

# **RESIDENCE "VILLA LE COIN DU LAC"**



## **CAHIER DES CHARGES – CONDITIONS DE VENTE**

### **RESIDENCE "Villa Le Coin du Lac"**

**28, Rue du Meul'Houck**

**59254 Ghyvelde**

**France**

# INDEX

INDEX .....	4
A. PRESENTATION DU PROJET .....	6
1. Projet .....	6
2. Gros oeuvre .....	6
B. PARTIES COMMUNES .....	9
1. Sols.....	9
2. Escalier.....	9
3. Revêtement mural.....	9
4. Menuiseries .....	9
5. Ascenseur .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
6. Electricité.....	10
7. Vidéophone et sonnettes .....	10
8. Protection anti-incendie.....	10
C. PARTIE PRIVEE .....	11
1. Carrelage: sols et faïences.....	11
2. Menuiseries .....	11
3. Installation électrique.....	12
4. Chauffage individuel au gaz.....	13
5. Installation sanitaire : salle de bains et toilette .....	13
6. VMC .....	16
7. Installation de la cuisine .....	17
D. REMARQUES.....	18
1. Paiement.....	18
2. Modifications des matériaux utilisés.....	18
3. Honoraires de l'architecte .....	19
4. Travaux effectués par des tiers .....	19
5. Garanties .....	19

6. Plans.....	19
7. Responsabilité .....	20
8. Taxes de garages.....	20
9. Remarques.....	20

## A. PRESENTATION DU PROJET

### 1. Projet

Le bâtiment est conçu comme un projet moderne en utilisant des matériaux contemporains: du aluminium combiné avec du bois .

Ces éléments (chaud et froid) sont unis avec de grandes parties vitrées, ce qui se traduit par une grande visibilité et une vaste luminosité dans les appartements.

Le confort d'habitation et le bien être qu'il procurera ont été l'esprit central lors de la conception du bâtiment. Chaque appartement dispose, d'ailleurs, d'une terrasse et/ou jardin.

La finition des appartements respecte les normes actuelles. Une isolation efficace en combinaison d'un système de ventilation adapté feront économiser les frais d'énergie.

### 2. Gros oeuvre

Uniquement des matériaux traditionnels seront employés, adaptés aux moyens d'utilisation modernes.

Le bâtiment se compose de colonnes et de poutres en béton armé. Les murs porteurs sont réalisés en béton armé et/ou en blocs de silicate. Les sols se composent de béton armé.

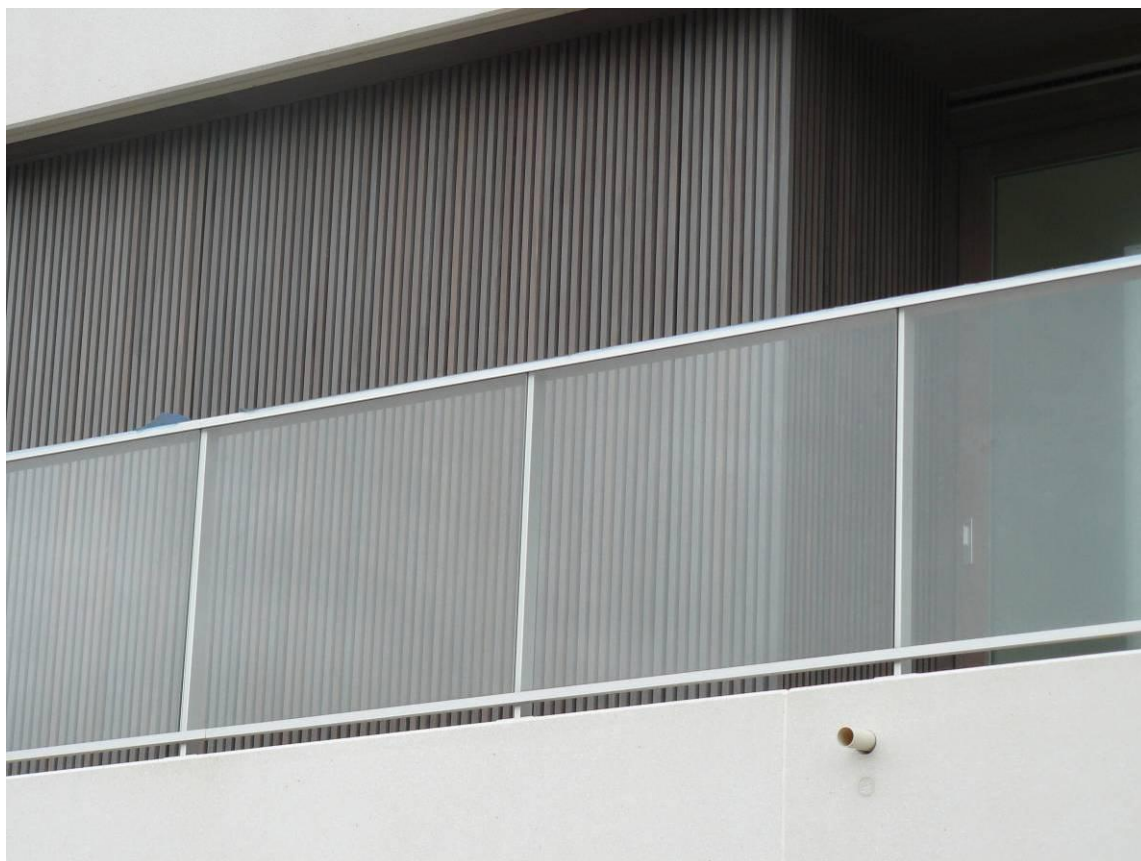
L'étude et le calcul de cette structure portante du bâtiment sont réalisés par un bureau d'étude compétent en la matière.

A l'intérieur de la partie habitable, toutes les maçonneries et béton lisse seront finis en plafonnage classique ou plafonnage projeté.

Les éléments en aluminium en combinaison avec des structures en bois créent une façade de style épuré et noble.

Les terrasses sont prévues avec des balustrades en verre qui donnent une jolie nuance au bâtiment. Les parties vitrées sont résistantes aux fortes pressions et satisfont aux exigences en matière de sécurité.

Les terrasses seront exécutées comme indiqué sur les plans. Les sols des terrasses seront finis en bois tropical ou en béton antidérapant.

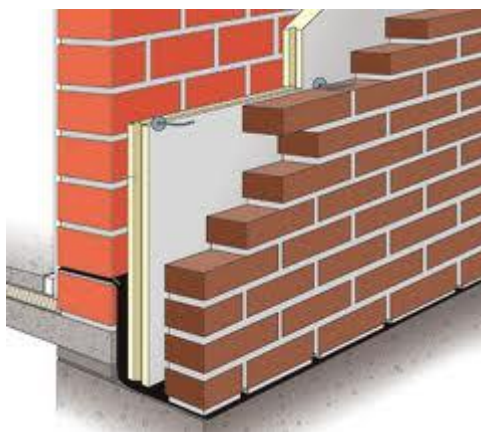


***Photo indicative avec des balustrades vitrées et des structure en bois dans la façade.***

L'homme est de plus en plus soucieux de l'environnement, aussi des exigences sévères en matière d'isolation ont trouvé leur justification! Les normes actuelles sont une direction à suivre auxquelles nous consacrons beaucoup de soins en tant que concepteur du projet! L'isolation thermique n'est pas le seul critère important. L'isolation acoustique est également primordiale.

C'est pourquoi tous les murs extérieurs sont dédoublés et réalisés en deux épaisseurs différentes. L'espace entre ces murs est rempli par des panneaux d'isolation en polystyrène rigide.

Les murs internes sont exécutés en maçonnerie traditionnelle et/ou de carreaux de plâtre, une matière connue pour son caractère d'isolation thermique et acoustique. Les murs de séparation entre les appartements sont exécutés en béton préfabriqué ou en blocs de silicate.



***Principe de l'isolation sous vide.***



***Isolation de sol.***

Les sols sont isolés et flottants: sur le sol massif brut est placé une couche d'isolation thermique et d'absorption sonore.

La plateforme des toit-terrace est isolée par des panneaux d'isolation rigides en polystyrène de façon à obtenir une plateforme parfaite, ceci afin de respecter une dilatation de la structure en béton.

Le double vitrage est super-isolant avec un valeur K maximum de 1.1. Des aérateurs de fenêtre, pour respecter les normes de ventilation imposées, sont prévus.

## B. PARTIES COMMUNES

Se composent de:

- Hall d'entrée public
- Hall d'entrée privé de l'immeuble, cage d'escalier de secours et ascenseur
- Couloirs communs
- Colonnes technique
- Local à vélos et poubelles

### MATERIAUX ET EQUIPEMENTS

#### 1. Sols

Hall d'entrée: carrelage en céramique, plinthes assorties et paillasons.

Dans la cage d'escalier et les couloirs: carrelage en céramique avec plinthes assorties.

#### 2. Escalier

Escalier avec main-courante, correspondant aux normes Françaises en matière de sécurité et d'accessibilité..



#### 3. Revêtement mural

Les murs de la cage d'escalier sont peints. Les couloirs seront peints après réception des appartements afin d'éviter tout dégât éventuel. Toutes les parties communes sont peintes, sauf le local à vélos et le local à poubelles.

#### 4. Menuiseries

Les fenêtres sont fabriquées en PVC.

Les portes extérieures vitrées avec un cadre en PVC.

Revêtements de façade en bois en combinaison avec aluminium.

La porte automatique entre le hall d'entrée public et le hall d'entrée privé de l'immeuble: une porte vitrée qu'on peut ouvrir avec les clefs et/ou avec le vidéophone.

Locaux techniques (p.e. local à poubelle): porte à peindre avec un encadrement en bois, prévue avec groupements où nécessaire, conformément à la législation pour la sécurité en cas d'incendie.

## 5. Electricité

Toute l'installation d'éclairage des parties communes est de style contemporain et moderne. Pour garantir un maximum de confort et un minimum de consommation, les équipements électriques sont automatisés avec des détecteurs.

Les lampes dans les couloirs fonctionnent sur minuterie. Des spots lumineux et automatiques dans le hall d'entrée.

Toutes les parties communes auront un éclairage prévu.

## 6. Vidéophone et sonnettes

Chaque appartement comporte un vidéophone qui est en connexion avec le hall d'entrée.

Ce vidéophone est équipé d'un ouvre-porte automatique qui permet l'ouverture de la porte d'entrée d'en bas depuis l'appartement.

La porte d'entrée de l'appartement même est également équipée d'une sonnette.



*Exemple vidéophone. Photos indicatives.*

## 7. Protection anti-incendie

Le bâtiment satisfait aux normes Françaises en matière de protection anti-incendie.

Toutes les dispositions légales concernant les portes coupe-feu, les coupoles d'évacuation de fumée, l'éclairage de secours sont respectées et l'équipement sera placé afin de satisfaire les normes en vigueur.



## C. PARTIE PRIVEE

La résidence «Villa Le Coin du Lac» sera de haute qualité de finitions, ainsi que d'un design cossu. Nous avons donc comme objectif que cette résidence excelle dans son entièreté et sa fonctionnalité grâce aux nouveautés prévues qui définissent le confort de l'appartement. L'équipement de base est donc une synthèse des matériaux bien considérés, avec un rapport qualité-prix dont on est très fier !

### 1. Carrelage: sols et faïences

Sols de qualité et de goût. Les carrelages muraux qualitatifs offrent une facilité d'entretien et une valeur luxueuse à l'appartement.

#### Faïences:

##### Salle de bains:

Choix libre dans une large gamme de faïences. Formats: 20cm x 25cm. Le carrelage mural sera placé à hauteur de plafond.

Valeur commerciale : 20,00 €/m<sup>2</sup> HTVA

Des formats plus grands, des mosaïques, et/ou des poses particulières peuvent entraîner des suppléments, ainsi que d'autres couleurs que gris ou blanc pour les joints. Un devis sera proposé alors.

Des faïences ne sont pas prévues dans les toilettes.

#### Sols:

##### Living, hall, cuisine, chambres, salle de bains, débarras :

Choix libre dans une large gamme de carrelages. Formats : 30cm x 30cm à 60cm x 60cm.

Valeur commerciale carrelages: 30,00 €/m<sup>2</sup> HTVA

Valeur commerciale plinthes: 7,00 €/lm HTVA

Des formats plus grands, des mosaïques, et/ou des poses particulières peuvent entraîner des suppléments, ainsi que d'autres couleurs que gris ou blanc pour les joints. Un devis sera proposé alors.

### 2. Menuiseries

Les portes intérieures sont à peindre et pourvues d'un loquet en inox.

La porte d'entrée est une porte coupe-feu et pourvue d'un loquet en inox. Cette porte est uniforme pour l'ensemble du bâtiment.

Des faux plafonds seront placés aux endroits nécessaires et/ou utiles, même si ces plafonds ne sont pas mentionnés sur les plans.

### 3. Installation électrique

L'installation sera réalisée selon les normes en vigueur et selon les recommandations des compagnies de distributions d'électricité et d'un organisme de contrôle agréé. Chaque appartement reçoit son tableau de répartition individuel avec des fusibles automatiques. Chaque appartement dispose aussi d'un compteur individuel. Tous les interrupteurs à l'intérieur de l'appartement auront un design contemporain, dans un souci de goût et de qualité.

Description de l'installation:

#### Living

2 points lumineux  
2 prises de courant simple  
2 prises de courant double  
1 thermostat  
1 connexion pour TV (distribution)  
1 connexion pour téléphone  
1 moniteur pour vidéophone

#### Cuisine

1 point lumineux  
1 point lumineux en-dessous des armoires suspendus  
1 connexion pour la plaque  
1 prise pour frigo  
1 prise pour four  
1 prise pour la hotte  
1 prise pour la lave-vaisselle  
2 prises de courant au-dessus du plan de travail dont 1 double

#### Chambre 1

1 point lumineux  
2 prises de courant dont 1 double  
1 connexion pour TV (distribution)

#### Chambre 2 (si prévu sur le plan)

1 point lumineux  
2 prises de courant dont 1 double

#### Hall

2 points lumineux

#### Hall de nuit (si prévu sur le plan)

1 point lumineux

#### Salle de bains

2 prises de courant  
1 point lumineux  
Spots lumineux dans le mobilier

#### WC

1 point lumineux

#### Remise dans l'appartement

1 point lumineux  
1 prise de courant

#### Terrasse:

Le promoteur prévoit un point lumineux sur la façade de la résidence. Ce point lumineux sera déterminé par le promoteur, afin d'obtenir un résultat uniforme pour l'ensemble du bâtiment.

#### 4. Chauffage individuel au gaz

La production de chaleur reste avant tout individuelle par appartement au moyen d'une chaudière à condensation.

Les radiateurs sont des radiateurs panneau fabriqués en tôles d'acier et sont équipés des vannes thermostatiques.

L'installation du chauffage est bien sur adaptée à la capacité d'isolation du bâtiment. Tous les appareils seront installés par une entreprise spécialisée.

Si d'autres types de radiateurs (radiateur ornemental) sont choisis, ceci entraînera un supplément pour l'appareil et pour son placement.



*Photo sèche-serviettes indicative.*

#### Préchauffage

Afin de bien sécher le bâtiment suffisamment pour permettre une occupation immédiate avec la livraison, la mise en service du chauffage est autorisée et faite à la demande du vendeur. L'énergie consommée est supportée par les acheteurs.

#### 5. Installation sanitaire : salle de bains et toilette

Dans la salle de bains, le promoteur prévoit un lavabo simple (comme indiqué sur les plans) avec en-dessous une armoire pour les serviettes de bain, un miroir avec point lumineux et un mitigeur thermostatique. Une douche avec mitigeur thermostatique (comme indiqué sur les plans). Toilette suspendue avec une chasse d'eau encastrée prévue avec bouton poussoir économique et abattant double. Lave-main avec miroir et un porte-papier toilette. Tous les équipements sont prévus en blanc.

Les conduites d'eau sont réalisées en matière aluminium-synthétique (Alpex/VPE) et offrent une durée d'utilisation plus longue. Toutes les conduites d'évacuation sont prévues en Geberit. Toutes les conduites sont donc de qualité supérieure, résistantes à la chaleur et spécialement conçus pour les entrées et évacuations d'eau. Toutes les conduites verticales sont placées dans des gaines techniques prévues à cet effet.

Le promoteur a prévu les matériaux suivants :

#### HANGTOILET ▾



**KERAMAG** ^  
KERAMAG  
Forum  
diepspoel hangtoilet  
wit



**GEBERIT** ^  
GEBERIT  
Sigma01  
afdekplaat met 2 toetsen  
wit



**PAGETTE** ^  
PAGETTE  
Rondo toiletzitting  
met rvs bevestiging  
wit



**GEESA** ^  
GEESA  
Standard Hotel Collection  
toiletrolhouder met rvs klep  
chrom

## WASTAFELMEUBEL ENKEL ▾



SLEURS New Pro meubelset - wit - 1 draaideur  
met spiegel en verlichting  
wastafeltablet met 1 wastafel in kunstmarmor  
kolomkast optioneel

## WASTAFELMEUBEL DUBBEL ▾



SLEURS New Pro meubelset - wit - 2 draaideuren  
met spiegel en verlichting  
wastafeltablet met 2 wastafels in kunstmarmor  
kolomkast optioneel



PAFFONI  
Blu eengreepskraan  
met automatische afvoer  
chrom

## DOUCHES ▾



**PAFFONI** ^  
Evon douchetermostaat  
chrom



**HANSGROHE** ^  
Unica C/Croma doucheset  
glijstang 65cm - doucheslang 160cm  
zeepschaaltje - chrom



**IDEAL STANDARD** ^  
Ultra flat - acryl douche  
140x90x4,7 cm/140x80x4,7 cm/120x90x4,7 cm  
wit



**KERMI** ^  
Walk In Atea vaste wand  
helder glas  
zilver hoogglans profiel

## 6. VMC

La ventilation des pièces sèches (living, chambres,...) et des pièces humides (toilettes, salle de bains,...) est prévue selon les normes en vigueur.

Si l'acheteur veut installer un sèche-linge, il faut prévoir un sèche-linge à condensation, qui ne peut dans aucun cas être raccordé au système de ventilation de l'immeuble.

## 7. Installation de la cuisine

Une cuisine équipée moderne sera placée avec un soin particulier pour les finitions. Les portes des armoires en laminat (couleur : choix libre). Les appareils suivants seront prévus:

- Plan de cuisson vitrocéramique
- Hotte télescopique avec filtre charbon actif
- Four combiné micro-ondes et grill intégré
- Lave-vaisselle, intégré
- Réfrigérateur avec compartiment surgélation

Pour chaque cuisine il y a un valeur commerciale prévu de 5.000,00 € HTVA.



*Visualisation cuisine indicative.*