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

DOTT CONSTRUCT srl
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 11 habitations unifamiliales

Chaussée d'Audenaerde
3ème division section D n° 492 b
7742 HERINNES

LOT 1 = Chaussée d'Audenaerde, 86B
LOT 2 = Chaussée d'Audenaerde, 86C
LOT 3 = Chaussée d'Audenaerde, 86D
LOT 4 = Chaussée d'Audenaerde, 86E
LOT 5 = Chaussée d'Audenaerde, 86F
LOT 6 = Chaussée d'Audenaerde, 86G
LOT 7 = Chaussée d'Audenaerde, 86H
LOT 8 = Chaussée d'Audenaerde, 86I
LOT 9 = Chaussée d'Audenaerde, 86J
LOT 10 = Chaussée d'Audenaerde, 86K
LOT 11 = Chaussée d'Audenaerde, 86L

DESCRIPTION DU DEVIS

1. Fondation

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

2. Egouts

L'habitation sera pourvue d'une station d'épuration individuelle. Toutes les évacuations sont en PVC d'un diamètre de 110 mm. Les eaux claires rejetées par la station seront évacuées via un réseau de drains de dispersion répartis dans le jardin (plan As-Built fournis dans le DIU). Pour assurer le bon fonctionnement de la station d'épuration, le compresseur alimentant celle-ci en oxygène doit impérativement rester branché et fonctionner en permanence. De plus, un contrat d'entretien est obligatoire et doit être fourni au SPGE.Une citerne de récupération d'eau de pluie de 10.000 litres est prévue ainsi qu'une noue d'infiltration commune reprenant le trop plein des citernes.
La pompe n'est pas comprise dans le prix mais le tuyau socarex est placé. Nous conseillons de vider et nettoyer la citerne avant tout usage.
Le couvercle/rehausse de la citerne posé lors du début du chantier est provisoire, il en est de la responsabilité du client de le remplacer par une plaque de finition de son choix et de l'intégrer à la devanture.

3. Maçonnerie

Choix de la façade : Wienerberger Riego Lona. 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 de 9 cm selon les plans techniques.

4. Hourdis

Les hourdis (entre RDC/R+1) 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.

5. Charpente

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

6. Couverture

La charpente est couverte d'une sous-toiture en Korafleece et de tuiles Koramic tradiva anthracite. Les gouttières et les descentes d'eau sont en zinc.
Les descentes d'eau sont rondes et grises anthracite.

7. Menuiserie extérieure

Les châssis et les portes extérieures sont exécutés en PVC (RAL 7016 gris anthracite).
Porte d'entrée en PVC vitrée avec tirant de porte de même RAL que les châssis.
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.

Le bardage de la façade est réalisé en panneau d'aluminium de la même teinte que les châssis extérieurs (RAL 7016).

8. Menuiserie intérieure

Les portes intérieures sont des portes à peindre équipées d'une poignée et de charnières de couleur noire mat. L'escalier est exécuté en rubberwood couleur naturel.
Le grenier est accessible par une trappe 70/120 avec escalier escamotable.

9. Plafonnage

Les murs et plafonds sont recouverts de plâtre et lissés à la main suivant les règles de l'art (excepté le garage et le grenier).
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.

10. 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. Une gaine est prévue pour l'installation éventuelle de panneaux solaires sur le toit.

11. 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 Vaillant Ecotec plus VCW 296.
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.

12. Installation sanitaire

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

- 2 toilettes suspendues, type Sanbloc
- 1 lave-mains avec robinet dans le WC au RDC
- 1 baignoire complète avec robinet mitigeur et douchette
- 1 bac de douche (90x120), la robinetterie mais pas la paroi
- 1 meuble lavabo 90 cm avec 2 portes (couleur structure nature) et robinet mitigeur ainsi qu'un miroir sur cadre
- 1 alimentation et évacuation pour l'évier de cuisine en eau chaude et eau froide
- 1 alimentation et évacuation pour la chaudière et pour la machine à laver
- 1 robinet sur la terrasse

- 1 robinet dans le garage

13. Ventilation

Un système VMC simple flux (système C+ avec extraction dans les chambres) est prévu de la marque Renson Healthbox 3.0.

14. Carrelage

Le rez-de-chaussée est entièrement carrelé et pourvu d'une plinthe assortie. Carrelage de 35,00 €/m² HTVA et plinthes de 8,00 €/mc HTVA à choisir chez notre fournisseur. A l'exception du garage carrelé en carrelage grès CERAM : format 30x30 (20,00 €/m² HTVA et plinthes 6,00 €/mc HTVA).
L'étage est pourvu d'une chape de ciment. La salle de bains, le WC et le hall de nuit au 1er étage sont carrelés aussi et pourvus d'une plinthe assortie. Carrelage de 35,00 €/m² HTVA et plinthes de 8,00 €/mc HTVA à choisir chez notre fournisseur.
Sauf demande expresse du client lors du choix du carrelage chez le fournisseur concernant la pose du carrelage, des plinthes et des joints, leurs mises en œuvre seront à l'appréciation du carreleur et en fonction du carrelage.
Nous tenons à vous préciser que la pose d'un carrelage hors standard peut engendrer des suppléments (ex : style parquet, grandes dimensions, frises, …).

15. Faïence

Dans la salle de bains, de la faïence est posée autour de la baignoire (1 rangée au-dessus de la baignoire d'1/2 carreau de hauteur) ainsi que dans la douche. Faïence de 35,00 €/m² HTVA.

16. Isolation

- Toiture : un matelas de laine de verre de 22 cm entre les chevrons avec pare-vapeur
- 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 : couche d'EPS de 14 cm au rez-de-chaussée

17. Aménagement de la cuisine

Un budget de 7.000,00 € HTVA est compris dans le prix de vente pour le choix de la cuisine. Ce montant permet d'installer une cuisine équipée standard de 3,60 m avec ses électroménagers (hors lave-vaisselle).
Un plan type de cuisine a été défini dans la gamme de notre cuisiniste et il est disponible sur demande. La cuisine dessinée sur le plan de vente ne donne qu'un aperçu des possibilités. L'acquéreur fera encore son choix chez le cuisiniste désigné.
Les meubles profitent d'une garantie d'usine de cinq ans.

18. Extérieurs

Un nivellement sommaire des terres à l'arrière des maisons sera effectué. L'adaptation des niveaux finis des terres, l'ajout de terre arable éventuellement nécessaire ainsi que les aménagements et finitions en tout genre sont exclusivement à la charge des clients acquéreurs et ne pourront être faits qu'après la passation de l'acte authentique d'achat.
Les finitions prévues dans le prix de vente sont illustrées sur le plan d'aménagement fourni à l'acquéreur et signé par ce dernier lors de l'achat de la maison.

19. Garage

Le garage est non plafonné (hourdis lisses), murs en terre cuite mais rejointoyés (murs bruts). Installation d'une porte sectionnelle motorisée, teinte gris anthracite RAL 7016.

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.

- En raison des mouvements naturels que subira le bâtiment au cours des premiers mois, il est expressément convenu que le vendeur ne donne aucune garantie quant à l'adhérence des joints en silicone ou similaires. Il appartient au résident de faire effectuer rapidement les réparations nécessaires.

- 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, l'agréation des travaux 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.

- **Prescriptions reprises dans le permis :**
  Le projet doit :

➢ prévoir des voûtements du fossé de la chaussée d'Audenarde ;
➢ être réalisé sur une longueur de 5 mètres maximum par habitation (accès carrossable à la parcelle). Ceux-ci seront réalisés de manière à disposer d'au-moins 5 mètres entre chaque accès. A défaut, le voûtement sera prolongé en veillant à garantir l'évacuation du ruissellement de la voirie à l'aide de filets d'eaux et d'avaloirs.
➢ L'implantation devra se faire en présence des techniciens d'IPALLE » ;être réalisé au moyen d'un tuyau en béton armé ou en matériaux synthétiques dont le diamètre sera à

fixer sur base d'une note de calcul hydraulique (minimum diam. 315 mm) à fournir par le demandeur avant la mise en oeuvre par un entrepreneur accrédité par IPALLE ;

- prévoir des têtes d'aqueduc de part et d'autre de chaque voûtement.

Fait à en exemplaires, le / /202…

l'(es) acheteur(s) le promoteur