

GOLDEN GATE

Résidence

SITUATION	Zeelaan 192-194 8660 De Panne	
PROPRIETAIRE DU TERRAIN	REAL HOMES SA Louise Mariekaai 8 9700 Oudenaarde Tél: 055-23 24 00 Fax: 055-23 24 10 info@realhouses.be www.realhouses.be	GAVINA SA Louise Mariekaai 8 9700 Oudenaarde Tél: 055-23 24 00 Fax: 055-23 24 10 info@realhouses.be www.realhouses.be
MAITRE D'OEUVRE	REALEST SA Louise Mariekaai 8 9700 Oudenaarde Tél: 055-23 24 00 Fax: 055-23 24 10 info@realhouses.be www.realhouses.be	
ARCHITECTE	Bureau d'Architectes Luc De Beir SPRL Elisabethlaan 125 8300 Knokke-Heist Tél: 050-62 36 10 Fax: 050-62 36 11	
INGENIEUR	Bureau d'études Blatec SA Paul Parmentierlaan 166 8300 Knokke-Heist Tél: 050-60 57 77 Fax: 050-61 08 01 info@blatec.be	
VENTE	Pat Promotion SPRL Zeelaan 190 8660 De Panne Tél: 0475-83 45 11	
	Agence Mulier SA Zeelaan 202 8660 De Panne Tél: 058-42 12 39	Agence Mulier SA Dynastielaan 2 8660 De Panne Tél: 058-41 35 61 ou 058-42 27 98
NOTAIRE	Serge Van Damme Westhoeklaan 66 8660 De Panne Tél: 058-42 00 74 Fax: 058-41 32 76	

Le groupe "Real Homes SA, Realest SA, Gavina SA", situé à Oudenaarde, est actif depuis plus de 25 ans dans la construction d'appartements d'excellente qualité à la côte belge, ainsi qu'à l'intérieur du pays.

Parmi les résidences que nous avons réalisées se trouvent:

Nieuwpoort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Résidence Seaflower ▪ Résidence Sunflower ▪ Résidence Spinnaker ▪ Résidence Seagull ▪ Résidence Tijn ▪ Résidence Zeemeermin ▪ Résidence De Branding ▪ Résidence Den Oever ▪ Résidence Scorpio ▪ Résidence Seasight ▪ Résidence Casino ▪ Résidence Greenpark ▪ Résidence Lotus ▪ Résidence Seahorse ▪ Résidence Albert I
Knokke	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Résidence Scorpio ▪ Résidence Milouck ▪ Résidence Zeester ▪ Résidence Longchamp ▪ Résidence Chamade
Blankenberge	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Résidence Belvédère ▪ Résidence Nathan ▪ Résidence Mirador
Oostduinkerke	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Résidence Seaflower ▪ Résidence Neptunus
De Panne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Résidence Icarus ▪ Résidence Catamaran ▪ Résidence Trimaran ▪ Résidence Terlinck ▪ Résidence Zilt
Middelkerke	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Résidence Viking
Westende	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Résidence Soleilla ▪ Résidence De Surfers
Aalst	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Résidence Greengarden ▪ Résidence Orchidee ▪ Résidence Bellaggio
Oudenaarde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Résidence Droesbeke

Le maître d'oeuvre est une société dynamique et financièrement puissante qui garantit à ses clients l'achèvement de leurs appartements grâce à la garantie bancaire pour la finition constituée auprès de la BNP Paribas Fortis.

GOLDEN GATE

Residentie

D'une architecture raffinée la résidence Golden Gate se situe le long de la Zeelaan dans la proximité de la plage à De Panne.

L'architecte et les experts techniques n'ont choisi que des matériaux de la meilleure qualité, en accordant une grande attention à l'aspect esthétique et fonctionnel du bâtiment. L'application des techniques les plus efficaces a permis d'atteindre un très haut niveau de confort acoustique et thermique, e.a.

- isolation des murs et façades*
- chapes flottantes*
- double vitrage*

Une attention particulière a été accordée à la finition standard des appartements :

- Les sols dans le living, la cuisine, le hall, les toilettes, la salle de bains, la douche et le hall de nuit sont revêtus de carreaux d'une excellente qualité. Dans la salle de bains les murs autour du bain sont couverts de faïences décoratives jusqu'au plafond. Les chambres à coucher sont équipées standard en parquet à placage bois.*
- La cuisine équipée d'appareils électroménagers de qualité est très fonctionnelle.*
- L'installation sanitaire est très complète avec e.a. douche ou bain, WC suspendu et un meuble pour la salle de bain et/ou douche.*
- L'installation électrique contribue à un aménagement flexible. Le chauffage au gaz naturel individuel vous fournira une chaleur agréable et confortable.*
- Chaque appartement dispose d'une cave individuelle au niveau -1.*

Standing et prestige sont les caractéristiques de cette résidence.

Pour chaque poste de finition (meubles de cuisine et appareils électroménagers, l'installation sanitaire, meuble pour la salle de bain et/ou douche, revêtements de sol et portes intérieures), l'acheteur peut faire son choix dans le budget norme proposé.

Bien évidemment les sous-traitants et les architectes sont toujours à la disposition de nos clients pour les accompagner dans le choix de la finition de leurs appartements.

CAHIER DES CHARGES

A. Description de la Résidence **Golden Gate**

La Résidence **Golden Gate** est composée de :

- Un niveau sous-sol, un rez-de-chaussée destiné aux espaces commerciales et 6 aux 8 étages.
- Le niveau sous-sol se constitue des caves individuelles, de 15 garages et/ou parkings accessibles par la Sloepenlaan (Résidence Catamaran), du remisage pour bicyclettes, du hall de l'escalier, de l'ascenseur, de l'espace pour les compteurs du gaz et de l'électricité, local à ordures, de l'espace de circulation commun et des puits d'eau.
- Le rez-de-chaussée contient 3 espaces commerciales et 2 halls d'entrée.
- Etages 1 au 6 se constituent de 5 appartements.
Etage 7 comprend 3 appartements.
Etage 8 comprend 2 appartements.

B. La vue du bâtiment

Façades

La façade devant sera une combinaison de béton architectonique profilé en couleur blanc et de crépi blanc (pour les étages 7 et 8).

La façade à l'arrière sera exécutée en maçonnerie de parement en couleur claire.

Les balustrades à la façade devant sont en aluminium et en verre.

Les balustrades à la façade à l'arrière sont en profils alu verticaux en couleur naturelle.

Les fenêtres et les portes sont en bois Meranti et brouées. Les seuils des fenêtres et des portes au rez-de-chaussée sont en pierre de taille bleue.

Les terrasses sont de béton architectonique blanc.

C. Construction

La résidence est construite en matériaux de première qualité, excluant tout défaut pouvant porter préjudice, soit à la stabilité, soit à l'aspect esthétique.

Art. 1 - Terrassement - Déblais

Les terrassements seront exécutés selon les dimensions permettant le creusement des fondations, le raccordement des canalisations et les travaux d'égouttage.

Art. 2 - Fondations

Celles-ci seront exécutées sur sol stable, sans tenir compte de la profondeur, et suivant les calculs des ingénieurs.

Art. 3 - Caves et garages souterrains

Toutes les parties de construction en contact avec le sous-sol seront exécutées en béton imperméable.

Art. 4 - Isolation contre l'humidité

Au-dessus du niveau du rez-de-chaussée et au-dessus de chaque ouverture de fenêtres ou portes une membrane sera placée couvrant la totalité du mur, afin d'empêcher l'humidité de remonter.

Art. 5 - Egouttage

Dans le sous-sol les tuyaux d'écoulement seront en Geberit jusqu'à l'égouttage public et ce en conformité avec le règlement communal. Après la finition des travaux un plan du réseau d'égouttage sera fourni au gérant de la copropriété.

Art. 6 - Béton armé

Les travaux de béton seront exécutés selon les calculs et les spécifications du bureau d'ingénieurs.

Art. 7 - Maçonnerie et murs intérieurs

La maçonnerie sera exécutée au moyen de mortier de ciment Portland normal. La maçonnerie intérieure non-portante sera exécutée en blocs de plâtre. Ces blocs de plâtre auront une surface finie parfaitement plane.

Art. 8 - Revêtements de façade

Voir description sous par. B.

Art. 9 - Menuiserie extérieure

Toutes les menuiseries extérieures seront en bois Dark Red Meranti, 1^{ier} choix et broué. S'il se montrait une rareté de cette essence, la menuiserie extérieure pourra être exécutée dans une autre essence.

Les ensembles de portes coulissantes de la façade devant se composeront d'une partie fixe et d'une partie coulissante, les deux munies d'un double vitrage.

Les grandes fenêtres de la façade arrière se composeront d'une fenêtre tournante/basculante et d'une fenêtre tournante. Les petites fenêtres seront tournantes/basculantes.

Art. 10 - Vitrierie

Le verre aura une épaisseur en fonction de la grandeur de la fenêtre. Partout il y aura un double vitrage isolant et les fenêtres seront munies d'une grille de ventilation. La vitrierie sera conforme au norme NBN523-002.

La vitrierie de la façade devant sera du type contrôle solaire.

Art. 11 - Jointement

Les murs qui resteront visibles seront jointoyés d'un mortier de 1^{ière} qualité.

Art. 12 - Balustrades et terrasses

Les balustrades des terrasses de la façade devant seront en profils d'aluminium + verre. Les terrasses aux façades devant et arrière seront en béton architectonique et n'ont pas de finition supplémentaire. Les terrasses des appartements 192.63 – 192.71 – 194.81 – 194.82 (façade devant) seront versées sur place et auront une finition en bankirai.

Art. 13 - Les toitures – Toit plat

Un béton de pente isolant sera coulé sur la dalle de toiture. Ensuite une couche pare-vapeur et une isolation de polystyrène seront ajoutées. L'étanchéité sera assurée par deux couches de roofing ou par une couche similaire. Inclus les tuyaux d'écoulement en plomb et les descentes d'eaux pluies.

Art. 14 - Les bords du toit

Seront couverts de béton ou d'aluminium, selon les plans de l'architecte.

Art. 15 - Aération

Les cuisines (hottes aspirantes), débarras, toilettes et salles de bains seront reliés à un système de ventilation central (type C), conforme aux normes juridiques d'application à présent.

Art. 16 - Sécurité incendie

Le bâtiment satisfera aux normes légales exigées en matière de sécurité incendie. Chaque étage et le garage seront pourvus d'une lance d'incendie. Le garage est équipé avec un système d'alarme incendie.

Art. 17 - Plafonnage

Tous les plafonds en béton auront les finitions suivantes: les joints seront obturés de matière plastique, recouverts d'une couche de finition blanche de 1 mm. Les murs et plafonds des caves ne seront pas plafonnés et seront donc montés avec le plus grand soin. Les murs et plafonds de l'escalier de secours seront aspergés d'une peinture structurée. Les blocs de plâtre de murs non-porteurs auront une surface finie parfaitement plane.

Art. 18 - Isolation

a) Étanchéité

Une membrane étanche sera placée sur tous les murs souterrains au-dessus du niveau de la cave et sur toutes les ouvertures de portes et fenêtres non couvertes.

b) Isolation acoustique

Tous les murs non-porteurs seront montés en blocs de plâtre. Les murs mitoyens entre appartements seront en béton et revêtus des deux côtés d'une plaque de plâtre et d'une isolation thermique.

Dans tous les locaux la chape sera du type flottant et sera composée de :

1. une couche de grains polystyrène isolante;
2. une couche de matériel isolant acoustique;
3. une chape de ciment lisse.

c) Isolation thermique

Tous les appartements satisferont aux exigences légales en ce qui concerne l'isolation thermique, notamment K45 et E80, d'application au moment du dépôt du permis de construire.

Art. 19 - Revêtements de sol

- Sol des caves et des garages

En polybéton poli.

- Hall d'entrée du rez-de-chaussée et hall d'ascenseur aux étages

Revêtement de sol décoratif suivant les plans de l'architecte.

- Escalier de secours

Escalier préfabriqué en béton gris lisse avec zone anti-slip.

- Living, cuisine, hall de nuit, toilette, débarras, salles de bains et douches
Carreaux céramiques collés sur la chape, d'une valeur commerciale de 25,00 €/m² ex TVA et placement, avec plinthe assortie d'une valeur commerciale de 9,00 €/mc ex TVA et placement.
- Chambres à coucher
Un parquet à placage bois du type Parky PRO avec une valeur commerciale de 40,64€/m² placé (hors TVA) et des plinthe en MDF à peindre (hauteur 6 cm) avec une valeur commerciale de 5,14€/mc placé (hors TVA).
- Terrasses et balcons
Les balcons seront de béton architectonique ou coulé sur place selon les plans de l'architecte. Les balcons coulés sur place seront finis en bois exotique.
- Tablettes de portes et fenêtres
Exécutées en pierre de taille ou aluminium selon la situation.
- Entre-portes
Un profil en aluminium sera placé là où de différents revêtements de sol se touchent.

Art. 20 - Menuiseries intérieures

- Portes intérieures
Portes standard lisses prêtes à peindre, pourvues d'une serrurerie décorative et d'une poignée en look inox, revêtement et chambranles en MDF à peindre.
- Porte d'entrée des appartements
Porte pleine à peindre, résistante au feu ½ h, pourvue d'une poignée à l'intérieur et d'un bouton à l'extérieur en look inox.
- Rampes
En acier peint ou en aluminium.
- Cache-rail à rideaux
Pas prévu.

Art. 21 - Sas d'entrée

Le parlophone vidéo et les boîtes aux lettres se trouvent à l'entrée du bâtiment.

Les portes d'entrée sont prévues d'une ferme-porte et d'une poignée.

La porte d'entrée est munie d'une serrure de sécurité à déclenchement électrique en combinaison avec les portes d'entrée des appartements. Décoration suivant les plans de l'architecte.

Art. 22 - Revêtement de murs

- Cuisine

Carreaux de faïence 1^{ier} choix (format 20 x 30) entre les armoires et les penderies, à choisir dans la gamme présentée, d'une valeur commerciale de 20,00 €/m² ex TVA et placement. Les dimensions des carreaux sont à choisir par le client.

- Salles de bains et douches

Carreaux de faïence 1^{ier} choix, unis ou décoratifs, à choisir dans la gamme présentée, d'une valeur commerciale de 20,00 €/m² ex TVA et placement. Les dimensions des carreaux sont à choisir par le client. Dans la salle de bains la faïence sera placée jusqu'au plafond sur les 2 ou 3 côtés autour du bain ou de la douche.

- Hall d'entrée et hall d'ascenseur sur les étages

- Murs prévus d'une peinture décorative et/ou de carrelages.
- Plafonds recouverts d'une couche de finition ou de faux-plafond.
- Les murs des halls d'escalier seront aspergés d'une peinture structurée.

Art. 23 - Electricité

Type de courant: 220V régime alternatif. L'installation sera exécutée en concordance avec les prescriptions de la société distributrice. Cette installation sera hermétique suivant les exigences des prescriptions de la société distributrice. L'installation comprend, outre une ligne pour les parties communes, une ligne pour l'ascenseur. L'interrupteur et le coupe-circuit général se trouveront dans le débarras. Les points lumineux dans les cages d'escaliers seront commandés par moyen d'un bouton-poussoir en combinaison d'une minuterie. Les points lumineux dans le hall d'entrée, les halls d'ascenseur et les garages seront commandés par moyen de détecteurs de mouvement. Les coupe-circuits individuels des lignes privées seront automatiques. Tous les accessoires seront de marque NIKO, GARDY ou similaire. L'installation ne comprend ni lustres, ni globes, ni lampes dans les parties privées, sauf si mentionné différemment dans le cahier des charges.

PRISES DE COURANT, INTERRUPTEURS ET POINTS LUMINEUX

- Cuisine

- 1 prise de courant pour la hotte + contrôle valve électrique
- 1 prise de courant pour le réfrigérateur
- 1 prise de courant pour le réchaud électrique
- 1 prise de courant pour le four à micro-ondes
- 1 prise de courant pour le lave-vaisselle
- 1 prise de courant double au plan de travail
- 1 prise de courant simple au plan de travail
- 1 point lumineux avec interrupteur sur le plafond
- 1 point lumineux avec interrupteur pour lumière indirecte sous les penderies

- Chambre à coucher n°1
4 prises de courant simples
1 point lumineux avec interrupteur bi-directionnel
1 connexion TV
- Chambre à coucher n°2 ou 3
4 prises de courant simples
1 point lumineux avec interrupteur bi-directionnel
1 connexion TV
- Débarras
2 prises de courant simple
1 prise de courant pour la machine à laver
1 prise de courant pour le séchoir
1 point lumineux avec interrupteur simple
1 alimentation pour la chaudière
1 alimentation pour la ventilation
- Entrée + hall de nuit
1 prise de courant simple
2 points lumineux avec interrupteur bi-directionnel
- Living
3 prises de courant doubles
1 prise de télédistribution pour TV/radio
1 prise pour le téléphone
2 points lumineux avec interrupteur simple
1 vidéophone
1 thermostat
- Salle de bains/douche
1 point lumineux avec interrupteur simple (sert également l'illumination de l'armoire)
1 alimentation pour l'armoire
1 prise de courant simple
- Toilette
1 point lumineux avec interrupteur simple
- Cave
1 lampe TL avec interrupteur simple
- Garage
1 point lumineux avec interrupteur simple
- Une installation vidéophone complète reliera chaque appartement à la porte d'entrée du bâtiment et sera prévue d'un ouvre-porte électrique.

Art. 24 - Installation de cuisine

Les meubles de cuisine seront livrés et placés par une société spécialisée suivant les plans annexés.

La cuisine est composée: d'un socle hydrofuge, d'armoires et de penderies avec rayonnages réglables, d'une armoire d'évier avec poubelle et porte-serviette, d'un front pour le lave-vaisselle, de hautes penderies avec approvisionnement nécessaire pour des tubes fluorescents, d'une armoire pour la hotte et d'une finition pour toutes les parois latérales visibles. Les meubles sont fabriqués de panneaux laminés de haute qualité, les portes sans poignées. Le raccordement et placement des appareils à encastrer sont prévus dans l'exécution standard.

Les appareils inclus sont:

- Evier en inox avec cuvette simple et égouttoir
- Robinet mélangeur
- Plan de cuisson céramique de 4 zones
- Four combi
- Réfrigérateur avec compartiment de surgélation
- Hotte avec éclairage de 60 cm de large
- Lave-vaisselle

Art. 25 - Installation sanitaire

- Eau froide

Chaque appartement sera raccordé au réseau de distribution d'eau de ville par des tuyaux de matière synthétique, tous les accessoires compris.

- Distribution d'eau chaude

Se fait par des tuyaux de matière synthétique à partir de la chaudière à gaz individuelle.

- Conduites de décharge

Les tuyaux sont en Geberit.

- Appareils sanitaires

Tous les appareils seront de première qualité et de couleur blanche.

SALLE DE BAINS avec bain

- Une cuvette avec robinet mélangeur posée sur un meuble, armoire miroir avec éclairage
- Baignoire en acryl (170x75 cm), robinet mélangeur, douche à main avec flexible et accroche murale
- Porte-serviettes

SALLE DE BAINS avec douche

- Une cuvette avec robinet mélangeur posée sur un meuble, armoire miroir avec éclairage
- Douche avec robinet thermostatique et ensemble-douche
- Porte de douche ou paroi
- Porte-serviettes

TOILETTE DANS LA SALLE DE BAINS OU DOUCHE

- 1 cuvette suspendue avec abattant de WC
- 1 porte-papier

TOILETTE

Tous les appartements disposent d'une toilette séparée équipée comme suit :

- 1 cuvette suspendue avec abattant de WC
- 1 lavabo + robinet eau froide
- Accessoires: miroir, porte-papier, porte-serviettes

L'équipement de l'appartement est en annexe.

Art. 26 - Chauffage

Chauffage individuel et eau chaude au moyen d'une chaudière à gaz murale. Les radiateurs sont du type Superia universel avec robinet thermostatique intégré. Le régulateur de température est un type digital avec réglage hebdomadaire.

Températures garanties par l'installation tenant compte d'une température extérieure de -7°C :

living	22°C
cuisine	20°C
salle de bains	24°C
chambre à coucher	18°C
hall	16°C

Art. 27 - Peinture et tapisserie

Pour les parties communes les peintures nécessaires seront prévues.

- Le hall d'entrée sera peint et fini.
 - Les portes de la cave seront peintes.
 - Les murs de la cave, du garage, de la cabine d'électricité et du local poubelle ne seront pas peints.
 - Les murs de la cage de l'escalier seront aspergés d'une peinture structurée.
- Les peintures pour les parties privées ne seront pas comprises.

Art. 28 - Ascenseur

L'ascenseur est du type monospace et sera installé par ORONO-Coopman Liften. L'inspection de l'ascenseur se fera par un organisme de contrôle agréé.

L'ascenseur sera équipé des câbles nécessaires pour le raccordement téléphonique et d'un éclairage de secours.

Les portes coulissantes sont en inox à l'intérieur et peintes à l'extérieur. Elles seront munies d'une serrure de sécurité.

Art. 29 - Armoire vestiaire

Dans tous les appartements il y aura une armoire vestiaire (éventuellement assortie aux armoires de la cuisine).

REMARQUES

a. Modifications

A tout moment l'architecte peut, sans l'avis de l'acheteur, prendre les décisions ou faire les modifications qui s'avèreraient nécessaires ou recommandées, qu'elles aient des incidences sur les parties communes ou privées, qu'elles aient des raisons techniques ou esthétiques.

Il est cependant bien évident que l'esprit de ce cahier des charges, tout comme la qualité de l'ouvrage doivent être respectés, et qu'aucune moins-value ne pourrait en résulter.

b. Plans

Les plans déposés à l'étude du notaire Serge Van Damme servent de base à l'élaboration du contrat d'achat. Les petites anomalies qui pourraient s'y trouver, soit en moins, soit en plus, seront considérées comme des tolérances qui en aucun cas ne pourront être utilisées par l'une des parties comme motif à un dédommagement.

c. Le maître d'oeuvre se réserve le droit en cours de construction d'apporter d'éventuelles modifications dans le cahier des charges ci-dessus, soit pour exécuter un travail dans les règles de l'art, soit en raison de modifications dictées par les autorités administratives. Il se réserve en outre le droit de remplacer les matériaux prévus dans le cahier des charges ci-dessus par des matériaux équivalents.

d. Sertissage du bâtiment

Les crevasses de contraction ou de sertissage causées par le sertissage normal du bâtiment ne sont pas une raison pour le non-paiement, en outre cela n'engage pas la responsabilité du maître d'oeuvre et de l'architecte puisque ce sont des phénomènes inhérents à la nature du bâtiment.

Nous n'accepterons pas de dommages de peinture ou de tapisserie causés par le sertissage normal du bâtiment. Nous conseillons aux acheteurs de commencer les travaux de peinture au plus tôt un an après la fin des travaux.

e. Ameublement, installations et appareils

Les meubles, fixés ou non, de même que les installations et appareils qui pourraient se trouver sur certains plans de vente sont simplement figuratifs et considérés comme tels, sauf mentionnés expressément dans la description ci-dessus. Les définitions de ce cahier des charges faisant foi.

f. Raccordement

Tous les raccordements (électricité, eau, gaz, égouttage, téléphone, télédistribution) ainsi que l'ensemble des compteurs seront à charge des acheteurs et ne sont pas prévus dans le prix de base. Le prix prévu pour ceci est 2.000 € ex TVA.

g. Extincteurs

Les extincteurs (si exigés par le service d'incendie) seront achetés par l'association de la copropriété ou par les propriétaires individuels.

h. Travaux en moins

Des remboursements ne seront pas faits si le client choisit certains matériaux qui coûtent moins cher que les prix prévus par le maître d'œuvre. Le client est obligé de faire exécuter tous les travaux de construction et d'achèvement par le maître d'œuvre ou par ses sous-traitants.

Fait à 8660 De Panne, le 4 février 2015

L'architecte,
Luc De Beir
Elisabethlaan 125
8300 Knokke-Heist
Tél: 050-62 36 10
Fax: 050-62 36 11

Lu et approuvé,

LE VENDEUR	L'ACHETEUR	L'AGENCE
<p>REALEST SA SVW Management SPRL, administrateur représentée par Sophia Vanwynsberghe</p>		