



LE CLOS DE « MARCQ » CLE SUR PORTE



Cahier des charges
16.03.2021

8 MAISONS NEUVES
« BASSE ENERGIE »
3 chambres, garage et jardin

EN PARTENARIAT AVEC IMMO-STAR





LE CLOS DE « MARCQ » CLE SUR PORTE

Constructions neuves dans un quartier résidentiel proche de toutes les commodités.

Venez découvrir ce nouveau projet, à quelques minutes de toutes les commodités et du centre d'Enghien et apprécier tous les avantages d'une construction neuve : performances énergétiques à la pointe des technologies actuelles, garantie décennale, finitions contemporaine de qualité,, ...

Situé dans un environnement verdoyant, les maisons disposent d'un séjour avec une cuisine ouverte, une buanderie, 1 suite avec dressing et salle de bain, 2 chambres, 1 salle de douche, 2 WC séparés, des combles de rangement, une cave, un garage et parking ainsi qu'un agréable jardin.

Les procédés de construction traditionnelles sont en adéquation avec les dernières nouveautés technologiques afin de pouvoir offrir des logements consommant un minimum d'énergie. Une attention toute particulière est accordée à l'isolation thermique sans oublier l'isolation acoustique entre les logements. Cela afin de pouvoir offrir un maximum de confort de vie tout en épargnant votre portefeuille.

Un excellent niveau de finition est garanti par le choix de matériaux de grande qualité. Les maisons sont livrées entièrement terminées et équipées.

EN PARTENARIAT AVEC IMMO-STAR

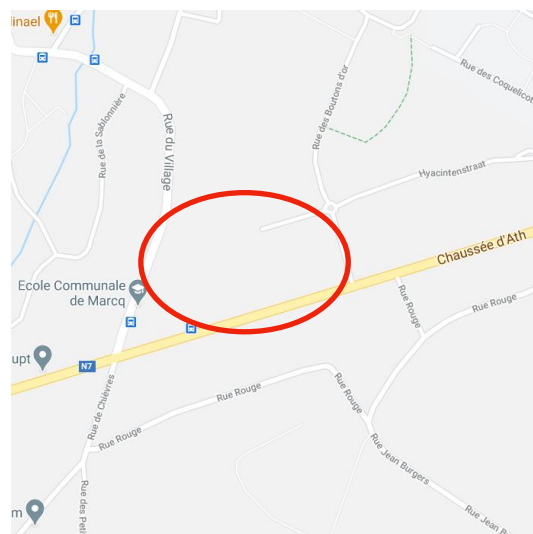


TABLE DES MATIERES

1. Situation du projet
2. Description des matériaux de gros œuvre
 - Terrassement et fondations
 - Ouvrages en béton armé et maçonneries
 - Planchers bruts entre les étages
 - Couverture du bâtiment
 - Menuiseries extérieures et seuils
 - Réseau d'égouttage
 - Isolation thermique et acoustique
 - PEB
3. Equipements et finitions des maisons:
 - Cuisine équipée
 - Equipement des salles d'eau
 - Revêtements des sols et tablettes de fenêtres
 - Finition des murs intérieurs
 - Menuiseries intérieurs
 - Grenier partiellement aménageable
4. Informations techniques relatives aux maisons
 - Installation électrique
 - Système de chauffage
 - Système de ventilation
5. Les extérieurs
6. Les intervenants
7. Remarques générales
8. Annexes

1. SITUATION DU PROJET

- A 5' du centre d'Enghien
- A proximité de nombreuses commodités
 - Gare SNCB/TEC
 - Supermarchés
 - Écoles
 - Etc.
- A 2' de l'autoroute



2. MATERIAUX DE GROS-OEUVRE

Le terrassement comprend tous les travaux en déblais ou en remblais pour fondation, accès, nivellement comme indiqué aux plans. Les terres excédentaires seront évacuées.

Les fondations seront déterminées et exécutées en fonction de la résistance du sol conformément aux plans du bureau d'étude spécialisé. Des sondages et essais de sol ont été réalisés avant l'étude en stabilité des bâtiments.

Les études nécessaires au point « FONDATIONS » et « OUVRAGES EN BETON ARME » sont confiées à un bureau d'études d'ingénieurs conseils spécialisés en la matière. Ceux-ci assurent également la surveillance des travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'Institut Belge de Normalisation.

Maçonnerie en élévation :

Elle sera exécutée en blocs de béton lourd, voile de béton armé ou blocs treillis, épaisseur figurant aux plans, suivant prescriptions de l'ingénieur. Les murs intérieurs seront exécutés en éléments de plâtre de 10 cm d'épaisseur.

Finition en façade :

Les façades seront recouvertes de briques et/ou crépis.

Planchers bruts :

Les planchers du rez-de-chaussée seront constitués d'une dalle de béton, ceux des étages de hourdis renforcés d'une dalle de compression, suivant les prescriptions de l'ingénieur.

Réseau d'égouts :

Les égouts seront réalisés en PVC de diamètre approprié aux évacuations. Le réseau d'égouts comprend les chambres de visite nécessaires à son bon fonctionnement.

2. MATERIAUX DE GROS-OEUVRE

La toiture :

La charpente sera composée de fermes préfabriquées en sapin rouge du nord SRN (nombre et section des fermes calculées par l'ingénieur).

Les toitures seront couvertes de tuiles de couleur gris foncé.

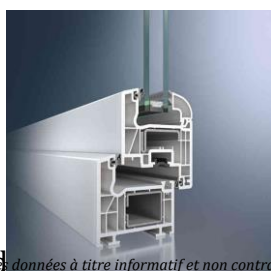


*images données à titre informatif et non contractuelles

Les châssis :

Tous les châssis de fenêtre et portes d'entrée seront en PVC, de marque « KOMMERLING » 75 mm de coloris gris structuré en extérieur et blanc à l'intérieur, avec battée pour double vitrage. Les profils répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique réalisés au C.S.T.C. Les châssis seront composés de parties fixes et de parties ouvrantes, oscillo-battantes.

Tous les châssis et portes-fenêtres seront équipés de double vitrage (k=1.1).



Les seuils :

Les seuils des portes principales et d'entrée seront en pierre bleue ou en aluminium selon les prescriptions techniques.

2. MATERIAUX DE GROS-OEUVRE

L'isolation :

Une attention toute particulière est portée à la mise en œuvre des matériaux isolants afin d'assurer un niveau supérieur d'isolation tant thermique que acoustique.

Le choix scrupuleux des matériaux et sa mise en œuvre dans les règles de l'art, nous permet d'obtenir un certificat PEB vert de catégorie B.

Ce qui promet surtout une consommation énergétique très faible.

L'isolation acoustique est assurée entre les habitations par la pose d'un isolant rigide posé à l'intérieur du double mur béton séparant les maisons.

L'isolation thermique sera assurée de la manière suivante :

Façades en briques : Polyuréthane Recticel ou équivalent. 10 cm

Sol : Une chape thermique de +-10cm sera projetée avant la chape de recouvrement au niveau du rdc.

Toiture : Laine minérale de 20 cm en toiture.

Châssis: profil PVC

Vitrages : double vitrage $U=1.1W/m^2K$ avec intercalaire à rupture thermique Chromatech Ultra « Warm Edge ».



images données à titre informatif et non contractuelles

EN PARTENARIAT AVEC IMMO-STAR

2. MATERIAUX DE GROS-OEUVRE

Le certificat PEB :

Un certificat énergétique excessivement bas vous sera délivré par un certificateur agréé pour votre nouveau logement grâce :

- Une chaudière gaz à condensation,
- Le chauffage par le sol,
- Les châssis double vitrage k1.1,
- Isolation du sol, des murs et de la toiture et
- la ventilation double flux.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

EN PARTENARIAT AVEC IMMO-STAR

3. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Cuisine équipée :

Venez choisir votre cuisine parmi divers coloris de façades et de structures de plan de travail. La Cuisine sera équipée d'un four traditionnel, un frigo combi, un lave-vaisselle, une table de cuisson et une hotte ! Le tout de marque « Electrolux » ou équivalent. Le budget alloué à la cuisine est de 6.000 € HTVA prix client. Une déduction de 4.500 € HTVA sera imputée sur le PV en cas de non pose de la cuisine.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

3. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Sanitaire salle de bains :

Baignoire 180x80 blanc .

Mitigeur avec douchette « Hansgrohe ».

Meuble lavabo 2 vasques avec miroir « SANIJURA » ou équivalent. 3 Coloris au choix : Blanc brillant, Gris et Chêne Québec.

Miroir avec éclairage.

Sanitaire salle de douche :

Tub ultra plat 90 cm x 120,140,160 cm (selon possibilités).

Mitigeur avec barre de douche Grohe.

Meuble lavabo avec miroir « SANIJURA » ou équivalent.

WC :

WC suspendu « GEBERIT », chasse économique.

Lave-mains « PAFFONI » avec robinet eau froide dans le WC rdc.



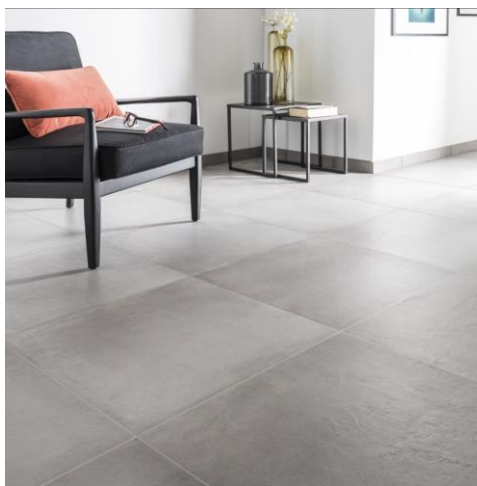
**images données à titre informatif et non contractuelles*

EN PARTENARIAT AVEC IMMO-STAR

3. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Carrelage des sols :

Carrelage au sol 60 x 60 cm et plinthes assorties pour les halls d'entrée, WC, débarras, buanderies, livings, cuisines, halls de nuit, sdb et sdd. Divers coloris.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

Faïences murales :

Les murs des meubles lavabo ainsi que le contour des baignoires et douches seront recouverts de faïences murales 30 x 60, Blanc.

Parquet stratifié :

Le sol des chambres est couvert d'une sous-couche et d'un parquet de marque « Quick Step » avec plinthe à peindre.

Tablettes de fenêtres :

Les tablettes de fenêtres intérieures seront en pierre naturelle ou en grés ou équivalent.

3. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Espaces sous-toit et cave :

Le deuxième étage des maisons propose un espace de rangement et local technique ainsi qu'un volume isolé dans les combles qui peut aussi servir de rangement.



Des Fenêtres de toit à ouverture manuelle, sont également disponibles au prix de 1550€/pièce HTVA, placement et fourniture compris. Une grande cave via escalier en béton sous chape polie. Elle sera dotée de 2 points lumineux et de prises.



*images données à titre informatif et non contractuelles

EN PARTENARIAT AVEC IMMO-STAR

4. INFORMATIONS TECHNIQUES

Installation électrique :

Hall d'entrée:

- Un point lumineux au plafond.
- Une prise de courant.

Living:

- Deux points lumineux au plafond commandé par deux interrupteurs.
- Cinq prises de courant dont deux doubles et une triple
- Prise Ethernet x2 (TV + bureau) – coaxiale (TV Tel Internet).

Thermostat

Un interrupteur bipolaire commandant un point lumineux extérieur (appareil d'éclairage non fourni).

WC:

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur.

Cuisine:

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur.
- Une alimentation en attente pour éclairage sous-meuble (en option)
- Deux doubles prises de courant à hauteur du plan de travail.
- Raccordement des appareils électriques (hotte, lave-vaisselle, four, taque de cuisson, frigo).

Buanderie - chaufferie:

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur.
- Une alimentation chaudière (ou dans garage ou cave)
- Une prise pour machine à laver.

- Une prise pour sèche-linge à condensation.

- Une prise

Chambres :

- Un point lumineux au plafond commandé par 1 interrupteur.

- Quatre prises de courant.

Prises Ethernet – Coaxiale : (TV Tel Internet) dans toutes les chambres au choix selon avancement des travaux

Salle de bains :

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur bipolaire.
- Un point lumineux au-dessus du lavabo.
- Une prise de courant.

Garage :

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur.
- Une prise de service.
Alimentation porte de garage.
Une prise pour le modem et boîtier TV TEL INTERNET (ou dans la cave)

Cave :

- Deux points lumineux au plafond commandé par un interrupteur.
- Deux prises de service.

Généralités:

- La mise en œuvre est conforme aux réglementations belges et aux prescriptions de la société distributrice d'électricité.
- L'installation ne comprend ni lustres, ballons ou lampes d'éclairage dans les parties privatives.

4. INFORMATIONS TECHNIQUES

Chauffage et eau chaude sanitaire :

Système de chauffage par le sol via une chaudière à condensation de marque « VAILLANT » ou équivalent. Production d'eau chaude.

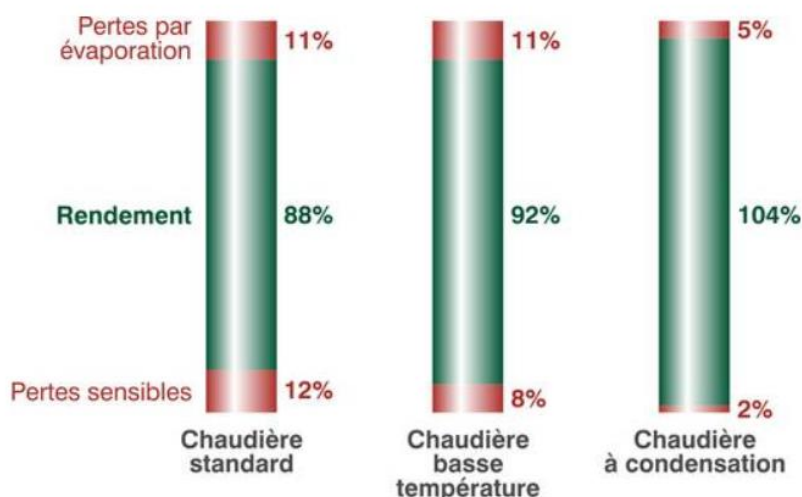
Chauffage sol au rez-de-chaussée et à l'étage (à l'exception des chambres à coucher). 2 thermostats.

Thermostat d'ambiance dans le living. La puissance en calories par local est calculée pour une température extérieure de -10 °C.

- living et cuisine: 20 °C
- étage : 18 °C

NB : Possibilité d'ajouter un chauffage de type « sèche-serviettes » électrique dans la salle de bain. (800 € TVAC).

- Possibilité d'ajouter un Boiler de 100 litres (+ 1.050 € HTVA) .
- Possibilité d'ajouter chauffage sol à l'étage (+ 1.750 € HTVA).



**images données à titre informatif et non contractuelles*

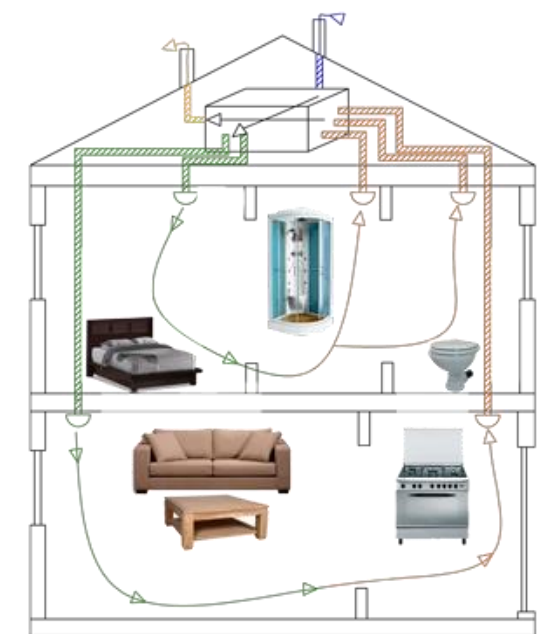
EN PARTENARIAT AVEC IMMO-STAR

4. INFORMATIONS TECHNIQUES

Ventilation double flux (VMC) :

Le système permet par le biais d'un échangeur (bloc sous le toit) de récupérer la chaleur de l'air extrait (en orange) pour la transférer à l'air soufflé (en bleu puis vert). Il n'y a pas de mélange entre l'air extrait et l'air soufflé, il n'y a qu'un échange de chaleur. L'air est extrait dans les pièces dites de service : cuisine, salle de bain, wc, cellier... Bref, toutes les pièces disposant d'un point d'eau. L'air est soufflé dans les pièces dites principales : salon, salle à manger, bureau, chambre...

À noter que le caisson doit obligatoirement se trouver en volume isolé (pas d'installation en combles perdus isolés avec de la laine déroulée sur le plancher par exemple). De plus, toutes les gaines qui passent en volume non isolé doivent être calorifugées, pour éviter l'apparition de condensation qui serait dangereux pour la santé des occupants. Le module doit également rester accessible pour que l'entretien puisse être réalisé régulièrement.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

EN PARTENARIAT AVEC IMMO-STAR

5. LES EXTERIEURS

Récupération des eaux pluviales :

Les eaux de pluies provenant des toitures seront récoltées au moyen de descentes d'eau pluviales en zinc. L'eau sera ensuite acheminée jusqu'à la citerne prévue à cet effet. La pose d'un groupe hydrophore permettra l'utilisation de l'eau de pluie pour les chasses d'eau, le robinet extérieur et si on le souhaite la machine à laver.. Toutes les pré-installations sont prévues. Le groupe est en option (+ 1.250 € HTVA)



**images données à titre informatif et non contractuelles*

Jardin et devanture :

Les devantures sont aménagées. Trottoirs en pavés béton.

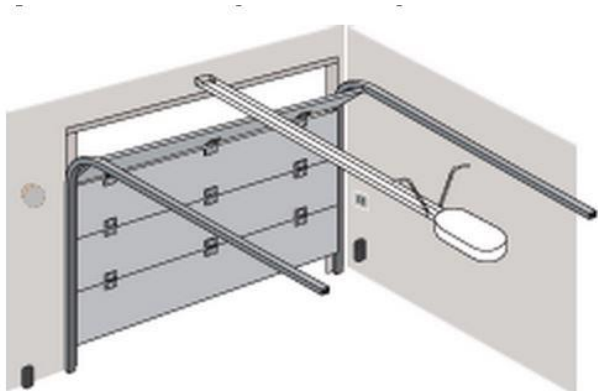
Les maisons disposent d'un jardin privatif, délimité par une clôture en mitoyenneté entre les différents lots. Une bordure de béton délimitant la terrasse ainsi que du stabilisé seront prévus.

Nous proposons la pose d'une terrasse de 24 m² en pavé de type « Klinkers » pour un montant forfaitaire de 3.000 €/HTVA et chaque m² supplémentaire à 125€/m² HTVA.

5. LES EXTERIEURS

La porte de garage :

Toutes les maisons possèdent leur propre garage et un espace de parking privatif. Il sera sécurisé par une porte sectionnelle de marque « NORMSTAHL » et motorisée. L'ouverture et fermeture de la porte sera assurée par 2 télécommandes.



**images données à titre informatif et non contractuelles*



LE CLOS DE « MARCQ » CLE SUR PORTE

6. LES INTERVENANTS

- Maître d'ouvrage : Immosphere Sprl
- Bureau d'architecture: Atelier Empreinte : 065/31.13.74
- Bureau d'étude Lemaire : BEL sa, M.J. Boniver 04/366.60.40.
- Techniques spéciales : SGS : 081/715.160.
- Géomètre : Vincent Marchal : 0477/530486
- PEB : PTS Energie : Mr Agie : 081/63.57.02.
- Notaire rédacteur : Laurent Snyers
- Assurances Tous Risques Chantier : AXA, bureau losange Dhont
- Coordinateur sécurité : SecuriSan : 02 771 07 77

EN PARTENARIAT AVEC IMMO-STAR





LE CLOS DE « MARCQ » CLE SUR PORTE

7. REMARQUES GENERALES

Plans

Les plans du bâtiment transmis aux acquéreurs, sont établis de bonne foi par l'architecte. Si, lors de la prise de possession des unités de logement, de écarts devaient être constatés dans les dimensions, ils devront être considérés comme des différences acceptables qui ne peuvent, en aucun cas, justifier des demandes de décompte ou de dommages et intérêts par les parties concernées.

Cahier des charges

La présente description vous permet d'apprécier la qualité générale des maisons en construction.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au cahier des charges et aux plans, si ceci s'avérait nécessaire, mais uniquement après approbation de l'architecte, ou afin de répondre à des prescriptions d'autorités compétentes et/ou techniques.

Les travaux seront exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux décrits dans le cahier des charges. Le maître de l'ouvrage se réserve toutefois le droit d'apporter des modifications au niveau du choix des matériaux si ceci s'avérait nécessaire selon l'architecte et pour autant que ces modifications ne diminuent en rien le niveau de qualité prévu au cahier des charges.

Les marques reprises dans le présent cahier des charges sont données à titre indicatif de performances et de qualité. Les performances annoncées se réfèrent aux fiches techniques des fabricants.



LE CLOS DE « MARCQ » CLE SUR PORTE

7. REMARQUES GENERALES

Choix des finitions

Les acquéreurs ont la faculté de pouvoir modifier certains des parachèvements. En fonction de l'avancement du chantier, il est tout à fait possible de personnaliser certaines finitions en fonction de vos goûts et des disponibilités. Ces modifications concernent le choix éventuels des couleurs de meubles de salle-de-bain, les couleurs des revêtements de sol, les emplacements des techniques électriques...

Ces éventuelles modifications, seront actées dans un document écrit et signé par les parties. Sans cet accord et sans paiement anticipée, aucune modification ne sera prise en compte.

Architecte - ingénieur - coordinateur - certificateur

Les frais relatifs aux honoraires des architectes, ingénieurs et autres techniques spéciales, ainsi que la rédaction du Dossier d'intervention ultérieur par un coordinateur chantier agréé, sont compris dans le prix de vente annoncé.

Les frais relatifs au certificat de performance énergétique sont également compris dans le prix de vente.

EN PARTENARIAT AVEC IMMO-STAR





LE CLOS DE « MARCQ » CLE SUR PORTE

7. REMARQUES GENERALES

Travaux supplémentaires

Les travaux supplémentaires et les modifications, dérogeant aux plans et/ou au présent cahier des charges détaillé des travaux, demandés par les acquéreurs ne sont exécutés qu'après accord écrit de ceux-ci et du Maître de l'Ouvrage.

Cet accord devra parvenir au Maître de l'Ouvrage dans les 8 jours calendrier de la remise à l'acquéreur de l'étude de prix de ces travaux ou modifications.

Passé ce délai, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de continuer les travaux comme prévu initialement.

Toutefois, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de refuser ces travaux si ceux-ci interfèrent avec l'état d'avancement du chantier. De plus, un délai raisonnable pour l'exécution de ces travaux sera ajouté au délai initialement prévu avec un minimum de 15 jours ouvrables.

Pour ces travaux et/ou modifications, un forfait de 500 euros pour ouverture de dossier et mise à jour des plans sera demandé dans la limite de 2 plans. Un supplément de 10 % du prix des modifications (matériaux et main d'œuvre), aussi bien en plus qu'en moins, sera demandé pour la gestion administrative des modifications, comme indiqué ci-dessous, dans la même logique.

Si l'acquéreur décide la suppression de parachèvements prévus au programme initial, il n'en résultera pas de réduction de prix



LE CLOS DE « MARCQ » CLE SUR PORTE

7. REMARQUES GENERALES

Raccordements

Les frais de raccordement aux différents réseaux (eau-gaz-électricité-égouts) sont à charge des acquéreurs et seront facturés à l'acte au prix de 5.950€ HTVA. Pour les raccordements à la téléphonie, internet et TV, des câbles en attente seront placés. Libre aux acquéreurs de contracter un abonnement avec le gestionnaire de son choix (Proximus, VOO, base, ...) qui indiquera ces modalités pour le raccordement.

Frais de géomètre

Un montant forfaitaire de neuf cent cinquante euros htva (950 € htva) par logement sera facturé à l'acquéreur lors de l'acte pour couvrir les frais de géomètre.

Frais d'acte de division

Les frais d'acte de division sont à charge de l'acquéreur et payable au notaire.

Payement du prix

Vente soumise à la Loi Breyne.

Le présent descriptif est donné à titre informatif et est non contractuel.



LE CLOS DE « MARCQ » CLE SUR PORTE

8. OPTIONS

1. Velux supplémentaire	1.550,00 € HTVA/pce
2. Colonne de rangement pour la sdb	550,00 € HTVA/pce
3. Chauffage sèche-serviette électrique	650,00 € HTVA/pce
4. Chauffage à l'étage	1.750,00 € HTVA forfait
5. Boiler 100 litres « Vaillant »	1.050,00 € HTVA/pce
6. Pompe hydrophore « Neptune »	1.250,00 € HTVA/pce
7. Station d'épuration « Wilo Rainsystem »	2.850,00 € HTVA/pce
8. Adoucisseur d'eau « Durlen »	1.750,00 € HTVA/pce
9. Panneaux solaires « Qcells Mono »	4.800,00 € HTVA forfait
10. Prise simple ou point lumineux	100,00 € HTVA/pce
11. Prise double	110,00 € HTVA/pce
12. Terrasse de 24 m ² avec bordures périmétriques, stabilisé, chape + Klinkers	3.000,00 € HTVA forfait
13. Prix par m ² de terrasse supplémentaire	125,00 € HTVA/m ²
14. Escalier plus moderne avec garde corps bois - metal	1.250,00 € HTVA forfait