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

H&B ARCHITECTS srl
Rue du Bois Jacquet 7
8587 Espierres
T 056 45 66 72
F 056 21 96 57

SITUATION — Au total 16 habitations unifamiliales

rue de la Muserie
section A n° 542H, 550C et 550D
7730 ESTAIMBOURG

LOT 1 = Clos des Briquetiers, 1
LOT 2 = Clos des Briquetiers, 3
LOT 3 = Clos des Briquetiers, 5
LOT 4 = Clos des Briquetiers, 7
LOT 5 = Clos des Briquetiers, 9
LOT 6 = Clos des Briquetiers, 11
LOT 7 = Clos des Briquetiers, 13
LOT 8 = Clos des Briquetiers, 15
LOT 9 = Clos des Briquetiers, 17
LOT 10 = Clos des Briquetiers, 19
LOT 11 = Clos des Briquetiers, 21
LOT 12 = Clos des Briquetiers, 23
LOT 29 = Clos des Briquetiers, 8
LOT 30 = Clos des Briquetiers, 6
LOT 31 = Clos des Briquetiers, 4
LOT 32 = Clos des Briquetiers, 2

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. 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 ou au jardin.

3. Maçonnerie

Choix de la façade : Wienerberger Riego Lona. Les seuils sont en pierre bleue ainsi que la plinthe extérieure et l'encadrement de la porte d'entrée. 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 béton à emboîtement gris anthracite. Les gouttières et les descentes d'eau sont rondes en zinc grises.

7. Menuiserie extérieure

Les châssis et les portes extérieures sont exécutés en PVC (RAL 7016 gris anthracite).
Porte d'entrée en PVC avec tirant et imposte en verre.
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 chêne 1er choix.
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 présents à la suite du 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 Buderus et du type GB062.
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 : carrelés 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 le choix et la pose du carrelage (ex : style parquet, grandes dimensions, frises, …), des plinthes et des joints, leurs mises en œuvre seront à l'appréciation du carreleur et en fonction du carrelage. Ces modifications pourraient engendrer des suppléments qui seront facturés aux clients.

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 20 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 mitoyens : isolation phonique de 2 x 2 cm.
- isolation du sol : polyuréthane projeté de 10 cm au rez-de-chaussée

17. Aménagement de la cuisine

Un budget de 7.500,00 € 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

- La construction de l'habitation suit un planning défini par le promoteur. Si l'achat intervient après les dates butoirs pour les postes ou si les clients tardent à faire leurs choix (plans techniques, carrelage, éléments sanitaires, …) le promoteur fera les choix selon les matériaux de base défini par ce cahier des charges.

- 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.

- Si vous avez choisi les pavés bétons comme option pour la terrasse, une couche de base en sable blanc standard est prévue sur les terrasses. Avec le temps, ce sable se retrouve dans les joints. Il est prévu que le client procède ensuite lui-même au regarnissage des joints et, si nécessaire, pose un sac supplémentaire de sable blanc standard. En cas de pose de caniveau en bout de terrasse, il est indispensable de prévoir un siphon dans l'évacuation afin d'éviter les mauvaises odeurs.

- Un tassement du sol peut survenir à la suite du dessèchement et du compactage du terrain.
  Dans le cas des devantures en gravier, il est donc possible que l'acquéreur doive prévoir un supplément de gravier et adapter ou non le géotextile selon les besoins afin de compenser d'éventuels affaissements.

- 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 et obligations de l'acquéreur:**
  - Les clôtures et portails à front de voirie sont interdits
  - Prévoir minimum 2 emplacements de parkings sur le domaine privé
  - Les clôtures, pour délimiter les parcelles, seront réalisées uniquement en fin treillis métallique, double 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)
  - Il sera interdit de modifier le relief du terrain
  - Les matériaux utilisés pour la réalisation de la devanture devront être perméables

Fait à en exemplaires, le / /202…

l'(es) acheteur(s) le promoteur