

BOREAS

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS ET
DES FONCTIONS D'ANIMATION

GUIDE D'UTILISATION DU BATIMENT A DESTINATION DES ACQUEREURS/OCCUPANTS



MAITRE DE L'OUVRAGE
BOREAS DEVELOPMENT SA

CHAUSSEE DE LA HULPE, 130 b2 B - 1000 BRUXELLES
Tel : 02/ 660.20.57 - Fax : 02/ 675.50.42



PRESENTATION DES BATIMENTS

Le projet est constitué de 106 appartements sur 6 niveaux (R+5) dont 4 appartements en duplex.

Les 106 appartements sont répartis dans bâtiments à raison de Bâtiment A, Bâtiment B, et Bâtiment C. Il y a onze cages d'escaliers distinctes.

Pour les logements collectifs, il y a 146 places de parking en sous-sol. Les locaux poubelles sont situés au SS-1.

Chaque propriétaire reçoit 3 clés de pour son appartement, ces clés ouvrent à la fois l'appartement, les portes du hall ascenseur du rez-de-chaussée, et les portes des sas ascenseur en sous-sol.

La boîte aux lettres est munie de deux clés.

L'ouverture de la porte d'accès voiture au sous-sol se fera grâce à la télécommande.

NOUS VOUS DEMANDONS DE RESPECTER LES
ESPACES VERTS ET LES PLANTATIONS AUX
ABORDS DE L'IMMEUBLE

1 Gros œuvre, doublages, cloisons

Les murs entre logement et hall sont en blocs de maçonnerie (bloc de béton) ou en béton armé selon les cas. L'isolation acoustique entre la cage d'ascenseur, la cage d'escalier, et l'appartement (selon l'étude acoustique), a été réalisée là où c'est nécessaire par un doublage avec des blocs de plâtre de 100 mm, isolation en laine de roche de 3 cm. Les cloisons non-portantes du logement sont d'une épaisseur de 100 mm, elles se composent de blocs de plâtre.

Les plafonds sont réalisés en hourdis en béton armé ou en béton coulé sur place.

Les plafonds et murs sont recouverts d'un enduit pelliculaire.

Nous vous conseillons comme fixations:

Dans les murs en béton et maçonnerie et en béton, utiliser les chevilles métalliques (type HILTI, MKD, ou SPIT) ou un système chevilles + vis.

Pour les charges très lourdes dans les cloisons, consultez un vendeur spécialisé.

ATTENTION AUX CABLES ELECTRIQUES
ENCASTRES PRES DES INTERRUPTEURS, PRISES DE
COURANT, PRISES TV ou TELEPHONE
(Pour éviter tout accident ne rien fixer dans ces zones)
DANS LES SOLS (chape), NE PERCEZ PAS PLUS DE 4
CM : RISQUE DE PERCER LES RESEAUX DE
CHAUFFAGE, EAU OU ELECTRICITE

2 Etanchéité

Les appartements possédant un balcon ou une terrasse doivent s'assurer de son entretien (évacuation des eaux de pluie, nettoyage semestriel au minimum). L'entretien des terrasses inaccessibles sera effectué par une entreprise spécialisée.

3 Fenêtres, Portes-fenêtres

Constitution:

Les fenêtres et portes-fenêtres des logements sont en bois peint avec un double vitrage isolant.

Ces fenêtres et portes-fenêtres ont des qualités thermiques et acoustiques performantes. Il convient de les manipuler avec précaution.

A noter:

Les joints peuvent être durs au départ rendant les ouvertures et fermetures un peu difficiles.

Fonctionnement:

Certaines fenêtres peuvent s'ouvrir en oscillo-battant. Pour se faire, il suffit de tourner la poignée d'un demi-tour.

Entretien:

Il est recommandé de graisser les quincailleries tous les 2 ans avec de l'huile de type machine à coudre (huile très fine).

De même, la vérification de l'état des joints sur dormant et ouvrant est à réaliser une fois par an.

Les bouches de ventilation intérieures et extérieures doivent être nettoyées tous les ans à l'eau savonneuse.

Le remplacement d'un vitrage doit être exécuté par un spécialiste et nécessite un délai de fabrication important. Cependant, le non-replacement d'un vitrage cassé entraînera des répercussions sur la consommation de chauffage.

Le nettoyage des fenêtres se fait avec un chiffon humide et de l'eau savonneuse. En aucun cas il ne faut utiliser de produits agressifs type acétone, CIF, etc.

ATTENTION :

Ne jamais obstruer les bouches de ventilation ; elles font partie intégrante de la régulation de l'air dans votre logement.

4 Portes

1. Portes palières

Constitution:

Les portes palières sont en bois à âmes pleines, exécutées avec un ébrasement et chambranle en bois peint. Elles sont équipées d'une serrure 3 points et d'un cylindre avec rosace de sécurité. Elles sont résistantes au feu RF 1/2h.

Fonctionnement:

Pour faire un double de vos clés, il faut vous renseigner auprès du syndic.

Entretien:

Il faut prévoir un graissage annuel des paumelles et de la serrure avec de l'huile de type machine à coudre.

ATTENTION:

Vous ne devez ni percer, ni endommager la porte palière. Dans le cas contraire, la durée de protection au feu serait considérablement réduite, voire totalement supprimée.

En cas de fuites au niveau des siphons les resserrer à la main. Si la fuite persiste, changer les joints.

Pour atteindre le siphon de la baignoire, il faut ouvrir le tablier de la baignoire. Pour cela utiliser un cutter et couper le panneau du tablier pour le faire enlever. Des les travaux sont terminés, il faut refermer le trou avec le panneau découpé et le terminer avec un joint souple blanc.

ATTENTION :

Ne jetez jamais rien dans une canalisation qui pourrait la boucher (jouets, végétaline, gélatine, papier,..)

5.2 WC

Constitution:

L'arrivée d'eau passe par un robinet normal, commandé par un flotteur dont la position détermine la fermeture du robinet, lorsque le réservoir est plein.

Fonctionnement:

Le réglage s'effectue à la mise en service (avant votre arrivée) et ne doit pas être modifié.

Entretien:

En cas d'urgence, fermez le robinet d'arrêt se trouvant à côté du réservoir.

ATTENTION:

Pour déboucher les WC, utilisez une ventouse en caoutchouc ou un produit du commerce approprié.

5.3 Eau chaude sanitaire

Constitution :

L'eau chaude est produite par la chaudière qui se trouve dans le débarras.

Entretien:

Voir point 6.1.

Fonctionnement:

Pour avoir l'eau chaude, il suffit d'ouvrir un de vos robinets. Le système fait circuler l'eau chaude dans les tuyaux en permanence.

ATTENTION:

Surveillez les fuites d'eau chaude au robinet, vous épargnerez 4 litres d'eau chaude par heure soit 35.000 litres par an.

6 Electricité

GENERALITES:

Votre compteur électrique se trouve dans le local technique électrique de votre bâtiment (SS-1). Votre tableau électrique est déjà ouvert à votre nom avec un contrat d'ELECTRABEL.

Un coffret de commande et coupure de tous les circuits de votre appartement est localisé dans le débarras. Tous les circuits sont repris dans un schéma électrique affiché à l'intérieur du même coffret.

D'une manière générale, il est conseillé de ne pas surcharger les prises (multiprises).

6.1 Chauffage

Constitution:

Votre chauffage est individuelle. L'entretien de la chaudière doit être réalisé par une entreprise agréée une fois par an. (Voir dates avec votre syndic). Les radiateurs sont en tôle d'acier avec un régime de température de 80°C/60°C. Vous disposez d'une vanne thermostatique pour réglage. Un thermostat d'ambiance placé dans le séjour commande la vanne à deux voies motorisées sur le collecteur de votre débarras. Le réglage de la vanne motorisée ne doit pas être modifié. Pour le fonctionnement du thermostat consultez la notice en annexe.

Fonctionnement:

Pour le fonctionnement et régulation du thermostat voir la notice en annexe.

Entretien:

L'entretien de la chaudière production d'eau chaude doit être réalisé par une entreprise agréée. Voir avec votre syndic.

6.2. Courant

Constitution:

Nature du courant: 220 volts monophasé

Dans la cuisine, vous disposez de prises repérées (pour le lave-vaisselle, frigo, four et hotte), un prise particulier utilisé pour le branchement de la plaque chauffante. Des autres prises de 16A sont disponibles pour utilisation dans votre cuisine.

Dans le séjour, le débarras, les chambres, et pièces humides vous disposez de prises 16A permettant le branchement de matériel électrique.

Fonctionnement:

Lors du retrait de la fiche d'un appareil électrique de la prise, toujours tirer sur la fiche en elle-même et pas sur le fil électrique.

Les points lumineux sont munis de douilles et ampoules classiques.

A noter qu'il est important de vérifier la compatibilité de votre luminaire avec ce système de branchement.

Entretien:

Evitez de surcharger les prises en utilisant des multiprises.

ATTENTION :

Par précaution ne pas laisser d'appareils électriques (sèche-cheveux, poste de radio, robot, cafetière, etc.) branchés près du lavabo, de la baignoire ou de l'évier.

Appareils de coupure et protection

Votre coffret est placé dans le débarras ou dans un WC. Il comporte des disjoncteurs de protection qui assure une protection de chaque circuit contre les courts-circuits et les fuites accidentelles de courant, dite «protection différentielle».

Tous les circuits sont repérés dans votre tableau et dans le schéma électrique affiché dans le coffret.

Votre compteur électrique localisé dans le local compteurs électrique de votre bâtiment

Protection des circuits:

BOREAS DEVELOPMENT

La protection des différents circuits est assurée par des disjoncteurs magnéto-thermiques (les petits coupe-circuits) qu'il suffit de ré-enclencher en cas de coupure.

Dépannage

Si vous n'avez plus du tout d'électricité:

1/ Vérifiez si votre disjoncteur est enclenché.

Si vous n'avez toujours pas de courant électrique et que votre disjoncteur reste enclenché:

2/ Vérifier les disjoncteurs différentiels du coffret électrique et tableau électrique.

La panne est située avant le disjoncteur:

3/ vérifiez si vos voisins ont du courant sinon appelez ELECTRABEL.

Votre disjoncteur n'enclenche pas

Mettre tous les disjoncteurs magnéto-thermiques (les petits coupe-circuits) manette vers le bas.

Ré-enclenchez les disjoncteurs (plus à gauche de votre coffret), puis remettre une par une en position haute les manettes des fusibles divisionnaires.

Vous déterminerez ainsi le circuit défectueux et pourrez localiser la panne plus facilement.

A Le disjoncteur reste enclenché: le circuit est à nouveau alimenté

B Le disjoncteur ne reste pas enclenché: rechercher la cause

C Vérifier les appareils branchés sur le circuit

Les pannes sont souvent provoquées par des appareils défectueux (fer à repasser, machines ...)

7 Téléphone

Constitution :

Vous disposez des prises téléphoniques via lesquelles vous pourrez raccorder votre appareil.

Si aucune des prises ne fonctionne, contactez BELGACOM.

Pour obtenir le branchement, consultez BELGACOM .

8 Télévision

Constitution :

Vous disposez d'une ou deux prises télévision où vous pourrez raccorder votre appareil, 1 dans le séjour et éventuellement 1 dans une chambre suivant le type de l'appartement.

Fonctionnement :

Pour obtenir le branchement, consultez TELENET.

9 Ventilation (VMC)

GENERALITES :

Afin d'assurer une bonne qualité de l'air dans votre logement, ce dernier est renouvelé par ventilation mécanique.

Le but de la VMC est d'extraire l'air par les bouches de ventilation. Cet air est renouvelé par l'apport des grilles de ventilation situées en partie haute des fenêtres et portes-fenêtres.

Constitution:

1) Extraction individuelle:

Vous disposez d'un nombre variable de bouches d'extraction d'air (suivant le type d'appartement); en général une dans les WC, une dans la salle de bain, une dans la douche, une dans le débarras et une dans la cuisine (hotte). Le groupe individuel à vitesse variable se trouve soit dans la chaufferie, soit dans le WC selon le plan.

2) Hotte : située dans la cuisine au-dessus de la taque de cuisson.

Fonctionnement:

1) Extraction individuelle: réglage du groupe par bouton rotatif localisé dans le local où se trouve le groupe.

2) Hotte: Vous pouvez régler le débit de la bouche de ventilation pour éliminer les odeurs de cuisson.

Les ampoules d'éclairage de votre hotte peuvent être remplacés après l'ouverture du capot (consultez la notice en annexe).

ATTENTION :

Le logement étant étanche ne jamais obstruer les bouches de ventilation. Dans le cas contraire, l'humidité risque de demeurer et à terme d'endommager les cloisons et de donner des mauvaises odeurs.

10 Revêtement de sol

Constitution :

Les sols sont composés, selon les pièces, d'un carrelage ou d'un parquet composite collé à la chape. Le parquet est posé dans le salon et les chambres des appartements. Dans les pièces humides (cuisine, salle de bain et WC) ainsi que les halls de jour et du nuit, les sols sont carrelés.

Fonctionnement :

Placez sous vos meubles des feutres qui éviteront les rayures et le poinçonnage de votre sol.

Entretien :

Le nettoyage se fait avec un produit d'entretien adapté (parquet et carrelage). Evitez le nettoyage à grande eau qui favorise les remontées d'humidité dans les cloisons et risque d'endommager les menuiseries (plinthes, chambranles, etc).

11 Revêtements muraux

Constitution:

Les murs et plafonds sont peints en blanc mat.

Entretien:

Utilisez un chiffon blanc et doux pour nettoyer les petites salissures. En cas de taches sérieuses, vous pouvez utiliser une éponge humidifiée à l'eau savonneuse sans trop insister.

12 Garde-corps

Constitution :

BOREAS DEVELOPMENT

Les garde-corps sont constitués d'une structure en aluminium thermolaqué, éventuellement avec partie en verre feuilleté.

ATTENTION :

Attention à ne pas rayer les mains courantes en aluminium.

Veillez à la fixation des garde-corps, si un problème survenait, veuillez alerter le syndic de l'immeuble.

13 Vidéophonie

Constitution :

Un système de vidéophonie permet d'ouvrir les portes d'entrée. La porte intérieure du SAS des halls d'entrée est toujours en position fermée et peut être commandés de votre terminal dans votre appartement. Le système de vidéophonie possède un système d'images dans la borne du SAS de chaque hall d'entrée. Pour le fonctionnement de votre terminal, consultez la notice en annexe.