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

ARCHITECTE – BUREAU D'ETUDE – COORDINATION DE SECURITE

Architectes Luc Moulin et Associés
ZAE Tournai Ouest 1
Rue du Progrès, 31 boîte 21
7503 Froyennes
Tél : 069 25 15 70

SITUATION — Au total 60 habitations unifamiliales

rue Aux Pois/Rue Sergent Lefebvre à 7520 TEMPLEUVE
section D n° 626M, 622G, 604, 598C, 596, 595K, 595H, 595G, 593K, 593G, 590L, 590K, 534L, 534K, 533E et 527D

Rue Aux Pois	
N° de maison	
Lot 1	40B
Lot 2	40A
Lot 3	38
Lot 4	36
Lot 5	34
Lot 6	32
Lot 7	30
Lot 8	28

Rue Gilles de Templeuve	
N° de maison	
Lot 40	1
Lot 41	3
Lot 42	5
Lot 43	7
Lot 44	9

Rue du Franco-Belge			
N° de maison			
Lot 9	48	Lot 27	9
Lot 10	46	Lot 28	24
Lot 11	44	Lot 29	22
Lot 12	42	Lot 30	20
Lot 13	40	Lot 31	2
Lot 16	38	Lot 32	4
Lot 17	36	Lot 33	6
Lot 18	34	Lot 34	8
Lot 19	32	Lot 35	10
Lot 20	30	Lot 36	12
Lot 21	28	Lot 37	14
Lot 22	***26***	Lot 38	16
Lot 23	1	Lot 39	18
Lot 24	3		
Lot 25	5		
Lot 26	7		

DESCRIPTION DU DEVIS

1. Fondation

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

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 d'une cuve de 2.500 litres). 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 Elignia Magma grise. 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

Les hourdis du toit sont recouverts d'une sous-couche pare-vapeur, de panneaux PUR isolants 10cm et de 2 épaisseurs de roofing. Les descentes d'eau sont carrées en zinc gris anthracite.

7. Menuiserie extérieure

Les châssis et les portes extérieures sont exécutés en PVC (RAL 7016 gris anthracite).
Porte d'entrée en PVC vitrée et tirant de porte de même couleur que les montants.
Les vitres sont en double vitrage, type Thermobel Starlite KW 1.0 avec grilles d'aération selon les normes.

8. Menuiserie intérieure

Les portes intérieures sont des portes à peindre équipées d'une poignée et de charnières de couleur noir mat et une porte « steellook » est installé entre le hall d'entrée et le living. L'escalier est exécuté en rubber wood de teinte naturelle.

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).

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.

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 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.

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+ et extraction dans les locaux humides) 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.

L'étage est pourvu d'une chape de ciment. La salle de bains 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) 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 recouvert d'un pare-vapeur pour l'étanchéité à l'air
- 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 2x2 cm.
- isolation du sol : 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.

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.

- **Prescriptions reprises dans le permis et obligations de l'acquéreur :**
  - Les clôtures de jardin devront être en treillis métallique :
    - hauteur maximale : 1,80m
    - maille métallique de ton noir ou en acier galvanisé à privilégier ;
    - portails exécutés comme le reste de la clôture ou en bois résistant laissé à l'état naturel et ce pour l'ensemble des portails.
  - Prévoir pour chaque jardin privatif un accès direct en voirie pour l'entretien ;
  - Les chemins d'accès et les zones de stationnements privés devront être réalisées en matériaux perméables et discontinus
  - Espaces verts :

    - Les acquéreurs devront planter minimum 1 arbre à haute tige d'essence régionale dans les zones de jardin ;

    - L'entretien de l'ensemble des espaces communs sera à charge de la copropriété à créer entre les 60 logements (pour les bassins et zones vertes) :

      - Honoraires de Wapi Syndic : **6,25€/mois/lot
      - Frais d'entretien à budgétiser avec différents jardiniers par la suite
  - Les caissons extérieurs pour des volets sont interdits. La pose de volets n'est pas prévue dans la construction.

- L'emploi de pavés drainants en bord de voirie et dalles gazon sur les zones de parking.
- Les éventuels caniveaux en bout de terrasse ne pourront pas être raccordés à l'égout public (bac d'infiltration ou citerne d'eau de pluie à utiliser)

Fait à en exemplaires, le / /20…

l'(es) acheteur(s) le promoteur