

# VANYYS

---

## REAL ESTATE

MOUSTIER - Drève  
CAHIER DES CHARGES DE VENTE



# ÉQUIPE

## PROMOTEUR DES MAISONS

## INTERVENANTS DANS LE PROJET

VANYS Real Estate bvba

Rue du Follet 10/236

7540 Kain

construction@vanys.be

0475 44 03 23 ou 0495 53 75 12



### Architecte

Charles Gerardi

Quai de salines 24

7500 TOURNAI

0493 25 97 13



### Rapporteur PEB

Thomas LENAERTS

Keizer Karelstraat 14

8800 RUMBEKE (Roulers)

0475 56 86 20



### Coordinateur de sécurité

Thomas LENAERTS

Keizer Karelstraat 14

8800 RUMBEKE (Roulers)

0475 56 86 20



### Commercialisation

Immo Beguin

Grote markt 35

9600 Renaix

0486 60 66 00

info@immobeguin.be



Beguin  
— IMMO —

### Stabilité-ingénieur

STBW

Lekedorpstraat 101 bus 01

8600 LEKE

051/ 51 06 19

info@stbw.be



# SOMMAIRE DU CAHIER DES CHARGES

## 1 GROS ŒUVRE

- 1.1 Installation du chantier
- 1.2 Maçonnerie
- 1.3 Toiture
- 1.4 Parement
- 1.5 Menuiserie extérieure
- 1.6 Isolation du vide
- 1.7 Pierre bleue
- 1.8 Béton armé et poutrelles
- 1.9 Hourdis
- 1.10 Égouts
- 1.11 Réservoir d'eau de pluie
- 1.12 Tuyaux d'attente
- 1.13 Puits

## 2 FINITIONS

- 2.1 Plafonnage
- 2.2 Chape
- 2.3 Carrelage
- 2.4 Faïence
- 2.5 Tablettes
- 2.6 Revêtement du sol étage
- 2.7 Portes intérieurs
- 2.8 Escalier
- 2.9 Électricité
  - 2.9.1 En général
  - 2.9.2 Prises et interrupteurs
  - 2.9.3 Téléphone et distribution de télévision
  - 2.9.4 Formalités de raccordement
  - 2.9.5 Installation
- 2.10 Sanitaire
  - 2.10.1 Tuyauterie
  - 2.10.2 Raccordement
  - 2.10.3 Appareils
- 2.11 Installation de chauffage
- 2.12 Ventilation
- 2.13 Panneaux photovoltaïques

## 3 GÉNÉRALITÉS

- 3.1 Honoraires de l'architecte, coordinateur de sécurité et rapporteur PEB
- 3.2 Matériaux, valeur commerciale et modification
- 3.3 Equipements d'utilité publique
- 3.4 Accès au chantier
- 3.5 Publicité - plans

- 3.6 de l'architecte, coordinateur de sécurité et rapporteur PEB
- 3.7 Matériaux, valeur commerciale et modification
- 3.8 Equipements d'utilité publique
- 3.9 Accès au chantier
- 3.10 Publicité – plans

# DESCRIPTION DES TRAVAUX

## 1. GROS ŒUVRE

### 1.1 Installation du chantier

Le nivellement du terrain commence en enlevant la couche de terre végétale d'une épaisseur d'environ 20cm.

Les fondations seront exécutées en radier, selon le plan de l'ingénieur.

La boucle de terre sera posée et sera effectuée selon les règlements légitimes. La section sera de 35mm<sup>2</sup> selon la réglementation en vigueur en fond de fouille dans les règles de l'art.

### 1.2 Maçonnerie

Maçonnerie sur porteurs et cloisons

Toute maçonnerie porteuse R.D.C. sera d'une épaisseur de 14cm, les murs non-porteurs de 9 cm en terre cuite BATIVIT. L'étanchéité contre l'humidité par capillarité remontée sera garantie par la pose d'une membrane de type DIBA ou similaire, de même qu'au-dessus des ouvertures des baies, et où cela s'imposera, selon les règles de l'art.

Les linteaux au-dessus des portes seront en éléments précontraints (Ploegsteert ou équivalent), ou en béton armé (préfabriqué ou exécuté sur place), selon la largeur de l'ouverture.

### 1.3 Toiture

Les toits en bâtière sont réalisés avec des tuiles de type sneldek ( ou équivalent)noire. Les parties plates sont en roofing ou EPDM.

### 1.4 Parement (brique de façade)

Brique de façade à choisir dans le showroom indiqué par le promoteur, ton rouge-brun, valeur commerciale €40/m<sup>2</sup> HTVA.

La maçonnerie se fait d'une demi-brique, des joints ouverts de ventilation se feront sur la partie basse et haute des murs de parement.

### 1.5 Menuiserie extérieure

L'ensemble de ces travaux est réalisé en matière PVC (Profil aluplast, Veka ou equivalent) afin d'obtenir une isolation optimale La teinte sera noire extérieure, blanc intérieure. Porte de garage sectionnelle automatisé aura la même couleur. Néanmoins une légère différence est

possible.

Toutes les fenêtres seront munies d'un double vitrage à haut rendement. Tous les châssis fixes, oscillants, oscillo-battants et coulissants sont indiqués sur les plans de l'architecte. Les portes d'entrées des maisons sont munies d'une serrure à cylindre, d'un verrouillage à trois points.

## **1.6 Isolation**

L'isolation des murs sont en PIR ( $\lambda=0,023$ ) 12 cm d'épaisseur, à exécuter selon les prescriptions du fabricant. Des attaches appropriées à la bonne mise en œuvre seront prévues, selon les prescriptions générales du fabricant.

## **1.7 Pierre bleue**

Qualité "c". Les seuils ont une épaisseur de 5 cm. Le nez du seuil de garage (le cas échéant) est arrondi. Les seuils de porte et du garage (le cas échéant) sont munis d'un talon.

## **1.8 Béton armé et poutrelles**

Du béton armé ou des poutres en acier seront prévues selon la nécessité et effectué dans les règles de l'art et selon le plan de l'ingénieur.

Les ponts thermiques seront évités par l'intermédiaire d'un emploi d'isolation appropriée. Les poutrelles en acier seront traitées d'une couche de peinture antirouille. L'acier qui restera visible à l'extérieur sera galvanisé.

## **1.9 Hourdis**

Hourdis préfabriqués en béton armé, selon les plans de l'ingénieur. Pose selon les prescriptions du fabricant. Une dalle de compression avec ou sans treillis (ou béton précontraint) sera à placer où cela s'avérera nécessaire. Dans le garage, des voûtes avec le plafond visible en béton lisse.

## **1.10 Egouts**

Tuyaux en pvc (normes CE), selon le plan et l'étude de l'architecte. Placé selon les règles de l'art. A partir du dernier collecteur, on prévoit encore un tuyau vers la rue.

Le type d'égouttage est séparatif (séparation des eaux usées et l'eau pluviale)

Le raccordement aux égouts est prévu.

## **1.11 Réservoir d'eau de pluie**

Réservoir en béton préfabriqué, contenu de 10.000 L. Chambre de visite « trop plein ralenti » avec siphon. Tuyau d'attente à prévoir comme prévu sur le plan. Couvercle en béton. Un groupe hydrophore dans la citerne est prévu. Appareils sur l'eau de pluie : wc / lave-linge / robinet extérieure / garage

## **1.12 Tuyaux d'attente pour équipement d'intérêt général**

Tuyaux d'attente en PVC à placer comme prévu sur le plan. Les tuyaux correspondent aux exigences des sociétés (électricité, téléphone, distribution d'eau, ...). Un tire-fil dans les tuyaux sera prévu afin de faciliter les raccordements.

Le raccordement même des équipements est à la charge du maître de l'ouvrage.

Une courbe spéciale pour les différents équipements d'énergie est prévue.

### 1.13 Puits

Deux puits de contrôle sont prévus. Puits de contrôle en PVC, type selon nécessité, au nombre de raccordements.

## 2 FINITIONS

### 2.1 Plafonnage

Plafonnage appliqué au pistolet avec des mélanges spéciaux (Knauff ou équivalent). A exécuter selon les règles de l'art avec les fers d'angle galvanisés aux coins. Plafonnage partout sauf garage, débarras et buanderie.

Les contours des fenêtres sont faits en plâtrage, sauf les endroits où il n'y a pas de plâtrage. A ces endroits, les contours seront finis en MDF.

### 2.2 Chape à l'étage

A l'étage une chape de 8 cm est prévue sur une isolation PUR de 4cm.

### 2.3 Carrelage

Au choix : dans une salle d'exposition indiqué par le constructeur.  
(VC = valeur commerciale)

#### Rez-de-chaussée:

Carrelage : VC : 40 €/m<sup>2</sup> (tva excl.) 60 x 60  
Plinthes : VC : 15 €/mc (tva excl.)

Entrée - living - toilette - cuisine -

Dans le garage on prévoit une carrelage anti-graisse avec une VC de 20 € excl. tva avec des plinthes adaptés.

#### Etage :

Carrelage (salle de bain et wc) : VC : 40 €/m<sup>2</sup> (tva excl.)  
Plinthes : VC : 15 €/mc (tva excl.)

Si on prévoit de la faïence : pas de plinthes.

### 2.4 Faïence

Au choix : dans une salle d'exposition indiqué par le promoteur.

Prévu : dans la douche et 2 couches ( +/- 40 cm) autour de la baignoire

VC : 40 €/m<sup>2</sup> (tva excl.)  
Salle de bain

Si une douche est mise en faïence, le mur sera traité d'abord avec un cimentage hydrofuge et un tissu kerdi.

### 2.5 Tablettes

Travertin : largeur 20cm

### 2.6 Revêtement du sol sur chape étage

Dans les chambres et hall de nuit seulement la chape est prévue. Il y a la possibilité pour un revêtement de sol, mais ceci sera calculé en supplément.

Au grenier le sol est habillé en OSB.

## 2.7 Portes intérieures

Les portes intérieures sont des portes à peindre avec paumelles et clinches en inox.

## 2.8 Escalier

Escalier en hêtre 1er choix, avec contremarche, avec balustrade – non vernis.

## 2.9 Électricité

### 2.9.1 En général

Exécuté conformément aux réglementations existantes, fusibles automatiques disjoncteurs et contrôle de l'installation comprise.

Un plan d'électricité sera dressé. Le tableau ci-dessous résume l'exécution de base prévue.

Toute option est possible, mais en supplément.

### 2.9.2 Prises et interrupteurs

Encastrés dans le mur, sauf au cas où le mur n'est pas plafonné (garage, cave, etc.), couleur blanche, marque Niko, Ticino ou équivalent.

### 2.9.3 Téléphone et distribution de télévision

Les tuyaux 3/4" sont prévus jusqu'à l'endroit souhaité (1x chaque), munis d'un tire fil.

### 2.9.4 Formalités de raccordement

L'installateur d'électricité fournira tous les renseignements de puissances nécessaires pour l'installation. Le maître d'ouvrage fera la demande pour le raccordement (idem pour tous les raccordements eau, distribution, téléphone, etc...). Tous ces raccordements seront à la charge du maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage s'entendra avec l'installateur d'électricité à propos de l'emplacement exact des prises, points de lumières et des interrupteurs.

### 2.9.5 Installation

ENDROIT	Point lumin	Sonnett e	Prise s	Tél é	UT P
Hall d'entrée	1-DD	1			
Cuisine	1-SD		6		
SAM	1-DD		2		
Salon	1-DD		3	1	1
Buanderi e	1-SD		2		
Toilette (2)	1-SD				
Débarras	1-SD		1		
Chambre	1-DD		2		
Salle des bains	1-SD		2		
Hall de nuit	1-TD				
Extérieur e	2-SDT		1		
Garage	1-DD		6		

SD : SIMPLE DIRECTION

DD : DOUBLE DIRECTION

TD : TRIPLE DIRECTION

SDT : SIMPLE DIRECTION AVEC TEMOIN

Un point de lumière n'est pas prévu pour l'espace en-dessous de l'escalier (petite débarras), dans le cas où cette espace donne dans le garage.

## **2.10 Sanitaire**

### **2.10.1 Tuyauterie**

L'installation sanitaire sera exécutée selon la description sous n°3. L'endroit des appareils sanitaires est indiqué sur le plan. La tuyauterie est prévue en tuyaux VPE, section selon le débit. Les tuyaux d'évacuation sont en pvc.

### **2.10.2 Raccordement**

Tout raccordement électrique, eau, tv-distr., gaz, téléphone, est à charge du maître d'ouvrage. L'endroit du compteur sera indiqué sur le plan.

Le raccordement est à charge du maître d'ouvrage qui fera le nécessaire pour les formalités.

Le raccordement au compteur et le contrôle sur l'étanchéité de l'installation sera fait par l'installateur sanitaire.

### **2.10.3 Appareils**

Vous avez le choix chez le fournisseur indiqué par le promoteur pour une VC de 4.000,00 € excl. Tva

## **2.11 Installation de chauffage**

Un système pompe à chaleur avec chauffage au sol assure le chauffage et la production d'eau chaude. Les températures suivantes (à une température extérieure de -10°) ont été prises en compte:

Entrée: 18°C

Séjour & cuisine: 22°C

Salle de bains: 24°C

Chambres à coucher: 20°C

En cas de modifications apportées à l'aménagement des maisons, le plan original servira de base pour la prise en compte des frais éventuels relatifs à l'augmentation de la température du chauffage central (par exemple, si un espace prévu à une température de 18°C est intégré au séjour, l'augmentation de 18°C à 22°C sera à charge du client).

## **2.12 Ventilation DOUBLE FLUX**

Une ventilation à double flux avec récupération de chaleur (système D) sera posée, qui permet un usage peu énergivore.

## **2.13 Panneaux photovoltaïques**

Les maisons sont équipées de 6 panneaux photovoltaïques de 450 WP (2.700 WP) avec un onduleur de 3,3 KVA. Les panneaux sont compatible pour une installation éventuelle d'une batterie dans le futur.

# **3 GÉNÉRALITÉS**

## **1.1 Honoraires de l'architecte, du coordinateur de sécurité et du rapporteur PEB**

Les honoraires de l'architecte, rapporteur PEB, coordinateur de sécurité, géomètre et de l'ingénieur sont compris dans le prix (selon la fiche de prix annexé). Si l'acquéreur décide toutefois de procéder à une modification des plans dans les limites possibles et autorisées, cette modification pourra faire l'objet d'une rémunération sous forme d'un supplément d'honoraires.

## **1.2 Matériaux, valeur commerciale et modification**

Le cahier des charges utilise quelquefois le terme "valeur commerciale". L'on entend par « Valeur commerciale » le prix de vente à une personne privée (prix de vente de détail), matériau livré sur le chantier, TVA non comprise. Exemple : si les carrelages sont achetés



auprès d'un grossiste, la « valeur commerciale » représente le prix de vente que le grossiste facture à la personne privée.

L'acquéreur a la possibilité de choisir d'autres matériaux que ceux offerts dans ce cahier des charges standard (uniquement auprès du fournisseur désigné par promoteur). Ce choix de matériaux non standard donne toutefois droit à l'entrepreneur de facturer un supplément. Même si le client choisit un matériau dont la valeur commerciale est égale à celle du matériau standard repris dans le présent cahier des charges, le promoteur pourra demander un supplément pour la pose du matériau.

L'acquéreur sera contacté en temps utile par promoteur afin de spécifier ses choix concernant les carrelages, les installations sanitaires et la cuisine auprès des fournisseurs désignés par le promoteur. L'acquéreur est obligé de respecter les délais y afférents.

### **1.3 Équipements d'utilité publique**

Tous les frais relatifs à la connexion, au raccordement, à l'installation, à la mise en service, au contrôle, à la consommation et à l'abonnement des équipements d'utilité publique (eau, gaz, électricité, téléphone, internet, égouttage, distribution TV-FM) ne sont pas compris dans le prix de vente et sont dès lors à charge des acquéreurs.

### **1.4 Accès au chantier**

L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne étrangère à l'exécution des travaux. L'acquéreur ou son représentant ne pourra visiter le chantier que s'il est accompagné d'un représentant du promoteur et/ou du conducteur de chantier.

Pendant le week-end et les congés du bâtiment, le chantier n'est pas accessible, même à vos risques et périls. Les visiteurs sont obligés de se conformer au règlement de chantier local. Le promoteur décline toute responsabilité en cas d'accidents se produisant sur le chantier. Les visites ont toujours lieu aux propres risques du (des) visiteur(s).

### **3.5 Publicité - Plans**

A la fin des travaux, l'entrepreneur a le droit de prendre une ou plusieurs photographies de son travail en vue de les employer lors d'une action de promotion ou comme référence envers ses futurs clients.

En cas de différence entre le cahier des charges et les 3d ou plans, l'explication dans le présent cahier des charges sera appliquée.

Fait à ....., le ...../...../.....  
en 3 exemplaires.

Pour accord :

L'entrepreneur :

Architecte

L(es) acquéreur(s) :