

CAHIER DES CHARGES



MA
MAISON

1. GÉNÉRALITÉS

Le présent cahier des charges concerne Le lotissement de 7 maisons, Vieux Chemin de Petit han à 6940 Barvaux-sur-Ourthe, dans la commune de Durbuy.

Ce descriptif définit l'exécution et la finition du logement vendu.

Toutes les informations sont reprises à titre indicatif et sous réserve de modification.

Si l'état d'avancement le permet, certaines modifications demandées par le client pourront être apportées au présent cahier des charges.

Le projet est exécuté dans le plus strict respect des règles de l'art dont, pour rappel, les éléments essentiels sont :

- la garantie de bonne fin des travaux ;
- le prix convenu à l'achat correspond au prix final ;
- la date d'exécution est fixée au préalable ;
- en cas de retard, dû aux vendeurs, les vendeurs doivent fixer et payer un dédommagement forfaitaire journalier par jour de retard équivalent à la valeur locative des logements privés ;
- l'insertion d'une condition suspensive pour l'obtention éventuelle d'un emprunt hypothécaire ;
- la garantie décennale prend cours à dater de la réception provisoire ;
- la durée de garantie pour vices cachés est de 10 ans sur les travaux de stabilité, toiture, égouts et étanchéité et de 1 an sur les autres travaux ;
- la garantie couvre le remplacement des matériaux défectueux, main d'œuvre comprise ; aucune autre forme de dédommagement n'est prévue ;

Le promoteur se réserve le droit, moyennant avis, de modifier ce cahier des charges pour des raisons techniques pour autant que la qualité des matériaux soit équivalente à ceux décrits dans le cahier des charges Ma Maison 2021, dont les travaux de parachèvement sont détaillés ci-après.

Il est expressément stipulé que les descriptifs, plans et quotités mentionnés ne sont donnés qu'à titre de renseignements, ceux-ci pouvant faire l'objet de précisions ou modifications (sans changement des caractéristiques principales) ;

2. TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Les installations mentionnées ci-après sont valables dans la mesure où les pièces décrites sont présentes. Cela peut varier selon le type de logement.

CHAUFFAGE ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

CHAUDIÈRE – THERMOSTAT D'AMBIANCE

Nous avons opté pour un chauffage individuel au gaz naturel. En option, un chauffage au sol est possible si l'état d'avancement du chantier le permet encore au moment de la demande.

Les températures intérieures garanties, par une température extérieure de -10°C , sont de :

- 22°C dans les séjours
- 24°C dans pièces d'eau
- 18°C dans les chambres
- 20°C dans les cuisines
- 6°C dans les halls

Le nombre de radiateurs et leur emplacement sera déterminé lors de la réunion technique sur chantier.

La production d'eau chaude sanitaire et cuisine est assurée en instantanée.

Les tuyauteries sont de type monotube ou bitube, suivant étude du chauffagiste en cuivre type « WICU » recouvert de PVC ou en polyéthylène réticulé.

La garantie du matériel correspond à la garantie du fabricant dans la limite des conditions fixées par celui-ci.

SANITAIRE

ALIMENTATIONS - ÉVACUATIONS

L'installation est strictement conforme aux règlements en vigueur au moment de la mise en chantier tant communaux que de la société de distribution d'eau.

Les tuyaux d'amenées d'eau sont exécutés en tubes synthétiques PER (polyéthylène réticulé) enrobés d'une gaine de protection, PVC (système tube dans tube) ou similaire, pose suivant les prescriptions et recommandations du fournisseur.

Les tuyaux de décharges sont en PVC ou en polyéthylène à haute résistance, les joints collés ou soudés entièrement étanches.

Les canalisations sont encastrées dans les murs aux endroits où ceux-ci sont plafonnés (donc ni dans les caves, garages et dégagements).

Les conduites verticales sont prévues aux endroits indiqués sur les plans.

L'installation commence derrière les compteurs d'eau individuels posés par la société de distribution (hors entreprise).

Alimentation en eau froide (selon appareillage repris au plan) :

Salles d'eau : lavabo, douche

Cuisine : évier, lave-vaisselle

Buanderie : machine à laver

WC : lave-mains

Alimentation en eau chaude (selon appareillage repris au plan) :

Salles d'eau : lavabo, douche

Cuisine : évier

N.B: Le promoteur impose le placement de séchoir à condensation.

APPAREILLAGES

Les appareils sanitaires prévus sont de teinte blanche.

Le prix de la pose et du raccordement des appareils sanitaires prévus de base, figurant dans la liste détaillée en annexe, est prévu dans le prix. En cas d'ajout d'éléments non stipulés dans la liste, un supplément de prix sera demandé pour la pose et les tuyauteries.

Si, pour des raisons exceptionnelles et indépendantes de la volonté du promoteur (augmentation des prix des matières premières dans la fabrication des appareillages), si le prix des appareils sanitaires venait à augmenter, la différence entre les budgets prévus et le prix réel est à charge des acquéreurs.

Le choix des appareils et leur emplacement est laissé au choix du promoteur ou des acquéreurs si l'état d'avancement du chantier le permet encore.

WC :

- WC suspendu avec plaque de commande 2 touches
- Lave-mains et robinetterie eau froide

Salle de bains :

- Douche avec paroi et porte coulissante et mitigeur thermostatique
- 1 évier avec cache-siphon et mélangeur

Le budget (TVAC) pour la fourniture des appareils sanitaires et les accessoires est de 2 359,19 €.

Tous les sanitaires sont exclusivement choisis (pour autant qu'ils ne soient pas encore placés) auprès du fournisseur désigné par le promoteur.

VENTILATION

Les systèmes de ventilation sont conformes aux normes.

L'alimentation en air frais dans les locaux « secs » et l'évacuation de l'air vicié dans les locaux « humides » seront assurés par une unité d'extraction forcée à simple flux (système C).

ÉLECTRICITÉ

Il est prévu un compteur électrique individuel pour chaque maison.

Selon les plans, il est prévu :

Palier

1 sonnette

1 à 2 points lumineux double direction

1 vidéophone

Séjour

1 point lumineux double direction

1 prise de courant double

4 prises de courant simple

1 prise téléphonie

1 prise TV

1 tubage pour thermostat

Cuisine

- 1 point lumineux simple direction
- 1 alimentation pour éclairage du plan de travail
- 3 prises de courant ménagères avec terre
- 1 prise frigo
- 1 prise lave-vaisselle
- 1 prise hotte
- 1 alimentation pour taques de cuisson
- 1 alimentation pour four

W.C.

- 1 point lumineux simple direction

Pièces d'eau

- 1 point lumineux simple direction bipolaire
- 1 point lumineux mural bipolaire simple direction
- 1 prise de courant bipolaire avec terre

Hall de nuit

- 1 point lumineux double direction
- 1 prise de courant avec terre

Chambre principale

- 1 point lumineux simple direction
- 3 prises de courant avec terre et une prise TV

Autres chambres

- 1 point lumineux simple direction
- 3 prises de courant avec terre

Buanderie

- 1 prise de courant avec terre pour machine à laver
- 1 prise de courant avec terre pour séchoir
- 1 prise de courant avec terre
- 1 alimentation pour VMC
- 1 point lumineux simple direction

Terrasse

- 1 point lumineux simple direction bipolaire
- 1 prise de courant avec terre hermétique

REVÊTEMENTS DES SOLS ET DES MURS

REVÊTEMENTS DES SOLS

La pose des revêtements de sols carrelés se fait par collage sur chapes.

Les zones carrelées sont : hall d'entrée, cuisine, buanderie, séjour, pièces d'eau, wc, – dans la mesure où ces pièces sont reprises au plan (suivant type de logement).

Une plinthe assortie est prévue dans les locaux où les murs ne sont pas carrelés.

Un maximum de deux types de carrelage est autorisé, la pose prévue est de type droite avec jointoiement au ciment gris.

Le budget (TVAC) pour la fourniture des carreaux est de 43,50€/m² et de 12€/mc pour les plinthes.

Tous les carrelages sont exclusivement choisis par le promoteur ou par l'acquéreur (pour autant que l'état d'avancement du chantier le permette) dans notre showroom et/ou auprès du fournisseur désigné par BATIFER—MA MAISON.

Les sommes en plus ou en moins seront reprises dans le décompte final.

Le décompte de ce poste aura lieu après exécution des travaux, il sera tenu compte d'une augmentation des quantités du fait des découpes de carreaux, aussi bien dans la fourniture que dans la pose.

Le prix de la pose est calculé pour les formats de carrelage standards, allant de 30x30cm jusqu'à 60x60cm.

Une modification du type de pose ou de format est toutefois possible moyennant une adaptation de prix.

Toutes les chambres sont revêtues d'un parquet type « quick-step » d'une valeur (TVAC) de 30 €/m² avec plinthes assorties d'une valeur (TVAC) de 5€/mc.

REVÊTEMENTS DES MURS

Les carrelages muraux sont collés sur un support plafonné sur cloisons plâtre.

Les murs des pièces d'eau sont carrelés à concurrence de 10 m², en fonction de la configuration de la pièce.

Les allèges des baignoires (avec regard de visite) ou des douches sont également carrelées.

Le budget (TVAC) pour la fourniture des carreaux est de 46€/m².

Pour les cuisines, la surface comprise entre le plan de travail et les armoires suspendues n'est pas revêtue de carrelage.

Le décompte de ce poste aura lieu après exécution des travaux, il sera tenu compte d'une augmentation des quantités du fait des découpes de carreaux, aussi bien dans la fourniture que dans la pose.

Une modification du type de pose ou de format est possible moyennant une adaptation de prix.

PORTES INTÉRIEURES

Les portes intérieures sont de type tubulaire stratifié, de couleur laqué ou 4 coloris au choix : delia, merida, nocta, allegro.

Les béquilles de portes sont en laiton ou aluminium avec rosaces et charnières assorties. Elles sont munies d'une serrure et d'une clé.

Budget de 430€ (TVAC) fourniture et pose.

Il est possible de changer, moyennant un supplément, les portes standards et/ou les béquilles. Choix dans notre showroom et/ou chez le fournisseur désigné par BATIFER—MA MAISON.

MARBRERIE

Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle de +/- 2cm d'épaisseur, au choix de l'architecte.

Toutes les faces visibles sont polies et légèrement chanfreinées à 45°.

Dans les pièces d'eau, les tablettes de fenêtres (de même que les retours de baie) sont carrelées.

CUISINE

Hors entreprise.

PEINTURES ET TAPISSERIES

Hors entreprise.

JARDINS ET ABORDS

Les espaces verts seront aménagés en zones de pelouse (hors semis et hors plantations) selon le plan de l'architecte.

L'aménagement des parkings et des terrasses sont réalisés en fine grenaille et délimités par des bordures en béton, selon choix du promoteur.

Entre les habitations, des brise-vue sont également prévus.

GESTION DE L'ENERGIE

Un effort important sur l'isolation, offre un niveau d'isolation supérieure.

Ces performances sont obtenues grâce à :

10 cm de mousse de polyuréthane pour isoler les murs extérieurs ;

24 cm de laine minérale pour isoler la toiture;

10 cm de mousse de polyuréthane (ou équivalent) pour isoler le sol au rez de chaussée ;

Des châssis équipés de triple vitrage haute performance thermique ($k= 0.6 \text{ W/m}^2\text{K}$).

RACCORDEMENTS

Le raccordement individuel au réseau d'eau, électricité, et égouts est à charge de l'acquéreur. Le promoteur se charge de toutes les démarches pour obtenir ces raccordements y compris les pré-raccordements pour BELGACOM et VOO.

Budget estimatif : 6.050€ TVAC.