des accrochements plafonnés. Tous les murs des appartements sont livrés prêts à être tapissés. Les tolérances pour la finition sont en accord avec la CSTC.

De la faïence est prévue dans la salle de bains sur le mur entourant la baignoire ou la douche jusqu'à hauteur du plafond, format 20x20 jusqu'à 45 x 45, placement droit, non rectifiés et ce pour une valeur commerciale de 25 €/m² HTVA. La couleur des joints est blanche. Derrière la faïence le long de la baignoire ou de la douche, une couche étanche à l'eau est prévue. Aux coins extérieurs un profil d'arrêt est prévu.

Dans la cuisine, de la faïence est prévue sur le mur entre le plan de travail et les armoires supérieures, format 20x20, placement droit, et ce pour une valeur commerciale de 25€/m² HTVA pour 3 m² maximum. Aux coins extérieurs un profil d'arrêt est prévu.

2.3. MENUISERIE INTÉRIEURE Les portes d'entrée des appartements, de 2m11 en hauteur, sont munies d'une bande en néoprène acoustique, d'une serrure à cylindre, d'un judas, d'un verrouillage à trois points et d'une garniture de porte en acier inoxydable. Ces portes ont une résistance au feu de Rf= 30', suivant les directives des pompiers.

Les portes intérieures sont des portes tubulaires à peindre également de 2m11 en hauteur, avec encadrement en bois et garniture de porte en acier inoxydable.

La porte située entre le hall d'entrée et le living est entièrement vitrée avec garniture de porte en acier inoxydable.

2.4. SEUILS DE PORTES ET DE FENÊTRES Les tablettes de fenêtres des appartements sont réalisées en pierre naturelle de premier choix ou dans un matériau équivalent, que l'architecte déterminera en concertation avec le maître d'ouvrage.

2.5. PARTIES COMMUNES Les halls d'entrée au rez-de-chaussée sont fermés par des ensembles de portes vitrées. La porte du sas vitrée avec serrure à cylindre peut être ouverte à partir de l'appartement grâce à la vidéophonie. Le hall d'entrée commun est muni d'un tableau de sonnettes, de boîtes aux lettres et d'un miroir, ainsi que d'un paillason dans un cadre au niveau de la porte d'entrée. Une installation de vidéophonie en couleur est montée dans le hall d'entrée et peut être commandée à partir de chaque appartement. Un plan clé permet l'utilisation d'un seul exemplaire pour ouvrir la porte du sas, du garage et la porte d'entrée privée.

Les pictogrammes nécessaires et les dispositifs de lutte contre l'incendie sont également prévus conformément à la législation et aux instructions des pompiers locaux.

Un enduit lisse est appliqué sur tous les murs et plafonds communs à partir du rez-de-chaussée et le hall commun au niveau -1. Ceux-ci sont peints dans une couleur choisie par l'architecte. Les portes d'entrée des appartements reçoivent un vernis de finition et sont toutes munies d'une poignée uniforme du côté du couloir commun.

La finition du sol des halls communs est réalisée avec carrelages en céramique pleine masse, de qualité supérieure, avec des plinthes correspondantes, au choix de l'architecte et/ou du maître d'ouvrage. Les escaliers de secours fermés ont une finition en béton lisse. Le dessous des escaliers est peint dans une couleur choisie par l'architecte. Les rampes d'escalier sont réalisées en aluminium laqué.

L'éclairage dans le hall d'entrée et dans tous les autres halls se fera à l'aide de détecteurs de mouvement.

Un éclairage extérieur est prévu pour chaque porte d'entrée principale, suivant le plan de l'architecte. Au rez-de-chaussée, une prise de courant à usage commun est prévue dans chaque cage d'escalier.

Un robinet d'eau froide commun et un évier sont prévus dans les locaux des compteurs d'eau.

3. TECHNIQUES SPÉCIALES

3.1. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Les immeubles sont équipés de panneaux photovoltaïques sur le toit pour les appartements, selon l'étude de PEB du bureau De Groof.

3.2. ÉLECTRICITÉ

L'installation électrique répond aux prescriptions de la société de distribution d'électricité et du RGIE.

3.2.1. PARTIES COMMUNES

La distribution d'électricité des parties communes est raccordée à un compteur séparé. Un éclairage de sécurité est installé selon les dispositions en vigueur. Dans tous les parties communes et le jardin commun les armatures d'éclairage seront installées selon le choix de l'architecte. Les installations électriques ci-après sont prévues :

Hall d'entrée :

- éclairage comme prévu sur le plan détaillé de l'architecte
- 1 éclairage de nuit pour le tableau de sonnettes

Halls communs au rez-de-chaussée :

- 2 points lumineux (éclairage) au plafond, commandé par un détecteur de mouvement
- 1 prise de courant

Halls communs des étages :

- 1 point lumineux (éclairage) au plafond, commandés par un détecteur de mouvement

Espaces d'utilité commune :

- Par espace : 1 point lumineux (éclairage) au plafond commandé par un détecteur de mouvement

Jardin commun :

- Raccordements d'électricité pour l'éclairage extérieur commun, comme prévu sur le plan de l'architecte paysagiste, commandé par un système d'éclairage automatisé.

3.2.2. PARTIES PRIVATIVES APPARTEMENTS

Chaque appartement dispose d'un raccordement individuel au secteur conforme à la législation du RGIE. Le compteur avec fonction tarif de jour et de nuit est installé dans un espace séparé prévu pour les compteurs alors que les coffrets divisionnaires individuels sont installés dans l'appartement.

Chaque appartement dispose d'un raccordement individuel au secteur conforme à la législation du RGIE. Le compteur avec fonction tarif de jour et de nuit est installé dans un espace séparé prévu pour les compteurs alors que les coffrets divisionnaires individuels sont installés dans l'appartement.

Hall :

- 2 points lumineux commandés par 2 interrupteurs (sauf les appartements 3 chambres où il y a 3 points lumineux commandés par 2 interrupteurs)
- 1 prise de courant
- Vidéophone poste intérieur avec commande de la serrure de porte d'entrée principale

Toilette :

- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur

Living :

- 2 points lumineux commandés par 2 interrupteurs unidirectionnels
- 3 doubles prises de courant
- 1 triple prise de courant

Cuisine :

- 2 points lumineux commandés par 2 interrupteurs unidirectionnels (1 interrupteur au plafond, 1 interrupteur au-dessus du plan de travail)
- 1 prise de courant pour la hotte d'aspiration
- 1 prise de courant pour le réfrigérateur
- 1 prise de courant pour le four
- 1 prise de courant pour la plaque de cuisson
- 1 prise de courant pour le lave-vaisselle
- 1 double prise de courant au-dessus du plan de travail de la cuisine

Buanderie :

- 1 tableau de distribution
- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur
- 1 prise de courant pour le sèche-linge à condensation
- 1 prise de courant pour la machine à laver
- 1 connexion pour la chaudière (chauffage central)
- 1 prise de courant à côté du tableau de distribution
- 1 prise de courant pour la ventilation mécanique

Salle de bains :

- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur
- 1 double prise de courant au-dessus de la tablette
- 1 point lumineux au-dessus du miroir, commandé par 1 interrupteur
- 1 prise de courant pour le radiateur porte essuie (radiateur porte essuie non inclus)

Grande chambre à coucher :

- 1 point lumineux commandé par 2 interrupteurs
- 2 prises de courant
- 2 doubles prises de courant

Petites chambres à coucher :

- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur
- 2 prises de courant
- 1 double prise de courant

Terrasse :

- 1 point lumineux + armature commandé par 1 interrupteur (installé à l'intérieur de l'appartement)
- 1 prise de courant

Cavette :

- 1 point lumineux avec armature, commandé par un détecteur de mouvement, connecté au compteur commun.

3.3. INSTALLATIONS SANITAIRES

La livraison et l'installation des appareils sanitaires prévus dans l'équipement de base sont comprises dans le prix d'achat des appartements. Un raccordement d'eau chaude (C) et/ou d'eau froide (F) est prévu aux endroits nécessaires.

Toilette :

Bloc chasse encastré (cuvette suspendue) avec bouton économiseur d'eau et siège de luxe + abattant blanc, un lave-mains avec robinet tournant chromé (F)

Cuisine :

Robinet mélangeur chromé à poignée unique (F+C)

Buanderie :

Raccordement d'eau + décharge pour la machine à laver (F)

Salle de bains :

La salle de bains sera équipée d'une baignoire acrylique munie d'un robinet mélangeur chromé à poignée unique (F+C), d'une garniture de douche (douche à main avec flexible et barre murale) et une bonde automatique.

La salle de bains sera également équipée d'un meuble lavabo comprenant 1 lavabo pour les appartements à 1 chambre à coucher et 2 lavabos pour tous les autres appartements, de robinets mélangeurs chromés à poignée unique (F+C) et d'une bonde automatique. Un grand miroir assorti avec éclairage, prise de contact (encastrée) et interrupteur.

Salle de douche :

La salle de douche sera équipée d'un tub douche acrylique avec une paroi douche et munie d'un robinet mélangeur chromé à poignée unique (F+C) et d'une garniture de douche (douche à main avec flexible et barre murale).

La salle de douche sera également équipée d'un meuble lavabo comprenant 1 lavabo, un robinet mélangeur chromé à poignée unique (F+C) et d'une bonde automatique. Un grand miroir assorti avec éclairage, prise de contact (encastrée) et interrupteur.

La totalité des appareils sanitaires, des armoires et des accessoires a une valeur commerciale de détail de 2.300 € HTVA pour les appartements d'une chambre et les appartements 0.2 et 0.3 de la Résidence Lavande. Une valeur de 2.500 € HTVA pour les appartements 2 chambres à coucher et de 4.500 € HTVA pour les appartements 3 chambres à coucher.

3.4. INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Les installations économiques pour le chauffage central, la production d'eau chaude contribuent à ce que chaque appartement réponde aux critères du niveau de performance énergétique.

Une *chaudière à condensation individuelle* à circuit fermé assure le chauffage au gaz naturel des appartements. Ce type de chaudière ne consomme que peu d'énergie, respecte l'environnement et assure une baisse de la valeur E, ce qui génère une baisse considérable de la consommation d'énergie. Le circuit d'eau chaude peut être fermé individuellement par appartement.

Des radiateurs en tôle d'acier laquée en blanc avec une grille décorative, des caches latérales et vanne incorporée et invisible (avec raccordement mural) seront installés dans les différents espaces.

Lors de la conception du projet, les températures suivantes (à une température extérieure de -8°) ont été prises en compte :

Entrée :	18°C
Living & cuisine:	22°C
Salle de bains:	24°C
Chambres à coucher:	18°C

Le chauffage dans l'espace de séjour est commandé par un thermostat d'ambiance programmable muni d'une minuterie avec réglage de jour et de nuit. Le chauffage dans tous les autres espaces est réglé par des *robinets de radiateur thermostatiques*, assurant ainsi un fonctionnement économique.

Les conduites seront encastrées dans les sols et murs, éventuellement à l'exception de la conduite autour du collecteur (chaudière à condensation) situé dans le débarras. L'acquéreur tiendra compte d'un réglage plus élevé pendant la première saison de chauffage afin d'améliorer le séchage du bâtiment.

En cas de modifications apportées à l'aménagement des appartements, le plan original servira de base pour la prise en compte des frais éventuels relatifs à l'augmentation de la température du chauffage central (par exemple, si un espace prévu à une température de 18°C est intégré au living, l'augmentation de 18°C à 22°C sera à charge du client).

3.5. INSTALLATION DE CUISINE

Chaque type d'appartement comprend une cuisine entièrement équipée réalisée à partir de matériaux de qualité supérieure et comprenant un évier en acier inoxydable ou en quartzolit et des appareils électriques. La cuisine comprend un plan de travail et des faces pour lesquels le client pourra choisir parmi un éventail de coloris.

Le tableau ci-dessous donne les valeurs commerciales pour la cuisine HTVA des appartements.

VUR 1 - RESIDENCE LAVANDE	APPARTEMENT	TYPE	VALEUR COMMERCIALE HTVA
	0.1	3	€ 5.500
	0.2	4	€ 5.000
	0.3	4	€ 5.000
	0.4	6	€ 5.000
	0.5	5	€ 5.000
	1.1	3	€ 5.500
	1.2	3	€ 5.500
	1.3	3	€ 5.500
	1.4	6	€ 5.000
	1.5	5	€ 5.000
	2.1	3	€ 5.500
	2.2	3	€ 5.500
	2.3	3	€ 5.500
	2.4	6	€ 5.000
	2.5	5	€ 5.000
	3.1	7	€ 6.000
	3.2	7	€ 6.000
VUR 3 - RESIDENCE MARJOLAINE	APPARTEMENT	TYPE	VALEUR COMMERCIALE HTVA
	0.1	1	€ 6.000
	0.2	2	€ 5.000
	0.3	2	€ 5.000
	0.4	3	€ 5.500
	1.1	1	€ 6.000
	1.2	3	€ 5.500
	1.3	3	€ 5.500
	1.4	3	€ 5.500
	2.1	1	€ 6.000
	2.2	8	€ 5.500
	2.3	3	€ 5.500
	2.4	3	€ 5.500
	3.1	7	€ 6.000
	3.2	7	€ 6.000
VUR 4 - RESIDENCE ROMARIN	APPARTEMENT	TYPE	VALEUR COMMERCIALE HTVA
	0.1	1	€ 6.000
	0.2	2	€ 5.000
	0.3	2	€ 5.000
	0.4	8	€ 5.500
	1.1	1	€ 6.000
	1.2	3	€ 5.500
	1.3	3	€ 5.500
	1.4	8	€ 5.500
	2.1	1	€ 6.000
	2.2	8	€ 5.500
	2.3	3	€ 5.500
	2.4	8	€ 5.500
	3.1	7	€ 6.000
	3.2	7	€ 6.000

Les appareils suivants sont compris dans toutes les cuisines standards :

- Évier 1,5 en acier inoxydable ou en quartzolit avec robinet mélangeur
- Four encastrable électrique conventionnel
- Hotte motorisée (minimum 2 vitesses d'aspiration) avec récupération et éclairage
- Plaque de cuisson vitrocéramique encastrable
- Réfrigérateur intégré d'une capacité minimale de 145 litres, avec compartiment congélateur et muni de la même façade que les portes des armoires. La capacité nette du compartiment frigorifique s'élève à 128 litres, la capacité nette du compartiment congélateur s'élève à 17 litres.
- Un lave-vaisselle intégré est prévu sous le plan de travail dans la cuisine

Des variantes de la cuisine standard et/ou des travaux supplémentaires sont possibles moyennant un supplément.

3.6. TÉLÉPHONIE, TÉLÉDISTRIBUTION & INTERNET

Téléphonie appartements

1 point de connexion téléphonique est prévu dans le living de chaque appartement, ainsi que dans la plus grande chambre à coucher. L'installation de connexion téléphonique sera conforme aux prescriptions du fournisseur. Les frais de raccordement sont à charge de l'acquéreur.

Télédistribution

Un point de connexion à la télédistribution est prévu dans le living de chaque appartement, ainsi que dans la plus grande chambre à coucher. L'installation de connexion à la télédistribution sera conforme aux prescriptions du fournisseur. Les frais de raccordement sont à charge de l'acquéreur.

Un câble UTP pour la télévision digitale sera tiré avec le câble pour la télédistribution.

Vidéophone

Le hall d'entrée commun sera équipé d'un tableau de sonnettes et d'une caméra. Un vidéo-
phone et un écran seront installés dans le hall d'entrée individuel de chaque appartement.

3.7. INSTALLATION D'ASCENSEUR

L'ascenseur relie le parking souterrain et tous les étages. Il est destiné au transport de personnes selon la norme. Les ascenseurs seront équipés d'une installation d'alarme et d'une installation téléphonique conformes à la réglementation en vigueur. Le revêtement de sol de l'ascenseur est réalisé en carrelage en céramique pleine masse, comme le sol des halls communs.

L'ascenseur sera décoré d'un miroir, d'une main courante, d'un clavier de commande et d'un faux plafond comprenant un éclairage (voir plan détaillé de l'architecte). La hauteur des portes coulissantes est de 2m10.

3.8. PARKING SOUTERRAIN

Le parking souterrain bénéficie d'un accès direct par les ascenseurs. Les places de parking, boxes de parking, les cavettes et locaux techniques se situent au niveau -1.

L'emplacement commun pour les vélos se situe en sous-sol.

Les sols seront réalisés en béton gris poli, les murs en béton lisse ou en maçonnerie. Un enduit lisse est appliqué sur les murs et le plafond des halls d'ascenseurs et sont peints dans une couleur de finition choisie par l'architecte. Les portes dans les parties communes seront peintes complètement dans une couleur de finition choisie par l'architecte.

Le parking sera muni d'une porte automatique pouvant être ouverte et fermée par télécommande individuelle et par contact à clé. 1 télécommande individuelle sera prévue par place de parking intérieure.

Un chauffage électrique de la rampe d'accès permettra d'éviter la formation de verglas.

L'éclairage dans le parking sera allumé à l'aide de détecteurs de mouvement.

4. GÉNÉRALITÉS

4.1. HONORAIRES DE L'ARCHITECTE, DE L'INGÉNIEUR, DU COORDINATEUR DE SÉCURITÉ ET DU RAPPORTEUR PEB

Les honoraires de l'architecte et de l'ingénieur sont compris dans le prix de vente. Si l'acquéreur décide toutefois de procéder à une modification des plans dans les limites possibles et autorisées, cette modification pourra faire l'objet d'une rémunération sous forme d'un supplément d'honoraires à régler directement entre l'entrepreneur et le client.

4.2. MATÉRIAUX, VALEUR COMMERCIALE ET MODIFICATION

Le cahier des charges utilise quelquefois le terme « valeur commerciale ». L'on entend par ceci le prix de vente au particulier (prix de vente au détail), matériel livré sur le chantier, HTVA. Exemple : si les carrelages sont achetés auprès d'un grossiste, la « valeur commerciale » représente le prix de vente que le grossiste facture au particulier.

L'acquéreur a la possibilité de choisir d'autres matériaux que ceux offerts dans ce cahier des charges standard (uniquement auprès du fournisseur désigné par l'entrepreneur/le maître d'ouvrage). Ce choix de matériaux non standard donne droit à l'entrepreneur de facturer un supplément. Même si le client choisit un matériau dont la valeur commerciale est égale à celle du matériau standard repris dans le présent cahier des charges, l'entrepreneur pourra demander un supplément pour la pose du matériau. Le règlement de ces travaux supplémentaires ou travaux supprimés s'effectuera directement avec l'entrepreneur.

L'acquéreur sera contacté en temps utile par l'entrepreneur/le maître d'ouvrage afin de spécifier ses choix concernant les carrelages, les installations sanitaires et la cuisine auprès des fournisseurs désignés par l'entrepreneur/le maître d'ouvrage. L'acquéreur est obligé de respecter les délais y afférents.

4.3. ÉQUIPEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Tous les frais relatifs à la connexion, au raccordement, à l'installation, à la mise en service, au contrôle, à la consommation et à l'abonnement des équipements d'utilité publique (eau, gaz, électricité, téléphone, internet, égouttage, distribution TV-FM) ne sont pas compris dans le prix de vente et sont dès lors à charge des acquéreurs.

Tous les frais relatifs à la connexion, au raccordement, à l'installation, à la mise en service, au contrôle, à la consommation et à l'abonnement des équipements d'utilité publique (eau, gaz, électricité, téléphone, internet, égouttage, distribution TV-FM) ne sont pas compris dans le prix de vente et sont dès lors à charge des acquéreurs.

4.4. ACCÈS AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne étrangère à l'exécution des travaux. L'acquéreur ou son représentant ne pourra visiter le chantier que s'il est accompagné d'un représentant du maître d'ouvrage et/ou du conducteur de chantier.

Pendant le week-end et les congés du bâtiment, le chantier n'est pas accessible, même à vos risques et périls. Les visiteurs sont obligés de se conformer au règlement de chantier local. L'entrepreneur/le maître d'ouvrage décline toute responsabilité en cas d'accidents se produisant sur le chantier. Les visites ont toujours lieu aux propres risques du (des) visiteur(s).

4.5. TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR DES TIERS À CHARGE DE L'ACQUÉREUR OU TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR L'ACQUÉREUR LUI-MÊME

Si l'acquéreur décide de faire exécuter des travaux par des tiers ou d'en exécuter certains lui-même, ils ne pourront être exécutés qu'après réception de l'appartement. En effet, ces travaux ne peuvent en aucun cas entraver l'avancement de l'ensemble de la construction.

Si l'acquéreur désire ne pas faire exécuter une partie des finitions (cuisine, sanitaire, carrelage ou faïence) de son appartement, il demandera préalablement l'accord écrit de l'entrepreneur. Si un accord est obtenu, l'acquéreur récupérera 70% du budget indiqué pour la finition en question non-exécutée. Cette demande ne peut en aucun cas interférer avec le planning du chantier.

4.6. MODIFICATIONS DURANT LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Ce cahier des charges a été composé avec la plus grande précision possible. Nous tenons toutefois à émettre des réserves quant à d'éventuelles modifications découlant de certaines exigences émanant des autorités et/ou des sociétés d'utilité publique.

L'entrepreneur et le promoteur se réservent le droit d'apporter toutes modifications nécessaires à l'exécution du projet, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte la valeur, la qualité, l'aspect esthétique, au prestige et à l'utilité du bâtiment et des appartements. Les modifications en question ne donnent le droit à aucune supplément ou réduction du prix.

L'acquéreur (ou ses sous traitants) en charge des finitions, changements ou adaptations sera seul responsable du respect des normes en vigueur aux niveaux des stabilités, PEB, acoustiques,...du poste de finition dont question. Ni l'entrepreneur ni le maitre d'ouvrage, ne peuvent être tenu responsables pour une perte de qualité et aucune garantie ne pourra être invoquée par l'acquéreur.

Les dimensions reprises sur les plans de vente sont des dimensions approximatives qui ne sont données qu'à titre indicatif. Les meubles et appareils fixes et mobiles (également sur les plans du permis de bâtir) ne sont repris qu'à titre illustratif.

4.7. SUBSIDES

Le maître d'ouvrage est autorisé à demander et à recevoir tous les subsides relatifs aux appartements.

4.8. NETTOYAGE ET RÉCEPTION

Au moins 2 semaines avant la réception, les acquéreurs seront invités par écrit de la date et de l'heure définitive de la réception.

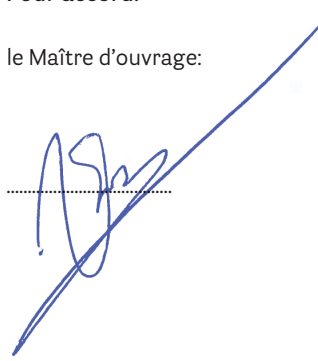
La réception du bâtiment et des appartements sera précédée de leur nettoyage.

Le présent cahier des charges comprend 15 pages (annexes non comprises) et sera joint en annexe au compromis de vente.

Fait à Anvers, le, en 3 exemplaires.

Pour accord:

le Maître d'ouvrage:


.....

l'Architecte:


.....

le ou les Acquéreur(s) de
l'appartement n°.....

.....



OUTSTANDING
DEVELOPMENT



Avenue Léon Champagne 2 | 1480 Saintes | 02 391 45 61
Marialei 11 bte 3 | 2018 Anvers | 03 287 08 40
www.dcbelgium.be