

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

TEXO sprl
Rue Théodor Klüber, 1B
7711 Mouscron (Dottignies)
T 056 58 70 64

ARCHITECTE – BUREAU D'ETUDE – COORDINATION DE SECURITE

Atelier AR
Jean-François RYCKEBOSCH
56 Rue de la Gare
7780 Comines
Tél : 056 33 12 06

SITUATION

Au total 14 appartements + 1 bureau

rue de la Procession
section C 567G et 568G
7780 COMINES

LOT 1.01 = rue de la Procession, 8/1/1
LOT 1.02 = rue de la Procession, 8/1/2
LOT 1.03 = rue de la Procession, 4/1/1
LOT 1.04 = rue de la Procession, 4/1/2
LOT 2.01 = rue de la Procession, 8/2/1
LOT 2.02 = rue de la Procession, 8/2/2
LOT 2.03 = rue de la Procession, 4/2/1
LOT 2.04 = rue de la Procession, 4/2/2
LOT 3.01 = rue de la Procession, 8/3/1
LOT 3.02 = rue de la Procession, 8/3/2
LOT 3.03 = rue de la Procession, 4/3/1
LOT 3.04 = rue de la Procession, 4/3/2
LOT 4.01 = rue de la Procession, 8/4/1
LOT 4.02 = rue de la Procession, 4/4/1

DESCRIPTION DU DEVIS

1. GROS-OEUVRE

1.1 Fondation

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

1.2 Egouts

Toutes les évacuations sont en PVC d'un diamètre de 110 mm. Les raccordements aux réseaux publics sont compris.

Une citerne de gestion d'évacuation des eaux pluviales sera installée et équipée d'un trop plein de régulation qui est relié aux évacuations publiques. L'usage sera réservé exclusivement à la partie commerciale du rez-de-chaussée.

1.3 Maçonnerie

Choix de la façade : OLIVIER Karma Whitegrey HV WF. Les seuils du RDC sont en pierre bleue et les appuis de fenêtre en aluminium. L'ensemble des murs extérieurs sera rejointoyé en fin de chantier à l'aide d'un riche mortier de ciment. Les murs intérieurs porteurs sont construits soit en bloc de terre cuite de 19 ou 14 cm, les cloisons de 9 cm d'épaisseur seront construits en bloc Isolava selon les plans techniques.

1.4 Prédalles

Les prédalles (entre RDC/R+1, R+1/R+2, R+2/R+3, R+3/R+4) sont en béton, d'une hauteur variable en fonction de la portée.

1.5 Charpente

La charpente est faite en bois (douglas traité) et réalisée de manière traditionnelle. Les planches de rive sont exécutées en rockpanel de RAL 7016.

1.6 Couverture

La charpente est couverte d'une sous-toiture en menuisierite et de tuiles dont le type Huguenot Fenal type Beauvoise de couleur ardoise. Les gouttières et les descentes d'eau sont en anthrazinc. Les toits plats sont réalisés en système polybeth selon étude PEB. Ces derniers serviront de support à l'installation des panneaux photovoltaïques dont 30 sont raccordés sur le compteur des communs.

1.7 Isolation

- toiture: un matelas de laine minérale isoconfort de 20 cm entre les chevrons et system Polybeth pour les toits plats dimension selon étude PEB
- murs creux : panneaux de polyuréthane de 12 cm et bloc thermique avec membrane d'étanchéité intégrée pour le 1^{er} tas de maçonnerie
- murs de séparation mitoyen: isolation phonique de 4 cm.
- isolation du sol : polyuréthane projeté de 10 cm au rez-de-chaussée
- isolation Cellobeth selon étude PEB sur prédalles entre les étages (uniquement les surfaces occupées par des appartements)
- isolation acoustique au sol de 4x 2 mm (acoustic foam)

1.8 Menuiserie extérieure

Les portes d'entrées extérieures et intérieures communes sont en aluminium vitrées (RAL 7016) avec gâche automatique raccordée à la vidéophonie pour celles intérieures. Les châssis, baie coulissante et portes-fenêtres sont exécutés en PVC (RAL 7016 gris anthracite).

Les vitres sont en double vitrage, type Thermobel Starlite KW 1.0 avec invisivent selon les normes.

Les fenêtres de toit sont de marque « Velux » GGL dans les chambres et GGU dans la salle de bains. Uniquement pour les appartements concernés par les toitures en tuiles. Les boîtes aux lettres seront métalliques de RAL 7016, placées solidement dans les sas d'entrée avec écran de la vidéophonie intégré.

1.9 Terrasses et extérieurs

Les terrasses sont réalisés en carrelage 60x60 sur plots. Les garde-corps des terrasses seront en verre avec profils.

2. ESPACES COMMUNS

2.1 Parachèvements

- Sols
Les sols des halls d'accès et d'étage sont en carreaux et plinthes assorties au choix du promoteur.
Les escaliers sont en béton lisse.
- Menuiseries intérieures
Les portes d'accès aux escaliers, couloirs, ... sont à âme pleine, RF et ferme-porte suivant la destination.
- Ferronneries
Escaliers intérieurs : garde-corps central et main courante en profilés métalliques de section standard, fixations appropriées suivant le cas d'espèce et respectant la législation en matière de sécurité.
- Peintures
Communs : l'architecte et le promoteur choisiront les systèmes de peinture pour les communs et seront réalisés 6 mois après l'occupation de l'ensemble des appartements.

2.2 Installation électrique et sanitaire

L'installation sera conforme au RGIE et sera réceptionnée par un organisme de contrôle agréé.

Un robinet amovible alimenté par de l'eau de ville froide sera installé dans les parties communes au rez-de-chaussée pour l'entretien de ceux-ci.

2.3 Ascenseur

Les ascenseurs de la marque Orona sont conformes aux prescriptions du Règlement Général sur la Protection du travail et sont accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

2.4 Protection incendie

La Service Incendie de la commune vérifie la conformité des logements aux dispositions du permis d'urbanisme en matière de sécurité incendie. Le rapport du Service Incendie est joint au DIU (dossier d'intervention ultérieure).

2.5 Garages en façade

Les murs des 2 garages sont en bloc terre cuite non plafonnés, le sol est en béton lissé et ils seront équipés de portes sectionnelles motorisées ainsi que d'un point d'éclairage et d'une prise.

2.6 Parkings extérieurs et parking à vélo

La résidence est pourvue de 12 places de parking extérieures. Les parkings 1 à 9 ainsi que le parking à vélo (entre les parkings 3 et 4) seront couverts d'un carport en bois avec le sol en gravier. Les 3 places restantes 17, 18 et 20 sont en dalles engazonnées.

2.7 Cavettes et garage à vélo

Les murs des 9 cavettes et du garage à vélo sont en bloc terre cuite ou béton, non plafonnés, leurs sols sont en béton lissé. Les cavettes sont équipées d'un point lumineux et d'une prise de courant. Le garage à vélo aura un point lumineux.

3. APPARTEMENTS

Les appartements 8/1/2, 8/2/2 et 8/3/2 peuvent être adaptés pour des personnes à mobilité réduite car certaines menuiseries intérieures ont été prévues plus larges (voir plans techniques).

3.1 Menuiserie intérieure

Les portes intérieures sont des portes à peindre équipées d'une poignée et de charnières noires mat. La porte d'entrée des appartements est à âme pleine, RF.

3.2 Plafonnage

Les murs en bloc terre cuite de 14 cm et plafonds sont recouverts de plâtre et lissés à la main suivant les règles de l'art. Les murs intérieurs sont réalisés en bloc de plâtre qui seront lissés.

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 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 apparaître et sont un phénomène inhérent aux nouvelles constructions.

3.3 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.

Le vidéophone sera installé dans le séjour de chaque appartement.

3.4 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.

3.5 Installation sanitaire (par appartement)

Le prix inclut toutes les canalisations et le placement des appareils. Sont prévus :

- 1 ou 2 toilettes suspendues, type Sanbloc selon les appartements
- 1 lave-mains avec robinet dans le WC
- 1 baignoire complète avec robinet mitigeur et douchette
- 1 bac de douche (90x120), la robinetterie et la paroi en verre sont prévues
- 1 meuble lavabo 90 cm avec robinet mitigeur et miroir sur cadre avec éclairage LED intégré
- 1 alimentation en eau chaude et eau froide ainsi qu'une évacuation pour l'évier de cuisine
- 1 alimentation et évacuation pour la chaudière et pour la machine à laver
- 1 robinet sur la terrasse

3.6 Ventilation

Un système VMC simple flux (système C+ avec extraction dans les chambres) est prévu de la marque RENSON Healthbox 3.0 smartzone.

3.7 Carrelage

L'appartement 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.

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, ...).

3.8 Faïence

Dans la salle de bains, de la faïence est posée autour de la baignoire (environ 30 cm au-dessus de la baignoire) ainsi que dans la douche (120x90x250 cm). Faïence de 35,00 €/m² HTVA.

3.9 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.

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 déduites 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.

Fait à _____ en _____ exemplaires, le _____ / _____ /2023.

l'(es) acheteur(s)

le promoteur