

# **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 2 habitations unifamiliales**

rue de la Couronne  
2ème division, section A n° 227  
7730 EVREGNIES (ESTAIMPUIS)

**LOT 1 = rue de la Couronne, 14**

**LOT 2 = rue de la Couronne, 12**

## **DESCRIPTION DU DEVIS**

- Fondation**  
Les fondations seront exécutées suivant le rapport de l'ingénieur et les règles de l'art.
- 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 (dont 2.100 litres comme tamponnement demandé par Ipalle). 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 : Briques de récupération (recupsteen beerse klinker witte kalk CRTC). 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 en zinc gris anthracite.

**7. Menuiserie extérieure**

Les châssis et les portes extérieures sont exécutés en PVC (RAL 7016 ou 7021 gris anthracite).

Porte d'entrée en PVC vitrée avec tirant de porte de même RAL.

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.

**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 de teinte naturelle.

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 apparaître 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 De Dietrich et du type Vivadens S MCR-S 30Kw.

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 €/m<sup>2</sup> HTVA et plinthes de 8,00 €/mc HTVA à choisir chez notre fournisseur.

A l'exception du garage et de la buanderie : carrelés en carrelage grès CERAM : format 30x30 (20,00 €/m<sup>2</sup> 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 1<sup>er</sup> étage sont carrelés aussi et pourvus d'une plinthe assortie. Carrelage de 35,00 €/m<sup>2</sup> 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) ainsi que dans la douche. Faïence de 35,00 €/m<sup>2</sup> 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 1<sup>er</sup> tas de maçonnerie
- Murs de séparation mitoyens : isolation phonique de 2 x 2 cm.
- Isolation du sol : couche de 14 cm d'EPS projeté 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.

Le prix de vente inclut les obligations reprises dans le permis :

- la pose des clôtures et des haies d'essence indigène. Celles-ci seront installées par le promoteur en ursus de 145 cm avec poteau en châtaignier, doublées d'une haie de charme.
- les arbres (essence à définir) à planter dans la partie jardin.
- deux places de stationnement devant la maison sur le domaine privé. Elles seront réalisées en gravier.

**19. Garage**

Le garage est non plafonné (hourdis lisses), murs en terre cuite mais rejointoyés (murs bruts). Installation d'une porte sectionnelle motorisée en bois de teinte naturelle.

**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 déduites 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'agrégation 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 et obligations de l'acquéreur :**
  - Les clôtures, pour délimiter les parcelles, seront réalisées uniquement en fin treillis métallique, doublé d'une haie vive composée d'une essence régionale (les sapins, les panneaux de bois, les lamelles en pvc, les bâches ne sont pas autorisés).
  - Afin d'avoir une cohérence esthétique d'ensemble depuis la voirie, toutes les clôtures des maisons seront installées par le demandeur (reprises comme options obligatoires dans le devis des finitions)
  - Les clôtures et portails à front de voirie sont interdits
  - 2 emplacements de parking minimum seront prévus sur le domaine privé, devant les entrées de chaque habitation
  - Le sentier communal sera maintenu
  - Les clôtures seront posées à 1.00 m minimum du bord des dalles de béton du sentier. Si une haie est plantée, elle se situera à 50 cm de la clôture (côté des habitations) et devra être taillée régulièrement

- d'au moins un arbre d'essence indigène par 150 m<sup>2</sup> de pleine-terre maintenue sur le bien concerné de force min. 12-14 cm de circonférence à 1 m du sol, avec tuteurs et attaches.
- d'une haie en doublement de clôture qui délimitera la propriété le long du sentier communal et ce, sans préjudice des conditions formulées par le Collège à cet égard.
- Ces aménagements paysagers s'établiront avant l'acte authentique d'achat et en concertation avec les acquéreurs, les services communaux en charge des espaces verts ainsi que les services du Hainaut Développement (Parc scientifique INITIALIS - Boulevard Initialis 22 à 7000 MONS), pour ce qui est du choix des essences, de leur localisation et des modalités de plantation et d'entretien à y réserver.

Fait à \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires, le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /202...

l'(es) acheteur(s)

le promoteur