



*MAISONS NEUVES  
BASSE ÉNERGIE  
3 CHAMBRES  
GARAGE/PARKING - JARDIN*



*LE CLOS VAL-LISE*

*ENGHIEN*

# CONSTRUCTIONS NEUVES PROCHES DE TOUTES LES COMMODITÉS

*Venez découvrir ce nouveau projet, à quelques minutes à pied de la gare 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 clos privatif, avec ses parkings visiteurs, Les maisons disposent d'un séjour traversant avec une cuisine ouverte, une buanderie, 3 chambres, 2 WC séparés, une salle de bain et/ou une salle de douche, un grenier entièrement aménageable, un garage ou parking et un charmant jardin.*

*Le clos dispose de son propre Local technique pour en entrée de site,*

*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.*

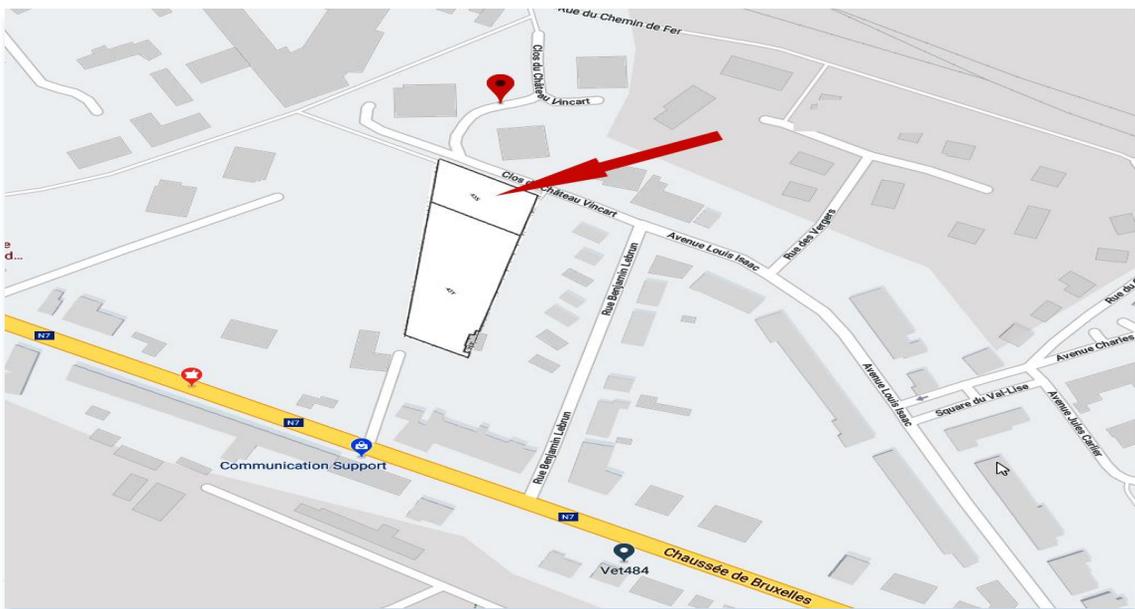
*Un excellent niveau de finition est garanti par le choix de matériaux de grande qualité. Les maisons sont livrées entièrement terminés, équipées d'une cuisine hyper équipée, meuble de sdb « INDA », robinetteries « GROHE, revêtements des sols (carrelage partout et parquet stratifié dans les chambres). Divers coloris possibles selon disponibilités...*

# ***TABLE DES MATIÈRES***

1. *Situation du projet*
2. *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*
  - *Sécurité*
  - *Grenier entièrement aménageable*
3. *Informations techniques relatives aux maisons*
  - *Installation électrique*
  - *Système de chauffage*
  - *Système de ventilation*
4. *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*
5. *Les extérieurs*
6. *Les intervenants*
7. *Remarques générales*

# 1. SITUATION DU PROJET:

- *Dans un cadre enchanteur du clos Vincart*
- *A 5' de la Gare d'Enghien accessible à pied*
- *A proximité de nombreux commerces et du centre ville*
- *Proche de plusieurs écoles*
- *Arrêt de bus à 100m*



# EXEMPLES DE VUES INTÉRIEURES:



## 2. EQUIPEMENTS DES MAISONS:

### CUISINE EQUIPEE:



**DESPRET –  
AMEUBLEMENT  
SPRL**

*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 ce poste est de 5.000 € HTVA.*



# SANITAIRE :

## Salle de bains :

Baignoire 180x80 blanc .

Mitigeur avec douchette « Hansgrohe ».

Meuble lavabo « INDA » ou équivalent.

Armoire de toilette avec éclairage.

Colonne de rangement en option (650€ TVA C)

## Salle de douche :

Tub ultra plat 90 x 90 cm (selon possibilités).

Mitigeur avec barre de douche Grohe.

Meuble lavabo « INDA » ou équivalent.

## WC :

WC suspendu « GEBERIT », chasse économique.

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



 **inda**



**hansgrohe**



# REVÊTEMENT DES SOLS :

## Carrelage des sols :

Carrelage au sol 60 x 60 ( 30€/m2 htva prix commercial) et plinthes assorties pour les halls d'entrée, WC, débarras, buanderies, livings, cuisines, halls de nuit, sdb et sdd. Divers coloris.

## Faïences murales :

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



## Parquet type Quick Step :

Le sol des chambres est couvert d'une sous-couche et d'un parquet type Quick Step avec plinthe à peindre

# TABLETTES DE FENÊTRES :

Les tablettes de fenêtres intérieures seront en pierre naturelle.



# FINITION DES MURS INTERIEURS

## Plafonnage :

### *PLAFONNAGE DES MURS PORTEURS*

*Le plafonnage de toutes les maçonneries des pièces d'habitation est prévu.*

### *PLAFONNAGE DES PLAFONDS*

*Le plafonnage de tous les plafonds des pièces d'habitation est prévu.*

*Les fissurations provenant des retraits normaux des matériaux dues à la dilatation et au tassement normal du bâtiment ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme des défauts ou vices de construction et dès lors, ne peuvent prétendre à réparation ou dommage.*

## Murs intermédiaires en bloc de plâtre :

*Les cloisons seront réalisées au moyen d'éléments de plâtre de 10 cm d'épaisseur minimum. Ces cloisons reçoivent un lissage spécial de finition.*

# LES MENUISERIES INTERIEURES:



*Les portes intérieures sont à chants plats, de type à peindre. Sur âme tubulaire, paumelles nickelées, poignées en aluminium nature sur rosace, serrure avec clé. Joint acoustique ancré sur toute la longueur du listel.*



## COMBLES AMENAGEABLES:

*Le deuxième étage des maisons propose un vaste volume isolé et chapé qui peut servir de rangement. Cet espace pourrait également être aménagé en chambres supplémentaires avec éventuellement une salle d'eau, en bureau ou tout autre pièce que vous souhaiteriez ajouter à la maison. 1 point d'eau, 1 point lumineux et 1 prise.*



*L'étage des combles est accessible par une trappe et un escalier escamotable. Possibilité de prévoir un escalier fixe en hêtre premier choix en option dans le but d'un aménagement de l'espace. (3.500 € HTVA)*

*Des velux de type « SK06 » en bois et à ouverture/fermeture manuelle, sont également disponibles au prix de 1550€/pièce Htva, placement et fourniture compris.*



Key Concept srl



# 3. INFORMATIONS TECHNIQUES

## INSTALLATION ELECTRIQUE

### 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 – 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)
- Une prise pour machine à laver.
- Une prise pour sèche-linge à condensation.
- Une prise de service.



### Chambres :

- Un point lumineux au plafond commandé par 1 interrupteur.

- Quatre prises de courant.

Prises Ethernet – Coaxiale : (TV Tel Internet) à placer dans une des 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 au garage)

### 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.

# CHAUFFAGE

## Eau chaude sanitaire:

Système de chauffage via une pompe à chaleur air-eau « VAILLANT » aroTHERM Split (ou équivalent), production d'eau chaude via une unité intérieure uniTOWER, avec boiler intégré de 190 litres.

Chauffage sol au rez-de-chaussée et à l'étage. 2 thermostats.

Thermostat d'ambiance dans le living. La puissance en calories par local est calculée pour une température extérieure de  $-10^{\circ}\text{C}$ .

- living et cuisine:  $20^{\circ}\text{C}$
- étage :  $18^{\circ}\text{C}$

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



Pompe à chaleur air-eau aroTHERM split, unité interne hydraulique uniTOWER

### uniTOWER VWL

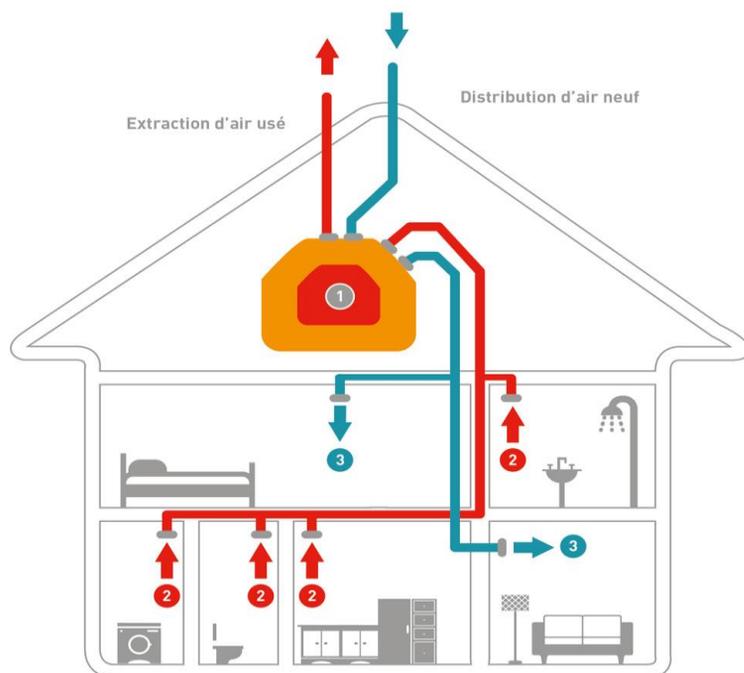
Unité interne hydraulique compacte pour pompe à chaleur aroTHERM split

- Répond aux besoins en eau chaude sanitaire d'une famille grâce au boiler intégré
- Dimension compacte : seulement  $0,5\text{ m}^2$  d'empreinte au sol
- Faible consommation d'énergie grâce à la pompe à haut rendement
- Fonctionnement silencieux
- Des accessoires supplémentaires peuvent être ajoutés très facilement

Efficacité énergétique	aroTHERM, uniTOWER
Chauffage	<b>A**</b> (A++ - G)
Eau chaude	<b>A</b> (A - G)

⏏ Chauffage ⏏ Eau chaude sanitaire  
❄️ Refroidissement ⏏ Air

# VENTILATION DOUBLE FLUX:



1 VMC double flux

2 Bouche d'extraction

3 Bouche de soufflage



**DX4**

## Informations techniques

Dimensions (h x l x p)	mm	1330 / 588 / 685
Poids	kg	49,8
Poids (emballage inclus)	kg	59,0
Tension d'alimentation	V	230
Débit d'air max. par 150 Pa	m <sup>3</sup> /h	400
Rendement *	%	87
Puissance absorbée (PEB)	W	2 x 83
Label énergie		A

*Le respect du principe de la norme NBN D50-001 revêt une importance cruciale.*

*Cette ventilation (VASCO UNIT DX4) promet en effet une réduction de la facture énergétique et une qualité de l'air améliorée.*

*Cette norme belge stipule que l'amenée d'air doit avoir lieu dans les espaces secs (chambres et séjours), alors que l'air doit être évacué des espaces humides (salle de bains, cuisine, buanderie et toilettes).*

## RECUPERATION 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 (En option : 1500 € HTVA) 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 seront prévues.*

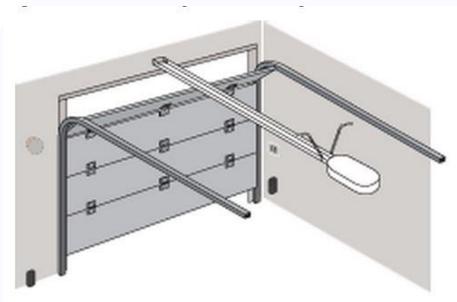


## JARDINET DEVANTURE:

*Les devantures sont aménagées. Trottoirs en pavés béton.  
Les maisons disposent d'un jardin privatif, délimité par une haie plantée en mitoyenneté entre les différents lots.  
Nous proposons le semi de la pelouse et la pose d'une terrasse de 12m<sup>2</sup> en pavé de type « Klinkers » pour un montant forfaitaire de 2500€ HTVA.*

## LA PORTE DE GARAGE :

*Certaines maisons possèdent leur propre garage et/ ou 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.*



**Normstahl**  
**ENTRE//MATIC**

## SÉCURITÉ :

### Sécurité :

*La porte d'entrée sera munie d'un barillet haute sécurité à 3 points , authentifiés par une carte codée propre à l'immeuble. Il est impossible de dupliquer une clé sans cette carte.*

### Prévention incendie :

*Chaque logement est équipé de détecteurs de fumée autonome.*

# 4. DESCRIPTION DES MATÉRIAUX DE GROS-ŒUVRE:

## TERRASSEMENT-FONDATION OUVRAGES BÉTON:

*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 BÉTON ARMÉ » 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.*

## 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.



## 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 profiles 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 ( $k=1.1$ ).

Vitrage avec intercalaire isolant à rupture thermique Chromatech Ultra " Warm Edge " placé suivant STS 38



- Excellentes propriétés isolantes
- Durée de vie exceptionnelle

## LES SEUILS:

Les seuils des portes principales et des fenêtres sont en pierre bleue ou en aluminium selon les prescriptions techniques.

# 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.



## Isolation thermique :

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 ».



## Isolation acoustique :

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.



## LE CERTIFICAT PEB:



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

*grâce :*

*Une pompe à chaleur nouvelle génération avec unité intérieure hydraulique ,*

*Le chauffage par le sol,*

*Les châssis double vitrage k1.1*

*Isolation du sol, des murs et de la toiture*

*La ventilation double flux*



## 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*
- *Gros œuvre Anza constructions sprl, M G, Anzalone  
0493,33,77,45*
- *PEB : PTS Energie : Mr Agie : 081/63.57.02.*
- *Notaire rédacteur : Laurent Snyers*
- *Assurances Tous Risques Chantier : AXA, bureau losange Dhont*
- *Coordinateur sécurité : A & S : Mr Michaux : 064/44.39.82.*

# 7. REMARQUES GÉNÉRALES:

## 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.*

## 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 anticipé, 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.

### **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.

### **Paiement du prix :**

Le prix de vente, ainsi que les frais seront payés UNIQUEMENT à la remise des clés, lorsque le bien est en parfait état d'habitabilité. Au moment de la réception provisoire du bâtiment, une somme équivalente à dix pourcents du prix sera versée sur le compte du notaire, désigné .Cette somme constituera un acompte sur le prix de vente.

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