NIVELLES - Îlot MAILLEBOTTE

25 Maisons individuelles

Cahier des charges commercial

Table des matières

I. Généralités

- I.1. Généralités
- I.2. Documents de référence
- I.3. Frais de raccordements
- I.4. Frais de géomètre
- I.5. Matériaux et fournitures
- I.6. Plans
- I.7. Modification des éléments sujets a permis
- I.8. Visite de chantier
- I.9. Prescriptions complémentaires

II. Infrastructure

- II.1 Préparation et démolition
- II.2 Terrassement
- II.3 Fondations
- II.4 Ouvrage en béton armé
- II.5 Egouttage
- II.7 Maçonnerie
- II.8 Gaines et passages techniques

III. Superstructure

- III.1. Planchers
- III.2. Maçonneries
    - III.2.1. Murs intérieurs
    - III.2.2. Murs extérieurs
    - III.2.3. Seuils de portes et fenêtres/couvre murs

IV. Toiture

- IV.3. Charpente
- IV.2. Couverture
- IV.3. Lucarnes et châssis de toiture

V. Menuiseries extérieures

- V.1. Généralités
- V.2. Porte d'entrée
- V.3. Porte de garage
- V.4. Vitrages

VI. Ferronneries

VII. Finitions des maisons

- VII. 1. Revêtement des sols
  - VII. 1.1. Chapes
  - VII. 1.2. Carrelages
  - VII. 1.3. LVT
  - VII. 1.4. Parquet semi massif

- VII 2. Revêtements muraux
  - VII.2.1. Plafonnage
  - VII.2.2. Faïences dans les salles de bain / salles de douche
  - VII.2.3. Murets bain et douche

- VII.3. Plafonds
  - VII.3.1. Plafonnage

- VII.4. Menuiseries intérieures
  - VII.4.1. Portes intérieures
  - VII.4.2. Tablettes de fenêtre
  - VII.4.3. Escaliers intérieurs

- VII.5. Cuisines
  - VII.5.1. Généralités
  - VII.5.2. Mobilier et équipements

- VII.6. Salles de bain/douche et sanitaires
  - VII.6.1. Canalisations sanitaires
  - VII.6.2. Appareils sanitaires

IX. Chauffage

X. Plomberie

- X.1. Canalisations

XI. Ventilation

XII. Electricité

- XII.1. Généralités
- XII.2. Tableaux électriques
- XII.3. Nombre de points électriques

XIII. Aménagements extérieurs

XIV. Modification des finitions

XVII. Fournisseurs

Présentation

Ce projet consiste en la construction d'un ensemble de 25 maisons unifamiliales entre la chaussée de Namur et le boulevard de la résistance, au niveau de l'allée du Charme.
Le permis d'urbanisme autorisant la construction des maisons dont question sur les parcelles cadastrale Section C, parcelles n°96E14 – 96F14 – 96L20 – 96L21 – 96P20 – 96R20 – 96T20 – 96Y16.

I. Généralités

I.1. Généralités

Les travaux seront réalisés conformément aux règles de l'art.
Dans le contexte environnemental actuel, la conception des maisons a été guidée par des choix constructifs respectueux de l'environnement tels que :

- Isolation renforcée des murs et de la toiture
- Sélection de matériaux constructifs privilégiant des matériaux respectueux de l'environnement (soit selon le mode de fabrication, leur durabilité ou leur mode de mise en œuvre),
- Choix de menuiseries extérieures et de vitrages répondant aux dernières normes en vigueur.
- Installation d'un système de ventilation double flux individuel avec récupération de chaleur.
- Placement de chaudières individuelles gaz à condensation assurant des performances optimales.

I.2. Documents de référence

Les documents suivants constituent le descriptif permettant d'apprécier la qualité générale de la construction et sont répertoriés dans leur ordre d'importance :

- Le présent cahier des charges détaillé des travaux.
- De manière générale, la construction est réalisée dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur à la date de l'introduction du permis d'urbanisme.
- La réglementation d'application est celle en vigueur lors de la demande du permis d'urbanisme (entre autres la PEB).
- Les études de stabilités sont confiées à un bureau spécialisé indépendant.

I.3. Frais de raccordements

Toutes les taxes de bâtisse ainsi que les frais de raccordement définitifs (distributions à l'eau, au gaz, à l'électricité, au réseau téléphonique et à la télédistribution) sont exécutés par le Maitre d'Ouvrage et sont à charge de l'acquéreur (non compris dans le prix de vente). Ils sont fixés forfaitairement par logement à 4.500€ HTVA. Leur position est donnée à titre indicative, elle sera déterminée suivant les directives de sociétés de distribution. Les frais d'établissement de l'acte de base ne sont pas compris dans le prix de la maison.

I.4. Frais de géomètre

Les frais de bornages des lots s'élèvent à 850€ HTVA.

I.5. Matériaux et fournitures

Les matériaux de finition et équipements décrits dans le présent Cahier des Charges le sont à titre informatif. Le Maître d'Ouvrage, en accord le cas échéant avec les architectes et les bureaux d'étude, se réserve le droit, sans préavis, d'apporter des modifications de détail au présent descriptif pour des raisons d'ordre technique, esthétique. Ces modifications peuvent porter sur tout produit, matériau, fourniture ou marque repris dans le présent document. Le Maitre d'Ouvrage, aidé des architectes et bureaux d'études, garantira toutefois une qualité et un degré de finition équivalent aux produits cités dans le Cahier des Charges.

Le maître de l'ouvrage désignera le ou les fournisseurs de matériaux et équipements chez qui le futur acquéreur devra se rendre pour y effectuer son choix lorsqu'il est requis.

I.6. Plans

Le Maitre de l'Ouvrage et ses partenaires ont le droit d'apporter des modifications aux plans (gaines techniques, bouches de ventilation, etc.) et matériaux de construction, ne dérogeant pas aux normes en vigueur, aux conditions du permis d'urbanisme ou aux objectifs de fonctionnalité et de performance de l'immeuble décrits dans le présent Cahier des Charges, qu'ils jugeraient utiles ou nécessaires, soit pour les adapter à l'usage de nouveaux matériaux, soit pour des motifs d'ordre artistique, technique, légal ou esthétique.

Ces modifications peuvent également découler des nécessités économiques (absence des matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, etc...) ou suite à la faillite ou à la carence majeure de fournisseurs ou sous-traitants. Il en va ainsi, par exemple, de la structure du bâtiment, du choix de certains matériaux, de l'emplacement des techniques spéciales ou encore des tracés des conduites et gaines techniques.

Le présent Cahier des Charges complète les indications reprises aux plans de vente. Tous les plans, cotes, dimensions et surfaces reprises dans les documents joints en annexes du présent Cahier des Charges sont données à l'acquéreur à titre indicatif et constituent des cotes gros-œuvre non garanties exactes au centimètre impliquant que des différences minimes peuvent survenir lors de l'exécution. Ces différences en plus ou en moins, rentrant dans la tolérance communément admise de 1/20^{e} de la surface, feront perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Si la différence entre la surface brute prévue et la surface brute exécutée était supérieure à un/vingtième, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action résolutoire. L'indemnité sera calculée par une simple règle de trois. On tiendra compte dans ce calcul de la surface brute totale bâtie privative de l'entité privative telle qu'elle figure au plan et de la surface brute totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix de l'entité privative fixé au compromis de vente. La surface brute du bien est mesurée au nu extérieur des murs des façades et à l'axe des murs mitoyens, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de l'interruption par les cloisons et murs intérieurs et des gaines techniques.

Sauf convention particulière, en cas de divergence entre les plans et descriptifs des travaux, la prévalence sera accordée au descriptif.

Les mobiliers et placards sont figurés aux plans à titre informatif et ne constituent qu'une suggestion d'aménagement des lieux. Ils ne sont pas compris dans la présente vente. En ce qui concerne le mobilier de la cuisine et des sanitaires, les informations reprises au présent descriptif de vente priment sur les équipements représentés sur le plan. Un plan ad hoc sera fourni ultérieurement.

I.7. Modification des éléments sujets a permis

Les modifications demandées par les acquéreurs portant sur des éléments sujets à demande de permis d'urbanisme/unique (structure, enveloppe, gabarit, fenêtres, matériaux extérieurs, affectation, châssis, etc.) ne pourront être prises en compte.

I.8. Visite de chantier

Les visites de chantier non accompagnées du représentant du Maitre d'Ouvrage sont strictement interdites.

Il est prévu trois visites durant le chantier : la première à la fin de la pose des encastrements des techniques spéciales, la seconde à la pré-réception provisoire et la dernière à la réception provisoire. Ces visites de chantier se font exclusivement sur rendez-vous, en présence du Maitre d'Ouvrage ou de son représentant pendant les heures d'ouverture du chantier. D'autres visites peuvent être planifiées aux mêmes conditions uniquement pour des raisons techniques.

Toutes les visites s'effectueront aux risques et périls de ceux qui la demandent et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le Maitre d'ouvrage ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu en cours de visite. Les visites supplémentaires, non nécessaire au bon déroulement du chantier seront refusées.

En cas de visite sur le chantier sans l'accord du Maitre d'Ouvrage ou de son représentant, la responsabilité de celui-ci ne pourra pas être engagée
Pour des raisons évidentes de sécurité, l'accès aux mineurs est interdit. Le port du casque de sécurité et des chaussures de chantier est obligatoire lors des visites de chantier.

I.9. Prescriptions complémentaires

A la réception provisoire des travaux, le dossier d'intervention ultérieure (DIU) sera remis à l'acquéreur. Il est à conserver en vue de la revente éventuelle de l'habitation (le notaire requiert ce document lors de la passation de l'acte authentique).

La réception provisoire des travaux et la remise des clés de la maison n'auront lieu qu'après le paiement intégral de toutes factures encore ouvertes. En cas de non-paiement, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de postposer la remise des clés. Dans as, toutes les conséquences et frais afférents à cette situation seraient a charge de l'acquéreur.

Lors de la réception provisoire, un relevé des compteurs d'énergies sera opéré de manière contradictoire et l'acquéreur sera invité à signer les formulaires de transfert de titulaire de compteurs.

La réception provisoire exclut tout recours, de la part de l'acquéreur, pour des vices apparents, à condition toutefois que l'état de l'ouvrage n'empire pas pendant le délai de garantie.

Il est conseillé à l'acquéreur de souscrire à des assurances, incendie et autres, avant la date de la réception provisoire.

II. Infrastructure

II.1. Préparation et démolition

Comprend tous les travaux préliminaires tels que les accès, l'installation de chantier, les raccordements provisoires, le tracé des ouvrages, etc... Les sondages et essais de sol nécessaires ont été exécutés sous le contrôle du maitre de l'ouvrage et du bureau d'études stabilité.

II.2. Terrassement

Le terrassement général est réalisé conformément aux dimensions prévues aux plans et à l'implantation du bâtiment. Les fouilles nécessaires à l'installation des éléments repris dans le poste égouttage sont également prévues, de même que l'ouverture de la tranchée pour le placement des raccordements aux différentes régies.
Les terres enlevées sont mises en dépôt à un endroit choisi par l'entrepreneur, sur le terrain du Maitre d'Ouvrage. Les terres excédentaires seront évacuées par l'entrepreneur.

II.3. Fondations

Le choix du type de fondation est effectué conformément aux directives du bureau d'études de stabilité choisi par le Maître d'Ouvrage en fonction de la nature du sol et de sa topographie. Le radier de fondation et les fondations particulières seront réalisés conformément aux directives de l'ingénieur en stabilité.

A la base des fondations, un conducteur non isolé en cuivre plombé est prévu, conforme à la RGIE (Réglementation Générale de Installations Electriques). Cette boucle de terre est raccordée par une borne à la terre de l'installation électrique.

II.4. Ouvrage en béton armé

Les études nécessaires pour les ouvrages en béton armé sont confiées au bureau d'études de stabilité spécialisé en la matière. Il vérifie également les travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'institut Belge de Normalisation. Ce poste comprend l'ensemble des ouvrages de structure relatifs à la stabilité ainsi que la vérification des notes de calculs de toute partie d'ouvrage qui concerne la stabilité du bâtiment.

II.5. Egouttage

Le réseau d'égouttage intérieur est raccordé à l'égout public conformément aux décrets communaux. Tout le réseau d'égout à partir des bâtiments jusqu'aux connexions au réseau public sera exécuté en PVC avec label BENOR et avec un diamètre et une pente adaptée et pourvu des siphons, pièces de débouchage, tuyaux de ventilation et autres, conformément aux normes et prescriptions légales. Le réseau d'égout suspendu est réalisé en Polyéthylène Haute Densité (PEHD de marque Geberit ou similaire). Une chambre de visite en extérieur est prévue.

Les eaux pluviales sont redirigées vers une citerne d’eau, placée conformément au permis. Un fourreau et un SOCAREX seront placés de la citerne à l’habitation situé au RDC au point le plus proche, avec +/-1mc débordant dans le local. Le groupe hydrophore n'est pas compris. En amont de la citerne, il sera prévu un

filtre à feuille. Le remplacement des filtres et l'entretien de ceux-ci sont à la charge des acquéreurs.

II.7. Maçonnerie

Les maçonneries portantes seront réalisées en blocs de béton ou blocs de terre cuite. Des tâches de salpêtre peuvent être visibles.

II.8. Gaines et passages techniques

Les gaines techniques sont réalisées en matériaux appropriés en fonction de leurs destinations. Les sections des gaines sont calculées pour répondre aux besoins techniques. Des modifications peuvent y être apportées en cours de chantier pour ces mêmes besoins techniques.

III. Superstructure

III.1. Planchers

Les planchers de la superstructure seront réalisés en béton, hourdis ou dalles pleines suivant l'étude de stabilité.

III.2. Maçonneries

III.2.1. Murs intérieurs

Les murs porteurs sont réalisés en blocs béton ou blocs de terre cuite (épaisseur suivant les plans ingénieur). Entre deux maisons mitoyennes, les murs de séparation sont réalisés afin d'obtenir un niveau acoustique suffisant. Ils sont exécutés en double mur avec isolation acoustique de type laine minérale. Ces constructions seront réalisées de manière à obtenir un niveau d'isolation acoustique répondant aux normes en vigueur au moment de l'octroi du permis ;

Les cloisons intérieures seront en bloc de plâtre (épaisseur 10 cm) à emboîtement présentant deux faces parfaitement lisses. La première rangée d'assise des cloisons de tous les locaux est réalisé en carreaux hydrofugés. Les locaux humides sont quand a eu réalisé avec ce type de carreaux sur toute la hauteur.

III.2.2. Murs de parement

Les maçonneries extérieures en élévation sont revêtues soit de briques de parements, soit d'un bardage bois vertical soit d'ardoises. Les isolants seront conformes suivant l'étude PEB.

III.2.3. Seuils de portes et fenêtres/couvre murs

Au rez-de-chaussée, les seuils de portes et portes fenêtres sont en pierre bleue muni de casse-goutte ou en aluminium thermo laqué. Les seuils des fenêtres au rez-de-chaussée et aux étages, ainsi que les couvres-murs sont en aluminium thermo laqué ou en pierre bleue suivant choix de l'architecte ou imposition du permis d'urbanisme.

IV. Toiture

IV.3. Charpente

La charpente sera réalisée en préfabriquée et/ou traditionnelle suivant les exigences en termes de stabilité et conforme à la demande du bureau d'étude. Le bois sera de classe 2 minimum et traité suivant la norme en vigueur.

IV.2. Couverture

IV.2.1 Toitures à versants

La toiture est réalisée en tuiles plates en terre cuite ton brun rouge ou ton gris selon permis. La toiture à versant est isolée par un matelas de laine de verre et de polyuréthane ou équivalent suivant étude PEB.

IV.2.2 Toitures plates

Les toitures plates sont composées d'une isolation en polyuréthane ou équivalent suivant étude PEB, d'une forme de pente et d'une étanchéité. Les épaisseurs seront conformes aux exigences de l'étude PEB et aux normes en vigueur au moment de l'octroi du permis.

Les descentes d'eaux pluviales ainsi que leurs accessoires sont réalisées en zinc ronde ou PVC (teinte selon permis).

IV.3. Lucarnes et châssis de toiture

Les châssis de toiture - fenêtres de comble de type VELUX ou similaire - sont du type à ouverture par rotation.

V. Menuiseries extérieures

V.1. Généralités

Les châssis de portes, portes fenêtres et fenêtres extérieures sont réalisés en PVC, structuré à l'extérieur et blanc à l'intérieur, à coupure thermique de teinte conforme au permis. Les châssis équipés d'une manœuvre oscillo-battante sont indiqués sur les plans de l'architecte (coordonnés avec les exigences PEB). La valeur thermique sera calculée et conforme à la PEB. La pose sera réalisée conformément aux règles de l'art, une membrane visant à améliorer l'étanchéité à l'air sera placée en périphérie des châssis.

V.2. Porte d'entrée

La porte d'entrée est en PVC structuré à l'extérieur et blanc à l'intérieur conforme au permis et comprend une serrure de sécurité à 3 points ou équivalent.

V.3. Porte de garage

La porte de garage (pour lots de 22 à 25) est de type sectionnelle à ouverture motorisée de teinte conforme au permis.

V.4. Vitrages

Tous les châssis sont pourvus de doubles vitrages posés sur calage de néoprène et fermés au mastic à base de silicone. Les valeurs U des châssis seront conformes aux exigences de l'étude PEB et aux normes en vigueur au moment de l'octroi du permis.
Pour des raisons de sécurité, les châssis qui comportent une allège inférieure à 90 cm sont pourvus d'un double vitrage de sécurité conforme à la norme NBN S23-002.

VI. Ferronneries

Les garde-corps (si nécessaire) en façade positionnés devant les fenêtres sont réalisés conformément aux plans, en Acier Thermo Laqué.

VII. Finitions des maisons

VII.1. Revêtement des sols

VII. 1.1. Chapes

Afin de répondre aux exigences de la législation de la PEB, les dalles en béton armé sont isolées à l'aide d'une chape flottante au rez-de-chaussée et au premier étage. Cette chape repose sur un isolant projeté au rez-de-chaussée et isolant de typer laine de roche aux étages.

Au grenier la dalle est laissée brute.

Cette isolation est réalisée par :

• Une isolation thermique type mousse de polyuréthane d'une épaisseur suivant PEB projetée sur toute la surface du rez-de-chaussée et d'une membrane d'isolation acoustique périphérique pour le relevé des chapes contre les cloisons et murs porteurs.
• Une chape flottante à base de ciment sur laquelle le revêtement de sol sera posé, le périmètre de chaque pièce étant pourvu d'une bande de désolidarisation acoustique.

VII. 1.2. Carrelages

Le sol du RDC, le sol des salles de bain/douche, cuisine, hall d'entrée, WC et buanderie sont recouverts de carrelage grés-cérame collé sur la chape dimensions 60 X 60 cm, pose droite et joints assortis.

Choix du coloris dans la gamme proposée par le maître d’ouvrage chez le fournisseur désigné.

Les garages (pour les lots 22 à 25) sont carrelés avec des dalles dimensions 30 x 30 cm avec plinthes. Les plinthes sont assorties au carrelage.

Il est possible de mettre du parquet semi-massif à la place du carrelage dans les séjours, en option.

VII. 1.3. Parquet semi massif

Le sol des chambres est recouvert de parquet semi-massif collé sur chape et verni mat. Les plinthes sont en MDF à peindre. Les éléments sont à choisir dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage chez le fournisseur désigné.

Des entre-portes ou barres de seuils sont prévus cas de changement de matériaux.
Les poses de parquet sont « droites » par défaut, c'est-à-dire parallèles aux murs et dans le sens de la lumière naturelle.

VII.2. Revêtements muraux

VII. 2.1. Plafonnage

Les murs des locaux parachevés sont enduits sont considérés comme parachevés tous les locaux compris dans la maison à l'exception du grenier et du garage pour lesquels les murs sont à l'état brut.

Le plafonnage est posé en une couche, à la machine ou à la main, et immédiatement étalé à l'aide d'une règle pour être ensuite nivelé et lisse. Tous les angles extérieurs sont munis de cornières galvanisées.

Les parois de carreaux de plâtre sont lissées avec un enduit mince et non plafonnées. Les murs sont peints en blanc.

L'attention est attirée sur le fait que pendant les premières années des fendilles de retrait peuvent se présenter à différents endroits ou à l'emplacement des joints entre les prédalles ou hourdis, ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents (murs, voiles béton, cloisons, faux-plafond, carrelages, tubs et baignoires, etc...). Ces fendilles ne représentent aucun danger du point de vue de la stabilité. De telles fissures ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire des travaux et ne feront l'objet d'aucune indemnisation ou réparation.

VII. 2.2. Faïences dans les salles de bain / salles de douche

Dimensions de base des faïences : 20 x 40 cm. De base sont prévus une pose droite et un joint gris ciment ou blanc selon la faïence choisie. Le calepinage des faïences est défini et sera réalisé selon les règles de l'art par le carreleur.

Dans les salles de bain, les faïences sont posées au-dessus des douches et baignoires sur toute la hauteur des murs. Un dosseret au-dessus du meuble vasque est carrelé sur une hauteur de 30 cm afin de recevoir un miroir au-dessus.

Le coffre du WC suspendu et carrelé de la même faïence que les SDB.

Le coloris de la faïence est à choisir dans la gamme proposée par le Maitre d'Ouvrage chez le fournisseur désigné.

VII. 2.3. Murets bain et douche

Les faces visibles des baignoires et douche sont réalisées en panneaux isolants à carreler, et recouvertes de faïences tel que pré décrit.
Une trappe d'accès restera accessible et se marquera par un joint silicone en lieu et place d'un joint ciment.

VII.3. Plafonds

VII.3.1. Plafonnage

Les plafonds des locaux parachevés sont enduits (sont considérés comme parachevés tous les locaux compris dans la maison à l'exception du grenier et du garage). Des faux-plafonds sont généralement prévus dans les salles de bain, de douche et halls, et autres pièces (en fonction des passages des techniques spéciales).

En fonction des contraintes techniques, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de mettre en place d'autres faux-plafonds et de modifier les niveaux sous plafond. Aucun caisson ou faux-plafond ne sera prévu dans les locaux techniques (telles que les buanderies, garages), les techniques y seront apparentes.

Les plafonds sont livrés peints en blanc

L'attention est attirée sur le fait que pendant les premières années des fendilles de retrait (microfissures) peuvent se présenter à l'emplacement des Joints entre les prédalles (ou hourdis), ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents (murs, voiles béton, cloisons, faux-plafond, carrelages, tubs et baignoires, etc...). Ces fendilles, qui ne représentent aucun danger du point de vue de la stabilité sont propres à la méthode de construction et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs. Lors d'une prochaine mise en peinture, ces fendilles peuvent être enduites de façon fort simple.

VII.4. Menuiseries intérieures

VII.4.1. Portes intérieures

Les feuilles de portes sont de type tubulaire stratifiée, choix de la finition dans la gamme proposée par le maitre d'ouvrage chez le fournisseur désigné, tout comme les ébrasements et chambranles. La quincaillerie prévue comprend une serrure à gorge encastrée, une paire de béquilles en Inox. Des serrures à clés sont prévues sur les portes des chambres, et des verrous de condamnation sur les portes des WC et salle de bain. Les paumelles, fiches ou charnières sont assorties aux béquilles.

VII.2. Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtres sont en pierre naturelle. Les tablettes de fenêtres servant de passage de portes ou dans la continuité de celle-ci sont en pierre ou en carrelage suivant le type de sol.

VII.3. Escaliers intérieurs

Les escaliers sont en bois, à claire-voie ou avec contre marche en fonction de la configuration des pièces. Un garde-corps ou une main courante seront prévus suivant plans.

VII.5. Cuisines

VII.5.1. Généralités

La cuisine définie pour la maison est détaillée dans l'offre du cuisiniste. Les dispositions et équipements de cuisine dessinés sur les plans de l'architecte sont purement indicatifs et ne représentent aucun engagement contractuel. Les crédences au-dessus du plan de travail ne sont pas comprises

Afin de respecter les normes énergétiques, les cuisines seront équipées uniquement de hottes à recirculation de type filtre à charbon actif. La position des éviers devra respecter une distance maximale par rapport aux gaines (distance indiquée sur les plans techniques de chaque maison).

VII.5.2. Mobilier et équipements

Le mobilier et l'équipement électroménager sont prédéfinis dans le plan et l'offre de base du cuisiniste. Les électroménagers suivants sont prévus de base : four, taque vitrocéramique, frigidaire avec congélateur, hotte et lave-vaisselle.
Budget fourniture et pose de l'équipement (électroménagers) et du mobilier (montant HTVA) :

- 8000€ HTVA pour les lots de 1 à 21
- 10000€ HTVA pour les lots de 22 à 25

Le raccordement des appareils électroménagers et sanitaires fait partie des prestations reprises au Cahier des Charges et est compris dans le prix. Les appareils électroménagers proposés seront de marque SIEMENS ou équivalent.
Le choix de la cuisine devra être opéré auprès de notre partenaire, sur rendez-vous. Après le choix définitif de la cuisine par l'acquéreur, un décompte sera établi. Au cas où le client décide la suppression du poste cuisine avec l'accord du Conseiller clientèle du projet, cette suppression lui sera portée à crédit à raison de 60 % du budget de base prévu.

VII.6. Salles de bain/douche et sanitaires

VII.6.1. Canalisations sanitaires

Toutes les conduites sanitaires se composent de tuyaux en matière synthétique et sont prévus avec les collecteurs nécessaires. Toutes les conduites d'évacuation se composent de tuyaux en PEHD et sont raccordées aux colonnes principales se trouvant dans les gaines techniques.

Sont également prévus

- L'alimentation en eau chaude de la cuisine et de la salle de bains, y compris les robinets d'arrêt.
- L'alimentation en eau froide de la buanderie, de la salle de bains, de la cuisine et du wc, y compris les robinets d'arrêt.
- Les décharges pour l'évier de la cuisine et le lave-vaisselle, la buanderie, la salle de bain et les toilettes, le condensa de la chaudière et du groupe de ventilation.
- La production d'eau chaude sera réalisée en direct par la chaudière individuelle à condensation.

VII.6.2. Appareils sanitaires

Par appareils sanitaires il faut entendre tout appareillage sanitaire (bain acrylique et/ou tub de douche acrylique, robinetterie, mobilier et lavabo, WC suspendu) que comporte la maison, accessoires compris (pommeaux de douche, bondes, siphons, barres de douche) à l'exclusion de l'évier de la cuisine et de la robinetterie y attachée faisant partie du lot cuisine.

Tous les appareils décrits ci-dessous sont issus des gammes des fournisseurs. En cas d'absence ou de suppression de ces gammes, les sanitaires décrits ci-dessous pourront être remplacés par des appareils équivalents. Aucun autre accessoire sanitaire n'est prévu.

Les équipements sanitaires seront de couleur blanche par défaut. La pose des équipements suivants et leur raccordement à l'eau chaude et froide sont inclus dans le prix. Le lave-mains des toilettes ne sera pas raccordé à l'eau chaude. Les raccordements nécessaires pour une machine à laver et un séchoir à condensation seront installés dans la buanderie suivant plans.

Les équipements sanitaires suivants seront fournis pour autant qu'ils figurent dans le plan de vente. Le plan de vente prime sur la description ci-après. Le nombre et l'emplacement de ces éléments seront également définis sur le plan de vente. Aucun accessoire sanitaire ne sera fourni.

- Meuble de salle de bain

Meuble vasque 60cm ou 80cm (suivant plan) (Inda, Village) comprenant :
- Un plan vasque équipé d'un siphon et une rosace avec bouchon ;
- Un mitigeur de type Grohe Eurostyle ;
- Un meuble à deux tiroirs ;
- Un miroir (60cm avec éclairage type LED)

- Bain (sans fonction douche)

Baignoire (Villeroy & Boch, O'Novo) en acrylique blanc comprenant :
- Un mitigeur en chrome de type Grohe Eurostyle, avec douchette ;
- La baignoire est équipée d'un siphon et une rosace avec bouchon, tous les deux en chrome.

- Douche

Receveur de douche (Villeroy & Boch, Architectura) en acrylique blanc comprenant :
- Un ensemble de douche avec mitigeur thermostatique en chrome de type Grohe Grohtherm;
- Une porte de douche et/ou paroi de douche de type Huppe
- Le receveur de douche sera équipé d'un siphon et d'une rosace en chrome.

- Toilette(s)

Toilette (WC suspendu type o.Novo, geberit ou équivalent) comprenant :
- Une lunette et un panneau de commande (Geberit, Sigma 01) ;
- La toilette est à double chasse.

- Lave-mains

Lave-mains (Conima, Mini Slim) comprenant :
- Un robinet d'eau froide (Grohe, Essence), et un siphon en chrome

IX. Chauffage

Le chauffage comprend une chaudière individuelle gaz à condensation, de type Vaillant ecoTEC, localisée dans le grenier, la buanderie ou le garage (selon étude). Elle assure le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire par système d'échangeur plus stockage individuel. L'installation du chauffage sera conforme aux réglementations en vigueur et installé par une entreprise agrée.
L'installation sera dimensionnée suivant la norme NBN EN 12831 et répondra aux exigences de la PEB

Il est prévu des radiateurs répartis comme suit (selon étude thermique) :

- 2 ou 3 radiateurs dans la pièce constituée de la salle de séjour, la salle à manger et la cuisine
- 1 radiateur dans chaque chambre
- 1 radiateur sèche serviette dans la salle de bain/douche

Les radiateurs sont en tôle d'acier rainurés, de marque Radson ou équivalent, et sont équipés de vannes thermostatiques. L'implantation des radiateurs est définie sur base de l'étude du bureau de techniques spéciales

L'installation sera également dimensionnée pour assurer une alimentation suffisante en eau chaude sanitaire de tous les appareils sanitaires repris au plan et ce, dans des conditions normales d'utilisation.

Les halls, WC, buanderies, cage d'escaliers, combles, garages, abris de jardin, abris de jardin, et locaux techniques ne sont pas chauffés.

Un thermostat programmable est prévu dans le living, son placement est défini.

X. Plomberie

X.1. Canalisations

L'installation débute au compteur installé par la compagnie distributrice d'eau. Elle comprend l'alimentation en eau chaude et froide, réalisés en tubes d'acier galvanisés, de cuivre, de polyéthylène ou de multiskin.

Les raccords au réseau d'égout intérieur se font par pièces spéciales totalement hermétiques.
Les décharges principales sont ventilées en toiture. Une arrivée d'eau chaude et d'eau froide ainsi qu'une décharge sont prévues dans les salles d'eau et la cuisine. Une arrivée d'eau froide et une décharge sont prévues dans la buanderie et la toilette ainsi que pour le lave-vaisselle dans la cuisine.

L'installation est encastrée dans tous les locaux habitables et apparente dans les autres locaux (ex : garage, buanderie, combles)

Attentes grenier

Un robinet raccordé à l’eau de ville sera installé à l’intérieur des annexes (abris à vélo, abris de jardin). Un PE dans un fourreau viendra en attente à côté de celui-ci, il sera raccordé directement à la cuve de 5000L de récupération des eaux de pluies.

XI. Ventilation

La maison est équipée d'un système de ventilation double-flux avec récupération de chaleur afin de répondre aux exigences de la PEB et de la norme NBN D50-001 relative à la ventilation des maisons. Le groupe de ventilation est placé dans le grenier.

Le groupe de ventilation double-flux est constitué de deux ventilateurs à courant continu, d'un échangeur haut-rendement et d'une régulation interne, La pulsion et l'extraction se font dans les différents locaux composant la maison par le biais de conduits métalliques et de bouches de ventilation dimensionnées pour limiter au maximum le bruit dans les conduites.

L'air vicié est extrait de la cuisine, de la salle de bains/douches, des toilettes, buanderie et éventuellement des autres pièces humides. De l'air neuf provenant de l'extérieur est amené dans le séjour et dans les chambres. Un transfert de chaleur a lieu entre l'air extrait et l'air pulsé de manière à récupérer une grande partie de chaleur extraite (sans aucun mélange d'air).

Cette technique exige la réalisation d'un détalonnage de 5mm à 20mm des portes de manière à laisser circuler l'air entre les différentes pièces.

Dans le cas de l'usage d'un sèche-linge, l'installation d'un appareil type à condensation est obligatoire. Il est proscrit d'installer un séchoir avec buse type à évaporation branché directement sur l'extraction mécanique du local ou en façade.

Tout aménagement d'une pièce non aménagée de base, nécessitera l'augmentation de la puissance de groupe. Une offre pourra être réalisée sur demande.

XII. Electricité

XII. 1. Généralités

L'installation électrique est conforme à la réglementation en vigueur et notamment au Règlement Général sur les Installations Electriques (RGIE). L'installation est contrôlée et approuvée par un organisme agréé indépendant. Tous les câblages sont tirés dans des gaines en plastique ou placês dans un chemin de câbles. L'équipement électrique est réparti en plusieurs circuits afin d'éviter toute surtension.

L'installation est encastrée dans tous les locaux parachevés. Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis

L’installation électrique satisfait aux prescriptions applicables. L'installation sera contrôlée par un organisme agréé avant la réception provisoire.

L’installation électrique inclut les éléments suivants :

- L’alimentation électrique vers et depuis un compteur ;
- Un dispositif de mise à la terre ;
- Une cabine de distribution du fournisseur (si nécessaire) ;
- Le compteur ;
- Le réseau de distribution principal ;
- Le tableau électrique ;

- Le réseau de distribution secondaire ;
- Les interrupteurs, prises de courant et points lumineux non équipés ;
- Le câblage (raccordement au boîtier de distribution [Belgacom ou autre] à la charge de l'acquéreur) par l'intermédiaire de conduites pour la téléphonie et la télédistribution.

XII.2. Tableaux électriques

Les tableaux sont installés dans un coffret divisionnaire avec disjoncteur automatique et repérage des différents circuits. Sont prévus :

- Deux disjoncteurs différentiels,
- La liaison équipotentielle,
- Des disjoncteurs magnétothermiques pour les sorties
- Le raccordement général à la terre

Les frais de raccordement du compteur au réseau public et des frais d'ouverture de compteurs sont compris dans le forfait de 4500€ HTVA. L'appareillage et de marque NIKO ou équivalent blanc.

XII.3. Nombre de points électriques

Le plan électrique de la maison sera fourni par le Maitre d'Ouvrage et reprendra les éléments suivants.Les points lumineux ne comporteront pas de luminaires, mais bien le culot et l'ampoule.

Ci-dessous le tableau(*) reprenant les arrivées électriques prévues dans les parties privatives. Ce tableau est à lire avec le plan de vente reprenant le nom et le nombre de pièces de chaque appartement.

local	prise de courant (simple)	prise de courant (double)	alimentation meuble	point lumineux	interrupteur	vidéophone + sonnette	boîtier de connection télé	boîtier de connection UTP	prise four et micro-ondes	prise réfrigérateur	prise lave-vaisselle	prise table de cuisson	prise hotte	prise chaudière
hall d'entrée	1			1/2	1/2	1								
hall de nuit	1			1/2/3	1/2/3									
living / séjour	3	2/3		2/3	2/3		1	2						
toilette				1	1									
chambre 1	2	2		1	2		1	1						
chambre 2 & 3 & 4	2	2		1	1		1	1						
salle de bain		1	1	1/2	1									

salle de douche		1	1	1	1									
cuisine		2	1	1	2				2	1	1	1	1	
buanderie / arrière- cuisine	2	1		1	1									
garage	2			1	1									
grenier				1	1									1
terrasse	1			1	1									
façade avant				1	1									

* Si plusieurs nombres sont indiqués, le nombre retenu dépendra de la taille du local et le plan technique de base qui sera fourni lors du premier rendez-vous avec le gestionnaire acquéreur.

Nb: il est impossible de prévoir des spots encastrés sans présence de faux plafonds

XIII. Aménagements extérieurs

Les abords seront réalisés conformément aux plans paysagers de l'architecte et suivant les prescriptions du permis d'urbanisme. Les accès avant aux habitations seront réalisés en pavés béton type Klinkers et suivant les dimensions reprises au Permis.

Le jardin sera engazonné. Le jardin sera délimité par une clôture et haie, selon le plan.

Un empierrement est prévu sur la largeur de la façade arrière de la maison et sur une profondeur de 3M. Cet empierrement sera au même niveau que le jardin. II n'y a pas d'empierrement derrière les garages et car ports.

L'attention du client est attirée sur le fait qu'au vu des conditions climatiques, la date de fin de travaux ne couvre pas nécessairement les aménagements extérieurs. Les jardins et abords seront toutefois terminés au plus tard dans un délai de 6 mois a daté de la réception provisoire.

Il est important que l'acquéreur entretienne correctement les plantations dès la réception provisoire (tonte, arrosage, etc). Sans quoi, il perdra toute garantie sur celles-ci.

Les terrasses ne sont pas prévues et sont à charge de l'acquéreur, après réception provisoire. Il est prévu un fond de forme au niveau de celle-ci. Elle peut être réalisé sont proposées en options.

XIV. Travaux modificatifs

Les éléments de base de chaque poste de finition sont prédéfinis. Une liste d'option est proposée en annexe. Le chiffrage et la validation des ces travaux modificatifs sera soumis à l'acceptation du MO suivant l'avancement des travaux.

L'acquéreur devra signer son acte de vente avant de pouvoir commander des travaux modificatifs. Le chantier ne pouvant pas être retardé pour autant. Le Maître d'Ouvrage détermine l'échéancier.

Les choix effectués par les acquéreurs pourront impliquer des modifications de prix et/ou de délai que le Maitre d'Ouvrage lui communiquera avant de finaliser les commandes. Ces commandes ne seront prises définitivement en compte que lorsqu'un accord écrit de l'acquéreur sur la nature, les modifications de prix et/ou prolongation du délai inscrit dans l'acte de vente, ou le compromis, sera obtenu. A défaut d'avoir obtenu cet accord dans les délais impartis, le Maitre d'Ouvrage réalisera les prestations conformément au Cahier des Charges.

Tout supplément commandé par l'acquéreur fera l'objet d'un écrit signé par celui-ci et sera payé 50 % à la commande et 50 % à l'achèvement desdits travaux modificatifs et au plus tard à la réception provisoire du bien vendu. L'acquéreur n'est pas autorisé à effectuer, personnellement ou par des tiers, des travaux dans sa maison avant la réception provisoire de celle-ci. Pour tous travaux exécutés dans l'immeuble après la réception provisoire, il y a lieu de se référer au Dossier d'Intervention Ultérieure (DIU). D'une manière générale, les travaux exécutés doivent répondre aux normes qui ont été utilisées lors de la construction de la maison afin de respecter scrupuleusement les règles et impositions qui ont prévalues à la construction de celle-ci.

XVII fournisseurs

Cette liste peut être soumise à modification. II est impératif d'attendre les instructions de votre conseiller client avant toute prise de rendez-vous.

Signatures

Le
à

ICM Patrimoine
80 Avenue de la toison d'or
1060 Saint Gilles
www.icm-patrimoine.fr