CAHIER DES CHARGES

INTRODUCTION

L'entreprise a pour but l'exécution du projet de construction mentionné dans le présent cahier des charges, y compris tous les services et les fournitures qui en font partie intégrante, et ce suivant les indications des plans techniques, des détails techniques éventuels, du descriptif repris dans le cahier des charges ou, à défaut, des règles de l'art.
Un bon rapport qualité prix pour nos clients.

PROMOTEUR

TEXO sprl
rue Théodor Klüber 1 b
7711 Mouscron (Dottignies)
T 056 58 70 64

ARCHITECTE – BUREAU D'ETUDE – COORDINATION DE SECURITE

BUREAU D'ARCHITECTES COURCELLES sprl
Chaussée de Luingne 441/1
7712 Herseaux (Mouscron)
T 056 84 26 06
F 056 84 37 22

SITUATION Au total 7 appartements

rue des Ecoles
section B n° 164H – 164L – 163L2
7740 WARCOING

LOT 1 = rue des Ecoles, 1/1
LOT 2 = rue des Ecoles, 1/2
LOT 3 = rue des Ecoles, 1/11
LOT 4 = rue des Ecoles, 1/12
LOT 5 = rue des Ecoles, 1/13
LOT 6 = rue des Ecoles, 1/21
LOT 7 = rue des Ecoles, 1/22

DESCRIPTION DU DEVIS

1. GROS-OEUVRE

1.1 Fondation
Les fondations seront exécutées suivant le rapport de l'ingénieur et les règles de l'art.

1.2 Egouts
Toutes les évacuations sont en PVC d'un diamètre de 110 mm. Les raccordements aux réseaux publics sont compris.
Une citerne de récupération d'eau de pluie de 10.000 litres est prévue ainsi qu'un système d'évacuation du trop-plein des eaux de pluie par infiltration en la présence de 2 citernes de 7.500 litres chacune et connectées en circuit dont la deuxième est équipée d'un trop plein qui est relié aux évacuations publiques.

1.3 Maçonnerie
Choix de la façade : WIENERBERGER Riego Lona WF. Les seuils sont en pierre bleue. L'ensemble des murs extérieurs sera rejointoyé en fin de chantier à l'aide d'un riche mortier de ciment. Les murs intérieurs sont construits en bloc de terre cuite de 14 cm ou en bloc de plâtre Isolava de 9 cm d'épaisseur selon les plans techniques.

1.4 Hourdis
Les hourdis (entre RDC/R+1, R+1/R+2, R+2/R+3) sont en béton, d'une hauteur de 13 cm ou de 17 cm selon la portée. La dalle de béton de compression coulée sur les hourdis est armée d'un treillis d'armature.

1.5 Charpente
La charpente est faite en bois (douglas traité) et réalisée de manière traditionnelle. Les planches de rive sont exécutées en thermo ayous peint en RAL 7016.

1.6 Couverture
La charpente est couverte d'une sous-toiture en menuiserite et de tuiles Eternit Bruges Royal couleur Ardoise. Les gouttières et les descentes d'eau sont en zinc.

1.7 Isolation
- toiture: un matelas de laine de verre de 22 cm entre les chevrons et 12 cm pour les toits plats
- murs creux : panneaux de polyuréthane de 10 cm et bloc de béton cellulaire pour le 1er tas de maçonnerie
- murs de séparation mitoyen: isolation phonique de 2 x 2 cm.
- isolation du sol : polyuréthane projeté de 10 cm au rez-de-chaussée
- isolation phonique par un isolant alveolit 4mm entre les étages (uniquement surfaces occupées par des appartements)

1.8 Menuiserie extérieure
Les portes d'entrées, commune et pour l'appartement 1/13, sont en aluminium (vitrée ou panneau plein et imposte) avec tirant. Celle de l'appartement 1/2 est en PVC avec vitrée fumée et tirant de porte.

Les châssis, baie coulissante et portes-fenêtres sont exécutés en PVC. Le RAL choisi pour les menuiseries est le 7016 (gris anthracite).
Les vitres sont en double vitrage, type Thermobel Starlite KW 1.0 avec grilles d'aération selon les normes.
Les fenêtres de toit sont de marque « Velux » GGL dans les chambres et GGU dans la salle de bains. Que pour appartement 1.21 et 1.22
Les boîtes aux lettres seront métalliques et placées solidement suivant les dernières recommandations de la poste près de la porte d'entrée des parties communes.
Les sonnettes seront installées en façades près des portes d'entrées sauf pour appartement 1.1 et 1.2 .

1.9 Terrasses et extérieurs

Les terrasses au rez-de-chaussée en façade seront faites en pierre bleue de 20x20cm.
Les terrasses en façade au 1er seront en béton architectonique.
Les terrasses des appartements 1.11, 1.21, 1.22 sont réalisés en carrelage 60x60 sur plots.
Les garde-corps des terrasses seront en verre avec profils.

2. ESPACES COMMUNS

2.1 Parachèvements

- Sols
  Le sol des locaux techniques, parkings et caves est en béton lisse.
  Les sols des halls d'accès et d'étage sont en carreaux de grès cérame et plinthes assorties au choix du promoteur.
  Les escaliers sont en béton lisse.

- Menuiseries intérieures
  Les portes d'accès aux escaliers, couloirs, cavettes, locaux techniques, … sont à âme pleine, RF et ferme-porte suivant la destination.

- Ferronneries
  Escaliers intérieurs : garde-corps central et main courante en profilés métalliques de section standard, fixations appropriées suivant le cas d'espèce et respectant la législation en matière de sécurité.

- Peintures
  Communs : l'architecte et le promoteur choisiront les systèmes de peinture pour les communs et seront réalisés après l'occupation de l'ensemble des appartements.

2.2 Installation électrique et sanitaire

L'installation sera conforme au RGIE et sera réceptionnée par un organisme de contrôle agréé.
Un robinet amovible alimenté par de l'eau de ville froide sera installé dans les parties communes au rez-de-chaussée pour l'entretien de ceux-ci.

2.3 Ascenseur

L'ascenseurs de la marque Coopman Orona est conforme aux prescriptions du Règlement Général sur la Protection du travail et est accessible à mobilité réduite.

2.4 Protection incendie

La Service Incendie de la commune vérifie la conformité des logements aux dispositions du permis d'urbanisme en matière de sécurité incendie. Le rapport du Service Incendie est joint au DIU (dossier d'intervention ultérieure).

2.5 Parking couverts

Le parking commun est non plafonné (hourdis lisses), murs en terre cuite mais rejointoyés. Installation d'une porte sectionnelle motorisée à l'entrée principale, teinte gris anthracite RAL 7016.

3 APPARTEMENTS

3.1 Menuiserie intérieure

Les portes intérieures sont des portes à peindre équipées d'une poignée et de charnières en inox.
La porte du hall menant au living est en steel look (métallique vitrée) de 90 cm de large.

3.2 Plafonnage

Les murs en bloc terre cuite de 14 cm et plafonds sont recouverts de plâtre et lissés à la main suivant les règles de l'art. Les murs intérieurs sont réalisés en bloc de plâtre qui seront lissés.
Les contours intérieurs des menuiseries extérieures sont réalisés en plaque de plâtre ou plafonnage.
Un travail de plafonnage n'est pas un produit fini. Avant la mise en peinture de la maison, il est possible de devoir poncer ou enduire les murs et plafonds. Des coups et traces peuvent également être présentes suite au passage des différents corps de métier qui participent à la construction de la maison. Ces finitions sont à exécuter par les acquéreurs lors des peintures de la maison.
Les jonctions entre différents matériaux (mansardes et cage d'escalier) sont à finir en joints souples.
Par ailleurs, des fissures peuvent apparaitre et sont un phénomène inhérent aux nouvelles constructions.

3.3 Installation électrique

L'installation électrique est exécutée conformément au règlement technique. Les fusibles automatiques et le contrôle de l'installation sont prévus dans le prix.
Pour les emplacements des prises, des points lumineux, des interrupteurs, …etc. nous nous référons aux plans techniques de base ci-joints.
Le parlophone sera installé dans le séjour de chaque appartement.

3.4 Installation de chauffage et d'eau chaude

Le chauffage central est au gaz de ville. Il y a des radiateurs dans la cuisine/séjour, la salle de bains et dans les chambres à coucher. La chaudière est de la marque Buderus et du type GB062 - 24K.

Il est essentiel qu'un entretien de la chaudière soit effectué tous les deux ans.
Le promoteur ne peut pas prendre en garantie les dégâts à la chaudière (ou à l'installation sanitaire en général) dus à une forte concentration éventuelle de calcaire dans l'eau de ville. Nous conseillons donc l'installation d'un adoucisseur d'eau.

3.5 Installation sanitaire

Le prix inclut toutes les canalisations et le placement des appareils. Sont prévus :

- 1 toilettes suspendues, type Sanbloc
- 1 lave-mains avec robinet dans le WC
- 1 bac de douche (90x120), 1 robinet mitigeur avec pommeau et la paroi.
- 1 meuble lavabo 90 cm avec robinet mitigeur et miroir sur cadre de coloris blanc.
- 1 alimentation en eau chaude et eau froide ainsi qu'une évacuation pour l'évier de cuisine
- 1 alimentation et évacuation pour la chaudière et pour la machine à laver
- 1 robinet sur la terrasse

3.6 Ventilation

Un système VMC simple flux (système C) est prévu de la marque MC Vent Axia Multivent.

3.7 Carrelage

Les appartements seront carrelés et pourvus d'une plinthe assortie. Le choix sera fait par le promoteur.

3.8 Faïence

Dans la salle de bains, de la faïence est posée dans la douche.

3.9 Aménagement de la cuisine

Les techniques (arrivées d'eaux, évacuation, prises électriques ou arrivées électriques spécifiques aux électroménagers) sont placées comme indiquées sur le plan technique de l'appartement. Le prix de vente ne prévoit pas de cuisine.

REMARQUES

- Le promoteur a toujours le droit d'apporter de petites modifications, aux plans et aux matériaux, mais pour autant qu'ils ne nuisent pas à la qualité.

- Les meubles et la cuisine sur les plans ne sont pas inclus, ils ne servent qu'à mieux visualiser la division intérieure de la maison.

- Le promoteur prévoit les raccordements aux réseaux d'électricité, d'eau de ville et de gaz. Les frais de ces raccordements sont à charge de l'acquéreur. Des gaines seront également posées pour les raccordements TV/internet et téléphone.

- Les suppressions de travaux repris au présent descriptif demandées par l'acquéreur seront déduits à hauteur de 75% de leur valeur. Il n'est pas permis à l'acquéreur d'exécuter par lui-même ou de faire exécuter par un tiers des travaux de quelque nature que ce soit dans son bien avant la réception provisoire de celui-ci. S'il le fait, la réception provisoire sera considérée comme acquise.

- Dans l'hypothèse où les acheteurs demandent des suppléments dans les constructions, ces suppléments devront être payés à la commande et à la première demande du promoteur et ce même si la vente n'a pas encore eu lieu.

- Pour la sécurité de l'acheteur il est strictement interdit de pénétrer sur le chantier.

- Les images de synthèse en 3D du projet ne sont pas contractuelles et ne représentent pas les aménagements qui seront faits. Elles permettent de visualiser et de mieux imaginer le projet.

Fait à en exemplaires, le / /

l'(es) acheteur(s) le promoteur