

Mons

CHAUSSEE DE MAUBEUGE

Nelle ZAKAR  
SM 0477503524

Construction de 20 appartements, parkings et caves

# Résidence « La Licorne »

Quenthom s.a.



Promotion Immobilière

Philippe Viart

Rue des Volontaires de Guerre n° 2bis

7022 Gumi-Philaen

Tel : 065/80.16.68 - GSM : 0473/815.916

Site : [www.quenthom.be](http://www.quenthom.be)

E-mail : [quenthom@vignat.be](mailto:quenthom@vignat.be)

Auteur de Projet :

Atelier C s.p.r.l.

Rue Albert n° 2a

7022 Harveng



---

## **CAHIER DES CHARGES « VENTE »**

---

Construction de 20 appartements,  
11 parkings en sous-sol, 9 parkings extérieurs  
et de 13 caves  
Chée de Maubeuge à Hyon.

---

## **Résidence « *La Licorne* »**

---

Maître de l'Ouvrage:

**S.A. QUENTHOM**

**Représentée par Monsieur Philippe VIART**  
rue des volontaires de guerre n° 2b à 7330 Saint-Ghislain

Tél.: 065 / 80.15.68. - Fax.: 065 / 80.15.69.  
GSM : 0473/815.916. (Mme Sylviane DONEUX)

Auteurs de projet :

**Atelier C sprlu**

**Représentée par Monsieur Patrice COCHAUX**  
Rue Albert 1er n° 2A à 7022 Harveng (MONS).

Tél. : 065 / 72.45.32. - Fax 065 / 72.45.37  
GSM : 0475 / 55.16.20

Bureau d'Ingénieur Conseil

**CEO LEJEUNE**

**Bureau d'engineering**

Avenue de la Grande Clorière n° 36 à 1428 LILLOIS

Tél. : 02 / 384.19.73 - Fax 02 / 384.81.81  
GSM : 0475 / 78.56.26

### **PREALABLE**

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 ou d'un grand balcon, de la vidéophonie, d'une cuisine entièrement équipée (évier, lave-vaisselle, plaque vitrocéramique, four, hotte, réfrigérateur)

Tous les sols sont carrelés, ainsi que tous les murs de salle de bain et WC (du sol au plafond) : 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.

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

#### **FONDATIONS**

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

#### **STRUCTURE**

a) Eléments porteurs :

Les murs seront en blocs de béton blanc « Silico-calcaire » (texture lisse) avec poutres et ouvrages en béton armé suivant l'étude de stabilité. Les planchers sont composés de dalles de béton de type pré-dalle augmentées 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 ».

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

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

##### **Maçonneries portantes en élévation :**

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

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

#### **STABILITE**

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

#### **FACADES**

Parements extérieur : - en briques moulées main, ton en fonction des prescriptions du permis de bâtir (ton **rouge** et ton **brun**, avec joints de mêmes tons).

- Bardage en Alu de ton identique aux châssis. (RAL 9016)
- Bardage de types « Trespa », colori à définir (ton sobre).....
- Les plafonds des sous faces des parties débordantes seront constituées d'un plancher en cèdre ou similaire sur lattage et ossature.

a) Seuils : Tous les seuils sont en pierre bleue adoucie ou aluminium selon cas.

b) Terrasses extérieures des étages (voir plan pour dimensions) :

- garde-corps en inox et verre, modèle à définir.
- sol constitué d'une dalle monobloc en silex lavé inséré dans la maçonnerie. L'ensemble présente une pente et un avaloir pour les évacuations des eaux de pluie.

c) Terrasses extérieures du rez-de-chaussée (voir plan pour dimensions) :

- Séparations réalisées par des végétaux.
- Sol constitué de pavés autobloquants de type KLINKERS de ton gris ou plancher bois sur avancée de toiture selon le cas

**Structure de la toiture :**

Dalle en béton armé dont l'épaisseur est déterminée par l'étude en stabilité.

**TOITURE**

Couverture en Derbigum bi-couche,

Isolation : Isolation thermique rigide d'une épaisseur de 4cm.

Les rives seront réalisées en panneaux type « Trespa » ou similaire, de ton identique aux prescriptions du permis d'urbanisme.

**EVACUATION DES EAUX DE TOITURE**

Chênes d'évacuation, tuyaux de descente en zinc.

**PLOMBERIE**

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

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

**ENDUITS SUR MURS ET PLAFONDS**

Les murs des halls communs, paliers d'étage communs et cage d'escalier seront enduits et peints. Coloris choisis par le maître de l'ouvrage (ton sobre).

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

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

Coloris choisis par le maître de l'ouvrage (blanc).

**REKETEMENTS DE SOL**

Les carrelages et plinthes sont choisis par le maître de l'ouvrage et sont de type Grès Cérame 1<sup>er</sup> choix coloré dans la masse, (teinte à définir par le Maître de l'Ouvrage et l'auteur de projet), dans le hall d'entrée et halls communs.

Les Escaliers des parties communes intérieures seront exécutés en béton avec finition de type « grès cérame » mat teinté dans la masse (1<sup>er</sup> choix, teinte à définir par le Maître de l'Ouvrage et l'auteur de projet) avec nez de marches anti-dérapant assortis.

**MENUISERIES INTERIEURES**

Les modèles et teintes 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).

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

**ASCENSEUR**

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

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

L'installation sera réceptionnée par une société agréée, suivant les normes en vigueur et le R.G.P.T. La décoration intérieure de l'ascenseur sera choisie par le Maître d'Ouvrage.

**ISOLATION**

Thermique : Des murs creux extérieurs : en laine de roche de 6 cm d'épaisseur, de type prévu pour être appliqué sur la maçonnerie.

Acoustique : Les sols sont réalisés en chapes flottantes isolées phonétiquement par un matelas de type « Insulit alvéolit 7+ » ou similaire.



### **EGOUTS**

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

### **MENUISERIES EXTERIEURES**

Les châssis des fenêtres et portes extérieures sont en Alu ton RAL 7016 de la marque Aluplast ou similaire, selon le permis d'urbanisme. Ces menuiseries sont placées par Ets Dufranne Marcel à 7022 Hyon.

Tous les châssis sont soit coulissants soit oscillo-battants.

### **PORTES DE GARAGE**

La porte de garage commune est de type sectionnelle, de coloris assorti aux châssis. Chaque résident reçoit avec les clefs de son appartement une commande automatique à distance pour cette porte commune.

Possibilité de télécommandes supplémentaires : **Double (2 boutons) : ± 50 €/pièce (hors TVA).**

### **VITRERIE**

Vitrerie en double vitrage non teinté de coefficient thermique 1.1, d'une épaisseur totale d'au moins 24 mm. Aucune modification ne pourra être apportée aux vitrages ou châssis de façon à garantir l'uniformité sur l'ensemble de l'immeuble.

### **ELECTRICITE**

L'installation électrique sera réalisée par la firme CAPPADONNA de Quaregnon. Chaque appartement dispose d'un compteur électrique individuel bi-horaire. Les installations des parties communes et de l'ascenseur 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 avec ouvre-porte électrique. Les appareils d'éclairage et les accessoires sont choisis par le Maître d'Ouvrage.

**Local compteur :**

- 1 tableau général d'alimentation des compteurs vers les coffrets individuels des appartements (compteur tarif bi horaire),
- 1 compteur + coffret commun bi-horaire
- 1 prise de courant
- 1 point lumineux en plafond
- 1 minuterie pour éclairage des communs

**Cage d'escalier sous-sol :** bouton-poussoirs à témoin lumineux

**Halls rez et étages :** bouton-poussoirs à témoin lumineux sur point(s) lumineux  
**Sas d'entrée :** bouton-poussoir à témoin lumineux ; gâche électrique  
Vidéophonie : les postes muraux des halls privés sont reliés au poste Central situé dans le sas d'entrée  
Ensemble des boîtes aux lettres.

### **VENTILATION**

Ce poste fait l'objet d'une étude spécialisée par la firme Codumé ou similaire. Ventilation individuelle des appartements en double flux avec échangeur thermique. L'appareil comporte deux ventilateurs, l'un d'apport d'air et l'autre d'extraction d'air, il amène de l'air frais à l'intérieur du logement et expulse l'air vicié vers l'extérieur. Les deux « courants d'air » passent par un échangeur de chaleur dans lequel environ 95% de la chaleur de l'air expulsé est transmise à l'air extérieur pulsé vers l'intérieur. Ce système garantit donc une température de l'air pulsé à l'intérieur quasiment égale à la température ambiante et par conséquent, un confort d'habitation optimal et une économie importante d'énergie.

Installation conforme à la norme NBN 50.001.

## **PARTIES PRIVATIVES : MATERIAUX EMPLOYES POUR LE PARACHEVEMENT**

### **CLOISONS EN ELEVATION**

Les cloisons Intérieures sont en blocs de plâtre de type Isolava d'une épaisseur de 8 cm.

Les murs de séparation entre appartements et entre appartements et hall commun, ainsi que les mur 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.

### **ELECTRICITE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Living :** 2 points lumineux avec interrupteurs simple direction en cas d'un accès au living et double directions en cas de deux accès.  
1 Prise téléphone et 1 prise TV  
5 prises de courant (4 simples, 1 triple)  
Thermostat chauffage  
1 poste mural d'appartement de vidéophonie huisserie relié au poste central du hall d'entrée

**Cuisine :** 1 point lumineux en plafond avec interrupteur simple direction  
1 ou 2 éclairages indirects 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 four micro-onde  
1 prise de courant pour lave-vaisselle  
1 Raccordement pour taque de cuisson  
4 prises de courant au-dessus du plan de travail (2 doubles)

**Buanderie :** 1 double prise pour lave-linge et séchoir à condensation  
1 prise pour le boiler  
1 point lumineux avec Interrupteur simple direction  
1 prise pour la ventilation mécanique  
1 prise pour amplificateur de signal télédistribution  
1 prise simple

**Hall d'entrée (privatif) :** 1 ou 2 Points lumineux à 1,2 ou 3 directions suivant la configuration du hall.  
1 prise de courant simple

**Hall de nuit (privatif) :** 1 ou 2 Points lumineux à 1 ou 2 directions suivant la configuration du hall.  
1 prise de courant simple

**Hall extérieur :** 1 bouton-poussoir avec symbole sonnerie  
1 bouton poussoir avec voyant lumineux rouge pour éclairage couloir

**W.C. :** 1 point lumineux simple en plafond

**SDB :** 1 point lumineux simple en plafond et éclairage lavabo  
1 prise de courant lavabo  
1 prise de courant simple (pour sèche serviette éventuel)

**Les chambres :** 1 point lumineux à 2 directions  
3 prises de courant  
1 prise de téléphone  
1 prise télévision

**Si réserve :** 1 point lumineux  
1 prise de courant

**Cave :** 1 point lumineux  
1 prise de courant

**Terrasse :** 1 point lumineux au dessus de la baie coulissante  
1 prise de courant étanche

*Possibilité d'agencement supplémentaire, moyennant suppléments suivant le tarif qui sera fourni par le Maître d'Ouvrage.*

### **EAU**

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

### **CHAUFFAGE**

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

La charge est gérée par un programmeur central (Elfamatic) qui l'optimise en tenant compte des températures extérieures (sonde extérieure placée au Nord), de la réserve restante, et du moment le plus propice (proche de la fin du régime nuit).

Ce programmeur est synchronisé avec un thermostat de charge placé dans chaque accumulateur. Ce thermostat est toujours laissé en position « 3/3 » qui signifie que la gestion est laissée au programmeur à 100%, qui, en fonction des circonstances exposées ci-dessus, chargera à 0%, 20, 60, ... ou 100%

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



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

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

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

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

Les séjours seront équipés d'un ou deux accumulateurs ton blanc de marque AEG (puissance définie par les Ingénieurs).

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

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

L'eau chaude est assurée par un boiler électrique, à accumulation d'une capacité de 150 litres sauf besoin supérieur (4 chambres,...).

### **TABLETTES DE FENETRES**

Les tablettes des fenêtres sont en petit granit de ton gris poli et d'une épaisseur de 2 cm.

### **PLOMBERIE**

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

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

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

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

### **ENDUITS ET PLAFONNAGES**

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

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

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

### **REVETEMENTS DE SOL**

L'appartement est entièrement carrelé.

Les carrelages et plinthes sont choisis par le maître de l'ouvrage et sont de type Grés Cérame 1<sup>er</sup> choix coloré dans la masse, format 45 x 45 cm. Les carrelages sont visibles au bureau de vente pour le choix du coloris (si possible suivant avancement des commandes/travaux).

Fourniture prix public. Plinthes assorties.

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

- Possibilité de ne pas poser le carrelage (remplacé par un autre matériau : parquet, moquette, ...) l'acheteur bénéficiera d'une déduction de **20 €** par mètre carré de carrelage et de **4 €** par mètre courant de plinthes (matériaux et pose).

Ce dernier devra alors placer son revêtement par ses propres moyens et sous sa propre responsabilité, et après la réception provisoire (sauf accord contraire du Maître de l'Ouvrage).

- En cas de pose en diagonale : supplément de **13 €/m<sup>2</sup>**

- Possibilité de carrelé des pièces supplémentaires (caves, garages,..) : **55 € / m<sup>2</sup>**

Le choix de carrelage de sol sera au Maximum de 2 types différents par appartement.



### **REVETEMENTS DES MURS**

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

Fourniture prix public.

Le choix des faïences sera identique pour la salle de bain et le wc. Les murs sont entièrement carrelés en joints blancs. Les faïences sont visibles au bureau de vente pour le choix du coloris (si possible suivant avancement des commandes/travaux).

### **Modification de choix de carrelage de sol ou faïence murale .**

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

- Si l'acheteur décide de modifier le choix de carrelage choisi par le maître de l'ouvrage, une déduction de **16€** par mètre carré de faïence sera appliquée. L'acheteur devra alors déposer le carrelage de son choix dans son appartement en quantité suffisante (surface + 15 %), à bonne date, et par ses soins. Des retards, insuffisances de livraisons ou rupture de stock entraînent inévitablement des perturbations dans l'organisation du travail des différents corps de métier (pas seulement les carreleurs) et des retards dans le planning et donnent lieu à un supplément de coût de **100 €**.

- En cas de pose particulière, ou de carrelage spécial (cabochon, mosaïque,...), l'acheteur s'accorde directement le Maître d'ouvrage qui demandera offre de prix au carreleur, pour autant que cela n'hypothèque pas le planning pour l'immeuble.

- Les matériaux mis en œuvre seront exclusivement fournis par la société NEPTUNO située à Strépy-Bracquegnies.

### **MENUISERIES INTERIEURES**

Toutes les portes d'entrée des appartements seront coupe-feu 1/2 heure et munies de serrures de sécurité. Elles seront d'aspect moderne, en panneau stratifié coloris choisi par le maître de l'ouvrage avec ébrasement assorti et quincaillerie inox. Le coloris ou l'aspect de ces portes ne pourra en aucun cas être modifié, de façon à garantir une homogénéité esthétique dans les couloirs communs.

Les portes intérieures des appartements seront d'aspect moderne, panneau stratifié coloris au choix dans la gamme (3 coloris) avec ébrasement assorti et quincaillerie inox. Plusieurs modèles de portes vitrées sont également disponibles moyennant supplément en fonction du modèle.

Ces menuiseries sont placées par Ets Dufranne Marcel à 7022 Hyon.

### **EQUIPEMENT INCORPORE**

#### **Cuisine :**

*Cuisines à vitre.*

La fourniture des cuisines ainsi que leur pose est assurée exclusivement par la firme « HENNE » à Chapelle - Lez - Herlaimont, rue Barella n° 30.

Les appareils, l'implantation de la cuisine ainsi que les alimentations électriques et sanitaires sont ceux qui figurent au plan et ne peuvent en aucun cas être modifiés.

*Des changements peuvent être apportés en accord avec le cuisiniste :*

*Ils peuvent porter sur les portes ou tiroirs, plan de travail, modèles d'appareils électroménagers, ... pour autant qu'ils ne modifient en rien l'implantation prévue au plan, les caractéristiques techniques (ventilation hotte,...), alimentations électriques et sanitaires, et que les délais de commande soient compatibles avec le planning de placement (un mois et demi avant la livraison).*

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

**Mobilier :** Bas et haut présentant un linéaire selon le plan de détail de la cuisine  
Evier Inox un bac et demi, avec robinet mitigeur mono commande à disque

**Electroménagers :**

Four électrique classique  
Taqué de cuisson électrique (4 plaques) vitrocéramique 75cm  
Hotte décorative Inox 90 ou 120 cm selon configuration de la cuisine  
Lave-vaisselle semi-encasté  
Réfrigérateur avec emplacement congélation encastré en meuble colonne

### **Salle de bain :**

Les appareils sanitaires prévus dans les salles de bain, et le WC, ainsi que leur implantation sont ceux qui figurent au plan et ne peuvent en aucun cas être modifiés.  
Le mobilier est de marque DELPHY, modèle blanc DECO ou similaire.

La robinetterie en inox à disques céramiques, ainsi que la douchette sont de marque ORAS.  
La fourniture des équipements, ainsi que la pose du mobilier, est assurée exclusivement par la firme EMD Chauffage situé à Vilers-Sire-Nicole (France).

Les installations prévues se répartissent comme suit :

- Baignoire en acryl standard tonus III 1,70 m x 0,75 m + mitigeur thermostatique ORAS, bain douche, flexible et pommeau posé
- Tub de douche en acryl 90x90 + mitigeur ORAS thermostatique combiné avec flexible, pommeau et barre de fixation
- Porte de douche NOVELLINI de 90cm à ouverture pivotante en verre trempé brossé GIADA (profil Inox - 2 verres au choix) ou similaire.
- Meuble lavabo blanc DECO de chez DELPHI, comprenant plan stratifié avec vasque posée, mitigeur ORAS, armoires (2 portes et 4 tiroirs sous lavabo), 1 tablette assortie et 1 miroir avec éclairage halogène.

*Des changements peuvent être apportés en accord avec les ETS EMD Chauffage : ils peuvent porter sur le mobilier, la robinetterie, ... pour autant qu'ils ne modifient en rien l'implantation prévue au plan, ainsi que les alimentations électriques et sanitaires, et que les délais de commande soient compatibles avec le planning de placement (un mois et demi avant la livraison).*

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

### **W.C. :**

- WC à suspendre en porcelaine blanche RHODES III avec siège blanc Allibert ou similaire à charnières inox, réservoir GEBERIT encastré avec 2 charges (normal + économique) ou similaire - Plaque de Inox ton blanc
- Lave-mains en porcelaine SERENA avec robinet eau froide Oras ou similaire

### **Buanderie**

- Tuyauterie d'alimentation et d'évacuation boiler et lave-linge
- Les sècheurs à prévoir par les occupants impérativement seront du type à condensation.

### **RACCORDEMENTS**

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

Ils consistent à :

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

Le prix globalisé de ces raccordements fera l'objet d'une facturation distincte et n'est pas compris dans le prix annoncé.

### **ABONNEMENTS**

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

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

Néanmoins :

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



### **ABORDS et PLANTATIONS**

L'accès au sous-sol s'effectue par une allée carrossable en clinckers de ton gris ou en asphalte.  
L'accès aux emplacements de parking comporte des filets d'eau en suffisance.

### **RECEPTION ET PRISE DE POSSESSION**

La réception - agréation aura lieu à la prise de possession et remise des clés.  
La réception définitive aura lieu selon les conditions définies à l'acte de base.

### **REMARQUES**

- 1) Les plans remis à l'acquéreur le sont à titre indicatif et peuvent subir des changements suivant les nécessités techniques ou esthétiques.

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

Les changements seront communiqués dans la mesure du possible.

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

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

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

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

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 oeuvre, 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,...).

#### **Ne font pas partie de la présente entreprise :**

Les tapissages, les peintures non expressément décrites ci avant, les appareils d'éclairage des locaux privatifs, les installations téléphoniques non expressément décrites ci avant, aucun mobilier ni placard.

Les éléments repris dans la présente description technique confirment et/ou complètent les indications mentionnées aux plans de l'architecte, et sont subordonnées à la description des parties privatives pour ce qui les concerne.

#### **Choix de finitions :**

Une brochure présentant le matériel équipant l'appartement, les différentes options et/ou tarifs des suppléments possibles sera remise aux acquéreurs lors de la signature du compromis de vente. Ces choix devront être définis et signés pour accord dans le mois qui suivra la signature du compromis de vente (sauf vente tardive par rapport à l'avancement du chantier, auquel cas la liberté des choix de finitions dépendra des possibilités laissées par le planning).

#### **Offre ferme d'acquérir :**

Aucune réservation verbale ne sera prise en compte, l'achat sera officialisé par la signature d'une « offre ferme d'acquérir » sans convention suspensive entre l'acheteur et le Maître d'ouvrage. Le compromis de vente devra impérativement être passé devant notaire endéans le mois qui suivra la date figurant sur l'offre d'acquisition. Si le compromis n'était pas acté à la fin du délai prévu, l'appartement serait immédiatement remis en vente.

# Résidence « La Licorne »

## TRANCHES DE PAIEMENT

1. A la signature du compromis de vente	5%
2. A la passation de l'acte notarié de vente, le coût du terrain déduction faite de l'acompte, augmenté des frais et honoraires, ainsi que des tranches relatives aux travaux déjà effectués.	

Pour les points 3 à 11, selon l'avancement des travaux, en pourcentage de la valeur de construction (hors prix du terrain).

3. Fondations terminées – placement de la dalle de sol	10%
4. Dalle sur rez	15%
5. Dalle sur 1 <sup>er</sup> étage	10%
6. Dalle sur dernier étage	15%
7. Toiture terminée	10%
8. Pose des menuiseries extérieures	15%
9. Pose des tubages de l'installation électrique, chauffage et sanitaire	10%
10. Pose des chapes et des carrelages de sol	10%
11. A la réception provisoire et, en tous cas, avant occupation des biens vendus	5%



**Coordonnées des Entreprises (\*)**

(\*) Sous réserve de modification pour les cas fortuits d'indisponibilité de ces entreprises, faillites ou autres raisons techniques ou temporelles...

<p><b>Bureau de renseignements et de ventes</b></p>	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"><b>Promotion Immobilière</b>  <i>Rue des Volontaires de Guerre n° 2</i>  <i>7330 Saint-Ghislain</i>  <i>Tel : 065/80.15.68 - Fax : 065/80.15.69</i>  <i>E-mail : <a href="mailto:quenthom@skynet.be">quenthom@skynet.be</a></i>  <i>Site Web : <a href="http://www.quenthom.be">www.quenthom.be</a></i></p> <p style="text-align: center;"><i>Responsable des ventes : Mme Sylviane Deneux - Tél : 0473/815.916.</i></p>
<p><b>Promoteur</b></p>	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"><i>Administrateur Délégué : Mr Philippe Viart</i></p>
<p><b>Architecte</b></p>	<p style="text-align: center;">atelier  s.p.r.l.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">PATRICE COCHAUX ■ ARCHITECTE</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Gérant : Mr Patrice Cochaux  Rue Albert 1<sup>er</sup> n° 2a - 7022 Harveng  ☎ 065/72.45.32. – Fax : 065/72.45.37.</p>
<p><b>Gros-Oeuvre</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>S Bouw bvba</b></p> <p style="text-align: center;">Terheugenstraat 22 à 1670 Bogaarden  ☎ 02 / 356.38.99. Fax : 02/356.03.21.</p>
<p><b>Cuisines</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Espace Cuisines HENNE</b></p> <p style="text-align: center;">Rue Barella n° 30 - 7160 Chapelle-Lez-Herlaimont</p> <p style="text-align: center;">☎ 064 / 44.39.61 Fax : 064/44.45.78.</p> <p style="text-align: center;"><i>Contact exclusif avec Mr Didier Henne – 0475 / 777.053.</i></p>

<p><b>Electricité Chauffage</b></p>	<p><b>Cappadonna</b></p> <p>Electricité générale</p> <p>Enseignes – Néons – Totems</p> <p>Tentes Solaires</p> <p>Zoning du Brûlé n° 72 – 7390 Quaregnon</p> <p>☎ 065 / 79.10.79    Fax : 065/79.10.76.</p> <p>E-mail : <a href="mailto:info@cappadonna.be">info@cappadonna.be</a></p> <p>Site Web : <a href="http://www.cappadonna.be">www.cappadonna.be</a></p>
<p><b>Menuiseries</b></p>	<p><b>Ets. Marcel DUFRANNE</b></p> <p><i>Menuiserie – Ebénisterie</i></p> <p><i>Châssis – Portes – Escaliers...</i></p> <p>Rue de Mont en Peine n° 200 - 7022 Hyon</p> <p>☎ 065 / 87.15.75    Fax : 065/87.15.75.</p> <p><u>Contact exclusif avec</u> Mr Marcel Dufranne – 0477 / 420.031.</p>
<p><b>Sanitaires Plomberie</b></p>	<p><b>EMD CHAUFFAGE</b></p> <p><b>MANU DUEZ</b></p> <p>CHAUFFAGE-SANITAIRE- ENERGIES RENOUVELABLES-SAV</p> <p>6, Rue de Givry 59600 Villers Sire Nicole</p> <p>6, Rue de Givry 59600 Villers Sire Nicole</p> <p>GSM : +33(0)6.80.37.63.54 TEL/FAX : +33(0)3.27.63.67.06</p> <p><u>Fourniture exclusive chez</u></p> <p><b>Cosanit</b></p> <p>Chaussée de Maubeuge n° 592 – 7024 Ciply</p> <p>☎ 065 / 39.98.86.    Fax : 065/34.82.14.</p>
<p><b>Carrelages</b></p>	<p><b>NEI Giuseppe</b></p> <p>Rue de l'Anglais n° 30 à 7012 Flénu</p> <p>☎ 065 / 82.22.23    Fax : 065/82.57.33.</p> <p><u>Fourniture exclusive chez</u></p> <p><b>NEPTUNO</b></p> <p>Rue de la Croix Mayeur – 7110 Strépy-Bracquegnies</p> <p>☎ 064/67.82.04.    Fax : 064/67.81.47.</p>

<b>Ferronneries</b>	 <b>Mr DURANT Stéphane</b> Rue Parmentier n° 35 à 7100 La Louvière <b>Gsm : 0477 / 59.51.52.    Fax : 064/22.49.68.</b>
<b>Abords</b>	 <b>SOCIETE DE TRAVAUX DE GIVRY s.a.</b> <b>TRAVAUX PUBLICS ET PRIVES</b> <b>TRAVAUX ROUTIERS</b> <b>Sotragi s.a.</b> Route de Beaumont n° 7 à 7041 Givry <b>☎ : 065/58.75.22.    Fax : 065/58.74.24.</b>
<b>Plantations et Jardins</b>	<b>Ets. BALCAEN Régis</b> Rue A. Ansiau n° 41 – 7061 Casteau <b>☎ 065 / 72.86.02</b>
<b>Peintures</b>	<b>CONINCK Philippe</b> Peinture, tapissages, stores.. Rue Rieu Bouillant n° 25 – 7973 Stambruges <b>☎ 069 / 56.25.86. – FAX : 069/58.19.91.</b>