



CAHIER DES CHARGES DE VENTE

CLOS DU BOIS DES DOMINICAINES

ÉQUIPE

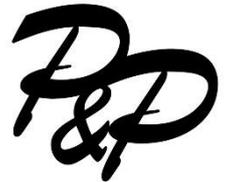
LOTISSEUR (INFRASTRUCTURE)

Vlasimmo
Doorniksesteenweg 81a
8500 Kortrijk



CONSTRUCTEUR DES MAISONS

P&P woningen
Stijn Streuvelslaan 9/0011
8501 HEULE (Courtrai)



INTERVENANTS DANS LE PROJET

Architecte

CHARLES GERARDI
Rue Lecat – 7020 NIMY
0477 53 40 70



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 123
Boulevard Lalaing 1
7500 TOURNAI
069 666 123
pieter@immo123.info



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
- 1.14 Clôtures de jardin

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 intérieures
- 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

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

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, avec une épaisseur de 30 cm.

La boucle de terre sera posée et sera effectuée selon les règlements légitimes. La section sera de 35mm² 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 15cm, les murs non-porteurs de 10 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. Dans le garage, débarras et la buanderie les murs seront rejointoyés au fur et à mesure de la mise en œuvre de ceux-ci, dans le but de peindre.

1.3 Toiture

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

1.4 Parement (brique de façade)

Brique de façade : Marque Vandemoortel

- * LOTS 6-7 : Septem 8025 rejointoyé avec seifert 99816
- * LOTS 8-9-10 : Septem 8025 rejointoyé avec seifert 99816
- * LOTS 11-12 : Oud kwaeremont rejointoyé.
- * LOTS 13-14-15 : Septem 7022 rejointoyé avec seifert 929
- * LOTS 16-17-18 : Oud kwaeremont rejointoyé.
- * LOTS 19-20 : Septem 3010 sans rejointoyage (joints très fin)
- * LOTS 21-22-23 : Septem 8025 sans rejointoyage (joints très fin)

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 Veka – Softline 70) afin d'obtenir une isolation optimale. La teinte sera noire. Porte de garage sectionnelle 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. Pour les lots 6-7-16-17-18 il y a un panneau dans les portes, les autres maisons sont prévues d'une fenêtre claire.

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.

Sur la dalle de sol il y a une couche d'isolation prévue de 10 cm PUR. Dans la toiture 18 cm laine de ver ou laine de roche.

1.7 Pierre bleue

Qualité "c". Les seuils du garage (le cas échéant) et des portes ont une épaisseur de 8cm, les seuils de fenêtre et d'autres seront de 5cm. Toutes les surfaces visibles sont adoucies. 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.

L'architecte décidera de la nécessité d'une intervention d'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 du fabricant. 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 (effectué selon l'étude technique du bureau d'étude du fabricant).

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 de 5m vers la rue. Le type d'égouttage est séparatif (séparation des eaux usées et l'eau pluviale)

Un siphon cloche (aluminium ou équivalent) est prévu à la terrasse, comme la finition de la terrasse n'est pas prévue, il sera livré au maître de l'ouvrage. 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 » avec siphon. Tuyau d'attente à prévoir comme prévu sur le plan. Couvercle en béton. Un groupe hydrophore est prévu.

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, gaz). 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.

1.14 Cloture de jardin

Les jardins seront clôturés avec un file Plasitor (ou équivalent) noir avec une hauteur de 1,5 m. Ils seront mis sans bordures en béton avec des piquets chaque 2.5 m.

2. FINITIONS

2.1 Plafonnage

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

2.2 Chape à l'étage

A l'étage une chape de 8 cm est prévue. La couverture de la chape n'est pas prévue dans les chambres et hall de nuit.

2.3 Carrelage

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

Rez-de-chaussée: (VC = valeur commerciale)

Carrelage : VC : 30 €/m² (tva excl.) 45 x 45

Plinthes : VC : 7 €/mc (tva excl.)



Entrée - living - toilette - cuisine - buanderie – débarras

Dans le garage on prévoit une carrelage anti-graisse avec une VC de 16 € excl. tva avec des plinthes adaptés.

Etage : carrelage est prévu que dans la salle des bains et le toilette

Carrelage (salle de bain et wc) : VC : 25 €/m² (tva excl.)

Plinthes : VC : 7 €/mc (tva excl)

Salle de bain - autre pièce :

Si on prévoit de la faïence : pas de plinthes.

2.4 Faïence

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

Quantité prévue : 10m²

VC : 20 €/m² (tva excl.)

Salle de bain

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

2.5 Tablettes

Travertin : largeur 20cm

2.6 Revêtement du sol sur chape étage

En option

2.7 Portes intérieures

Les portes intérieures sont des portes à peindre avec paumelles et clinches Normbau ou équivalent.

2.8 Escalier

Escalier en hêtre 1er choix, avec contremarche, avec balustrade. En option : vernissage de l'escalier.

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 et des interrupteurs.

2.9.5 Installation

ENDROIT	Point lumin.	Sonnette	Prises	Télé	Téléph.
Hall d'entrée	1-DD	1			
Cuisine	1-SD		6		
SAM	1-DD		2		
Salon	1-DD		3	1	1
Buanderie	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				
Extérieure	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 calorifuge.

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 l'entrepreneur pour une VC de 2.500 € excl. Tva

2.11 Installation de chauffage

L'installation économique pour le chauffage central, la production d'eau chaude et la ventilation garantissent que chaque maison répondra aux critères de performance énergétique.

Une chaudière à condensation fermée assure le chauffage au gaz naturel des maisons. Ce type de chaudière ne consomme que peu d'énergie, respecte l'environnement
Des radiateurs en tôle d'acier laquée blanche avec une grille décorative, des caches latérales et une vanne incorporée invisible (avec raccordement mural) seront installés dans les différents espaces.

Lors de la conception du projet, 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

Le chauffage dans l'espace de séjour est commandé par un thermostat d'ambiance programmable muni d'une minuterie avec réglage de jour et de nuit.

L'acquéreur tiendra compte d'un réglage plus élevé pendant la première saison de chauffage afin d'améliorer le séchage du bâtiment.

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

La nouvelle réglementation impose une ventilation suffisante des maisons. D'un point de vue énergétique, afin d'obtenir une meilleure valeur Espec, chaque maison est reliée à un système d'aération mécanique répondant à la norme.

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

3. GÉNÉRALITÉS

3.1 Honoraires de l'architecte, du coordinateur de sécurité et du rapporteur PEB

Les honoraires de l'architecte, rapporteur PEB, coordinateur de sécurité et de l'ingénieur sont indiqués sur la fiche avec les prix. 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 à régler directement entre l'entrepreneur et le client.

3.2 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 l'entrepreneur/le maître d'ouvrage). 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, l'entrepreneur pourra demander un supplément pour la pose du matériau. Le règlement de ces travaux supplémentaires ou travaux supprimés s'effectuera directement avec l'entrepreneur.

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

3.3 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.

3.4 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 maître d'ouvrage 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. L'entrepreneur/le maître d'ouvrage 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.

LOT :

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

Pour accord :

L'entrepreneur :

Architecte



L(es) acquéreur(s) :