

CAHIER DES CHARGES

Les Deux Ecluses

Maisons Phase 1

-Décembre 2024



EQUILIS

Table des matières

1.	Description du projet.....	4
1.1.	Présentation générale	4
1.2.	Intervenants.....	4
1.3.	Fournisseurs des parachèvements.....	4
1.4.	Qualité constructive.....	5
1.5.	Aspects environnementaux.....	5
2.	Généralités	6
2.2.	Sécurité sur le chantier.....	6
2.3.1.	Essais de sol	6
2.3.2.	Étude d'ingénieur.....	6
3.	Terrassements et fondations	7
3.1.	Terrassements et fondations.....	7
3.2.	Réseau d'égouttage.....	7
3.3.	Citerne d'eau de pluie.....	7
4.	Gros-œuvre	8
4.1.	Éléments de structure	8
4.2.	Façades	8
4.3.	Les murs mitoyens.....	8
4.4.	Poutres et linteaux.....	8
4.6.	Seuils des portes et fenêtres	9
4.7.	Sols et planchers	9
4.7.1.	Rez-de-Chaussée	9
4.7.2.	Premier étage.....	9
4.7.3.	Combles.....	9
4.8.	Toitures à versants.....	9
4.8.1.	Charpentes.....	9
4.8.2.	Isolation thermique.....	9
4.8.3.	Couverture en tuiles	9
4.8.4.	Zinguerie et évacuation des eaux de toiture	10
4.9.	Terrasses.....	10
5.	Menuiseries extérieures.....	11
5.1.	Porte d'entrée.....	11
5.2.	Châssis.....	11
6.	Menuiseries intérieures.....	12
6.1.	Portes intérieures	12
6.2.	Escalier	12
7.	Parachèvements	13
7.1.	Remarque générale.....	13
7.2.	Chapes.....	13
7.3.	Revêtements de sols	13
7.4.	Plafonnage.....	14
7.5.	Peintures.....	14

8. Chauffage et production d'eau chaude	15
8.1. Généralités.....	15
8.2. Production et distribution de chaleur.....	15
8.3. Alimentation d'eau froide.....	15
8.4. Comptage des consommables et énergies	15
9. Equipement sanitaire.....	16
9.1. Installation sanitaire	16
9.2. Appareils sanitaires et WC.....	16
9.3. Eau de pluie.....	17
10. Electricité.....	18
10.1. Réseau de terre et de protection	18
10.2. Equipement électrique	18
10.3. Description de l'installation électrique	18
10.4. Raccordements aux réseaux de télécommunications.....	20
10.5. Détection incendie	20
11. Ventilation double-flux.....	21
12. Cuisine.....	22
12.1.1. Buanderie/local technique	22
13. Aménagements extérieurs	23
13.1. Jardins & clôtures.....	23
13.2. Emplacement(s) de parking.....	23
13.3. Carport	23
14. Livraison de la maison.....	24
15. Clauses générales.....	25
15.1. Précisions	25
15.2. Réceptions.....	26
15.3. Modifications	26

1. Description du projet

1.1. Présentation générale

Le projet « Les Deux Ecluses » se situe à deux pas du centre de Seneffe, proche des fonctions urbaines (école, crèches, commerce, centre culturel, administration communale) et des transports en commun, constituant un nouveau lieu de vie idéal pour votre famille. Dans la continuité des premiers immeubles à appartements, la première phase de 15 maisons verra le jour. Une dernière phase composée de 12 maisons unifamiliales clôturera ce tout nouveau cadre urbain. Cette diversité de logements offre un accès au logement à une population variée, mixte et intergénérationnelle.

La richesse du patrimoine naturel constitué de l'ancien canal Bruxelles-Charleroi d'un côté, d'un ruisseau et de la Samme de l'autre, de zones humides, de prairies, d'espaces boisés nous a dirigés vers une conception de quartier où l'équilibre entre le végétal et le bâti est primordial. L'espace public est aménagé pour laisser une place maximum aux modes doux et à la rencontre.

Les nombreux chemins de balade et pistes cyclables sont idéalement placés dans des espaces de parc, le long du canal, de la rivière ou au travers des espaces de rencontre pour le plus grand confort des usagers faibles. Les connexions directes avec le RAVeL 3 et le Pré-RAVeL qui permettent, entre autres, de rejoindre Nivelles en moins de 20 minutes en vélo sont un atout majeur. La place accordée à l'automobile est réduite et limitée aux riverains en évitant le transit.

1.2. Intervenants

Maître de l'ouvrage :

SNF RESI SRL
Drève Richelle 161/D Bte 19 - 1410 Waterloo

Maître de l'ouvrage délégué :

Equilis SA
Drève Richelle 161/D bte 19 - 1410 Waterloo

Architectes :

Agua Architecture
Rue du Poirier 2 – 1348 Louvain-la-Neuve

Bureau de Stabilité :

TPF Engineering
Avenue de Haveskercke, 46 – 1190 Forest

1.3. Fournisseurs des parachèvements

Cuisines :

Ambiance Cuisine
Chaussée de Waterloo 1138 (N5) - 1180 Uccle

Descriptif produit : cfr 12

Appareils sanitaires :

Facq

Chaussée de Fleurus 157 (N5) – 6041 Gosselies

Descriptif produit : cfr 9.2

Carrelages

Carrelage Bertrand

Rue Robesse 2 (N5) – 6041 Gosselies

Descriptif produit : cfr 7.3

1.4. Qualité constructive

Les travaux sont réalisés par des entreprises et sous-traitants agréés, spécialisés et qualifiés.

Les matériaux utilisés pour la construction sont de qualité et garantissent la solidité et la pérennité de l'ensemble. Ils correspondent aux agréments techniques reconnus et ont tous fait preuve de leur durabilité dans le temps.

Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel desdits matériaux mis en œuvre.

L'ensemble est réalisé conformément aux documents contractuels des bureaux d'études en architecture, stabilité, techniques spéciales, acoustique, coordination sécurité et paysagiste (plantations selon permis).

L'ensemble respecte les lois et normes en vigueur. La construction est conforme aux recommandations des organismes compétents de contrôle et respecte les règlements applicables en matière d'urbanisme d'application à la date du permis.

1.5. Aspects environnementaux

Un projet immobilier doit répondre aux normes, notamment énergétiques et acoustiques, en vigueur à la date du dépôt du permis.

Les maisons sont de classe énergétique A.

La valeur de performance énergétique de chaque maison est reprise sur une fiche signalétique (le Maître d'Ouvrage Délégué demandera le certificat PEB aux autorités administratives compétentes dans les 6 mois qui suivent la réception provisoire). Pour obtenir ce résultat, des châssis de qualité et une isolation importante des murs, des sols et des toitures sont mis en œuvre.

2. Généralités

2.1. Implantation et impétrants

L'implantation des habitations sur le terrain est réalisée par un géomètre désigné par l'entreprise.

Des courbes d'attentes pour les raccordements aux réseaux de distributions d'énergie sont prévues aux endroits repris sur les plans.

Equilis SA ne peut en aucun cas être tenu responsable d'une exécution tardive des raccordements par les différents gestionnaires de réseau, pouvant causer un éventuel retard dans le délai d'exécution de l'habitation.

2.2. Sécurité sur le chantier

L'entrepreneur est responsable de la propreté du chantier, et s'engage, en outre, à respecter les règlements de sécurité d'application concernant les travaux qu'il exécute.

L'accès au chantier est interdit à toute personne non accompagnée d'un collaborateur désigné valablement par Equilis SA.

2.3. Etude de sol

2.3.1. Essais de sol

L'étude de sol, commanditée par Equilis SA, servira de base à une étude spécifique des fondations à réaliser. Les travaux supplémentaires imposés par les résultats de cette étude (ex : armatures dans les semelles, radier général) sont à la charge de Equilis SA.

2.3.2. Étude d'ingénieur

Les études particulières de stabilité et de dimensionnement d'éléments de structure sont établies par un bureau d'ingénieur spécialisé indépendant.

3. Terrassements et fondations

3.1. Terrassements et fondations

Tous les terrassements, déblais, remblais et apports de sols de finition sont prévus dans la présente entreprise.

Les terrassements comprennent notamment les travaux d'excavation jusqu'au fond de coffre ainsi que tous les déblais spécifiques au droit des fondations du bâtiment, des chambres de visites, des égouttages enterrés. Les fondations du bâtiment sont réalisées suivant les prescriptions du bureau d'étude stabilité.

Les fondations sont conformes aux procédés de fondations répondant aux règles de l'art, ainsi qu'aux directives des Bureaux d'Etudes.

3.2. Réseau d'égouttage

Le réseau d'égouttage est défini en conformité avec les directives des Bureaux d'Etudes spécialisés et est relié aux canalisations publiques conformément aux prescriptions et règlements régionaux et communaux. L'égouttage est de type séparatif. Les chambres de visite de ces réseaux sont prévues telles que reprises sur les plans techniques.

3.3. Citerne d'eau de pluie

Les maisons sont équipées d'une citerne d'eau de pluie, d'une contenance maximale de 10.000 litres.

4. Gros-œuvre

4.1. Éléments de structure

Les murs porteurs sont exécutés en blocs de béton ou de terre cuite et maçonnés sur un premier tas de blocs de béton cellulaire permettant une continuité de l'isolation thermique. Les cloisons séparatives sont exécutées avec les mêmes matériaux que la maçonnerie portante. La maçonnerie en élévation est protégée, à sa base, contre de l'humidité ascensionnelle, par une membrane continue sur toute l'épaisseur des murs.

Toutes les précautions nécessaires seront mises en œuvre contre l'humidité ascensionnelle et les infiltrations d'eau.

4.2. Façades

Les murs extérieurs de façade sont réalisés conformément au permis d'urbanisme et sont constitués :

- Soit d'une brique de parement collée sur isolant conformément au permis d'urbanisme. L'isolation en polystyrène expansé de 15 cm d'épaisseur.
- Soit d'un crépi selon la teinte du permis d'urbanisme sur isolant EPS 15 cm d'épaisseur. Le choix du type et de couleur de ces revêtements reste à définir en concertation avec les Architectes et le Maître d'ouvrage pour satisfaire aux prescriptions du permis d'urbanisme.

Ces revêtements constituent un système complet d'étanchéité des façades.

4.3. Les murs mitoyens

Les murs mitoyens sont pourvus d'un isolant acoustique composé de laine minérale d'une épaisseur de 3 cm sur toute leur surface.

4.4. Poutres et linteaux

Les linteaux des baies peuvent être de différentes natures (acier, béton armé, terre cuite...) en fonction des charges à supporter.

S'ils sont métalliques, ils reçoivent une protection contre la rouille.

Attention, malgré la couche de protection contre la rouille, des taches de rouille peuvent apparaître aux endroits où ces éléments métalliques sont en contact direct avec des matériaux à l'eau, tels mortier, plâtre ou peinture. Ces taches ne constituent en aucun cas une malfaçon et ne peuvent être à l'origine d'un refus de procéder à la réception de l'ouvrage.

4.5. Cloisons intérieures

Les murs intérieurs porteurs sont réalisés en blocs de béton, ou en blocs de terre cuite.

Les cloisons non-portantes sont réalisées en terre cuite, blocs de béton ou carreaux de plâtre. Certaines cloisons légères sont réalisées sur ossature métallique + doubles plaques de plâtres

4.6. Seuils des portes et fenêtres

Les seuils des portes sont réalisés en pierre bleue. Les seuils de fenêtres sont réalisés en pierre bleue d'une épaisseur de 5 cm ou en aluminium thermolaqué selon les plans d'architecte. Ils sont toujours placés en légère pente vers l'extérieur et présentent un encastrement d'environ 5 cm dans la maçonnerie de parement, de part et d'autre de la baie. Les seuils de fenêtre sont exécutés dans les mêmes matériaux que les seuils de porte ou en aluminium thermolaqué (si façade en crépi), conformément aux plans de permis.

4.7. Sols et planchers

4.7.1. Rez-de-Chaussée

Le sol est réalisé par une dalle de béton armé, sur feuille d'étanchéité (type Visqueen) recouvert d'une couche d'isolation d'une épaisseur moyenne de 8 cm. Une chape flottante recouvre l'ensemble.

4.7.2. Premier étage

Les planchers sont exécutés en hourdis de béton, avec une couche d'isolant d'une épaisseur moyenne de 4 cm prévue pour le hall, les salles de bains et les wc.

La face inférieure des hourdis est plafonnée.

La pose des hourdis se fait toujours suivant les indications et plans de pose du fabricant qui sont soumis, avant la pose, à l'Ingénieur spécialisé pour approbation de ceux-ci.

4.7.3. Combles

Les planchers sont exécutés en hourdis de béton.

La face inférieure des hourdis est plafonnée.

Les combles sont livrés revêtus du béton de compression des hourdis, aucun parachèvement n'est prévu en base.

4.8. Toitures à versants

4.8.1. Charpentes

Les charpentes en bois sont de type traditionnelle ou préfabriquée industrielle.

Elles sont conformes aux prescriptions du Bureau de Stabilité.

4.8.2. Isolation thermique

Les toitures sont munies d'une isolation thermique complète conforme ou supérieure aux normes en vigueur sur la totalité des parois extérieures. L'isolant sera du type laine minérale ou icynène projeté directement sur la sous-toiture, et d'une épaisseur conforme aux prescriptions du responsable PEB.

4.8.3. Couverture en tuiles

La couverture est constituée de tuiles en béton ou de terre cuite, teintées dans la masse en ce compris les tuiles de rives, les finitions des rives peuvent être réalisées en pose ardoisée ou en fibre-ciment selon le choix de l'architecte ;

La couverture est placée sur la charpente via un lattage et un contre-lattage, traité contre les vers et les champignons afin de garantir ses caractéristiques dans le temps.

Une sous-toiture souple est déroulée sous ces lattes, parallèlement aux façades avec superposition des bandes, suivant les prescriptions de pose du fabricant.

4.8.4. Zinguerie et évacuation des eaux de toiture

- LES GOUTTIERES

Afin de récolter les eaux de pluie ruisselant sur la couverture, aux bas des versants de toiture est installée une gouttière en zinc prépatiné fixée à l'aide de crochets galvanisés.

- LES DESCENTES D'EAU PLUVIALE

L'eau de pluie récoltée dans les gouttières s'écoule par des tuyauteries de descente, en zinc prépatinés, afin d'être dirigée vers la citerne d'eau de pluie. Les tuyauteries de descente sont fixées à la maçonnerie à l'aide de colliers adaptés.

- LES SOLINS

Des solins en aluminium sont placés à tous les endroits jugés utiles afin de garantir une étanchéité parfaite entre le revêtement de la couverture et les maçonneries.

4.9. Terrasses

Les terrasses sont réalisées en pavés béton 10x10cm ou 15x15 cm au choix de l'architecte avec une bordure.

5. Menuiseries extérieures

5.1. Porte d'entrée

Les portes d'entrée sont en PVC d'une largeur de passage libre d'au moins 90cm, équipées de quincailleries adéquates en métal. Les portes sont munies d'une serrure à pêne avec cylindre de sécurité, verrouillant la porte en trois points sur sa hauteur et d'une poignée selon le choix de l'architecte.

Les portes d'entrée sont munies d'un joint contre les courants d'air à leur base (type Kaltefein).

5.2. Châssis

Les châssis des maisons sont en PVC munis de double vitrage de valeur $U_g 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Les faces intérieures et extérieures des châssis sont de la teinte reprise aux plans de permis (RAL à définir en concertation entre le bureau d'Architecte et le Maître d'ouvrage pour satisfaire aux prescriptions du permis d'urbanisme).

Les châssis à l'étage allant jusqu'au sol sont munis d'un vitrage de sécurité.

6. Menuiseries intérieures

6.1. Portes intérieures

Les portes intérieures sont de type porte « à peindre », à âme tubulaire.

Elles sont posées avec les chambranles et encadrements MDF de finition à peindre. Les feuilles de portes intérieures ont une largeur minimum de 73 cm pour l'ensemble des locaux. Certains locaux secondaires (p.ex. salles de douches ou WC) peuvent avoir une feuille de porte de 63 cm. Elles sont munies de quincailleries en métal.

Les portes séparant le hall et le séjour des logements sont en verre et posées sur ébrasements en bois via paumelles.

6.2. Escalier

L'escalier et la rampe vers l'étage sont réalisés sur mesure en bois de hêtre traité à clairevoie ou contremarches suivant la configuration de la maison. Le dessous de l'escalier pourrait être livré brut (possibilité de clous ou vis apparents), selon configuration, sauf s'il y a une partie visible dans le séjour dans ce cas il y a une finition sur cette partie.

S'il est prévu sur le plan, l'escalier vers les combles aménageables est en bois de hêtre sans contremarche. Il est muni d'un côté d'une main courante. La finition est un vernis transparent appliqué en usine.

Dans le cas de maisons à demi-niveaux, certains escaliers sont réalisés en carrelage, conformément au plan.

7. Parachèvements

7.1. Remarque générale

Le présent chapitre décrit le choix des finitions « de base » ; c'est-à-dire celles qui sont comprises dans le prix de vente des maisons. La fourniture et la pose normale de toutes les finitions décrites sont comprises.

En fonction de l'état d'avancement du chantier, tout acquéreur peut modifier ce choix à son gré, faisant de la sorte un choix « hors base ». Toute modification du choix de base entraîne un surcoût à charge de l'acquéreur.

Tous les surcoûts éventuels seront soumis pour accord préalable à l'acquéreur. Aucun travail « hors base » ne sera engagé sans l'accord écrit du demandeur sur les surcoûts qui en découlent.

Le promoteur se réserve le droit de refuser toute demande de travaux « hors base » et ce, à tout stade d'avancement du chantier.

Tous les revêtements de sol et muraux sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimension par rapport aux échantillons présentés et aux caractéristiques de référence, et ce dans la limite des tolérances généralement admises par les fabricants et fournisseurs.

Un formulaire pour la commande des finitions sera proposé au client par le promoteur pour accord. Le formulaire devra être complété et signé par l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique, sans quoi, l'exécution « de base » sera réalisée pour la maison (sauf accord contraire pris par les deux parties).

7.2. Chapes

Les chapes des maisons sont de type flottant (sauf pour les chambres). Elles sont posées sur des matériaux assurant une isolation thermique au rez-de-chaussée et à l'étage, spécifiquement pour le hall, les salles de bain et les wc.

7.3. Revêtements de sols

Les revêtements de sol sont différenciés suivant la destination des locaux.

Hall d'étage & chambre(s) à coucher

Pas de revêtements prévus. Pièces livrées avec une chape brute.

Combles aménageables

Pas de revêtements prévus. Pièces livrées sur béton de compression.

Hall, séjour, cuisine, buanderie, salles de bains (tablier de bain compris) et douches, WC visiteurs

Dalles en grès cérame, (choix à voir chez Bertrand et au bureau de vente), et plinthes assorties, de dimension 600x600 mm rectifié, pose droite, joint gris, collés sur chape.

Série Grainstone et Ecchio.

Les joints souples entre la plinthe et le revêtement de sol sont compris dans l'exécution mais pas entre la plinthe et le mur.

D'autres choix peuvent être réalisés auprès de notre partenaire Bertrand, ces choix suivants, la collection, la dimension des carrelages, la finition (rectifié ou non), le calepinage, ou des joints spéciaux impliquent une modification du prix tant au niveau de la fourniture que de la pose et/ou du délai.

7.4. Plafonnage

Les cloisons intérieures sont plafonnées ou parachevées avec un enduit de lissage selon leur nature.

Les plafonds sont parachevés avec un enduit mince lissé ou plafonnés. En fonction des contraintes techniques, certains plafonds sont doublés d'un faux-plafond, suspendu sur armature, en plaques de plâtre enduites.

Le plafonnage peut présenter certains petits défauts de surface, il est recommandé de faire un égrainage avant les peintures. Il est également conseillé d'utiliser une sous-couche sur les différents supports avant les différents travaux de peintures. Le plafonnage n'est pas fourni prêt à peindre.

7.5. Peintures

Les travaux de peinture sont à charge de l'acquéreur.

Nous vous rappelons qu'avant la mise en peinture de la couche de propreté et des couches de peintures finales de la maison des travaux préparatoires doivent être réalisés (enduisage, ponçage, joints souple en acrylique,...) ces travaux et restent à charge de l'acquéreur.

Les combles sont livrés avec des murs de maçonneries apparentes. Les portes et les plinthes (en MDF) sont à peindre.

Les exceptions à ces règles de parachèvement sont les suivantes :

Salles de bains et douches

Les murs entourant le bain et/ou la douche sont revêtus de faïences jusqu'au plafond.

Faïences 300x600 mm blanc mat ou blanc brillant (choix à voir chez Bertrand ou au bureau de vente)

D'autres choix peuvent être réalisés auprès de notre partenaire Bertrand. Ces choix suivants, la collection, la dimension des carrelages, la finition (rectifié ou non), le calepinage, ou des joints spéciaux impliquent une modification du prix tant au niveau de la fourniture que de la pose et/ou du délai.

Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtre sont en pierre reconstituée de couleur blanche. Elles sont carrelées si nécessaires dans les salles de bains et salles de douches.

8. Chauffage et production d'eau chaude

8.1. Généralités

Toutes les installations sont conformes aux normes et aux codes de bonnes pratiques pour ce type d'ensemble. Pour des raisons techniques, des modifications des emplacements techniques peuvent être réalisées en cours de chantier.

8.2. Production et distribution de chaleur

La production de chaleur du chauffage et la production d'eau chaude sanitaire se fait via une pompe à chaleur air/eau de la marque DAIKIN.

Le modèle et la puissance de la pompe à chaleur seront déterminés par l'entrepreneur en charge de la réalisation des travaux. La pompe à chaleur disposera d'un ballon d'eau chaude sanitaire d'une contenance minimale de 180 litres.

La distribution de chaleur se fera au travers d'un chauffage par le sol dans toutes les pièces, à l'exception du hall d'entrée, buanderie, toilettes et les chambres. Une prise est prévue en allège afin d'installer, si besoin, un radiateur électrique après réception provisoire (hors contrat).

Un thermostat d'ambiance de type MADOKA sera installé dans le séjour qui pilotera l'ensemble de l'installation.

La ou les salles d'eaux sont équipées d'un sèche-serviettes électrique avec booster.

L'installation est prévue pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous dans des conditions climatiques extérieures extrêmes (-8°C) :

- > +22°C dans le séjour
- > +20°C dans la cuisine
- > +18°C dans les chambres
- > +24°C dans les salles d'eaux

8.3. Alimentation d'eau froide

L'alimentation d'eau froide depuis les compteurs de la régie se fait via des tuyauteries en matière synthétique conforme aux règlements en vigueur.

8.4. Comptage des consommables et énergies

Chaque maison dispose d'un compteur individuel pour l'électricité (régie) et l'eau froide (régie).

Les compteurs d'eau et d'électricité appartenant aux sociétés distributrices se situent dans les espaces techniques prévus dans les plans de vente.

La vente ne comprend pas les canalisations et compteurs qui appartiennent aux régies et sociétés de distribution.

9. Equipement sanitaire

9.1. Installation sanitaire

Toutes les arrivées aux appareils sanitaires sont équipées de robinet d'arrêt local permettant de les isoler individuellement (exception faite des baignoires et des receveurs de douche et WC).

Les tuyauteries d'évacuations des appareils ainsi que les colonnes de décharge et de chute sont réalisées en PEHD ou en PVC selon les plans techniques.

9.2. Appareils sanitaires et WC

La localisation et le nombre d'appareils sont indiqués sur le plan de la maison.

Le WC séparé contient :

- Un réservoir pour WC suspendu de type Viconnect
- Une cuvette suspendue Villeroy & Boch modèle Saval et son abatant.
- Un lave-main, Architectura.
- Un robinet Nova style.

La salle de bains contient (selon les plans de l'architecte) :

- Un meuble suspendu avec double lavabo (largeur 120 cm) ou simple lavabo (60 cm). Une robinetterie Hansa modèle Hansabasic
- Un meuble haut avec éclairage et miroir, d'une largeur de 120 cm ou 60 cm avec prise et interrupteur.
- Une baignoire en acryl modèle Fim's Galaxy
- Un mitigeur thermostatique Hansa modèle Micra
- Une douchette et barre de support Hansa modèle Basicjet style (sauf pour les maisons équipées d'une salle-de-bains et d'une salle de douches ou la barre est remplacée par un simple support).
- Une paroi de douche fixe A16 (sauf pour les maisons équipées d'une salle-de-bains et d'une salle de douches, alors pas d'écran prévu).

La salle de douche contient (selon les plans de l'architecte) :

- Un meuble suspendu avec simple lavabo (60 cm) et un mitigeur Hansa modèle Hansabasic
- Un meuble haut avec éclairage et miroir, d'une largeur de 60 cm.
- Un receveur de douche en acryl Dino 120x90.
- Ecran de douche Walkin 100cm
- Un robinet thermostatique Hansa modèle Micra
- Une douchette et barre de support Hansa modèle Basicjet

Le promoteur se réserve néanmoins le droit de placer du matériel de qualité équivalente ou de qualité supérieure à celui proposé ci-dessus.

9.3. Eau de pluie

Un circuit d'eau de pluie desservira l'habitation suivant les normes en vigueur. Bien que filtrée, cette eau est impropre à la consommation. Elle peut également présenter une légère coloration due aux microparticules qui n'auront pu être filtrées.

Un groupe hydrophore directement placé dans la citerne d'eau de pluie alimentera le WC du rez-de-chaussée et de l'étage, ainsi qu'un robinet antigel dans le jardin (équipé d'une vanne de sectionnement à purge en intérieur). L'eau de pluie est filtrée au moyen d'un kit de filtrage à 3 cartouches. Les entretiens des cartouches filtrantes, des filtres et de la citerne sont à charge des acquéreurs.

10. Electricité

10.1. Réseau de terre et de protection

La prise de terre est constituée d'une boucle de terre située à fond de fouille. A l'intérieur de la maison, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentiels suivantes :

- > Liaisons primaires entre la borne principale de terre et les canalisations principales d'eau et de chauffage, ainsi que des coffrets et équipements électriques + éléments métalliques fixes faisant partie de la structure.
- > Liaisons supplémentaires entre les parties métalliques accessibles dans les salles d'eau.

10.2. Equipement électrique

Les compteurs individuels bi horaires sont placés à l'endroit prévu à cet effet, comme repris sur le plan technique de la maison. Chaque maison dispose de son compteur de distribution monophasé d'une puissance de 50A, avec protections. Le câblage s'effectue en chape sous tube ou par encastrement dans les parois. Les interrupteurs et prises de contact sont de teinte blanche ou blanc cassé.

Le tableau divisionnaire de chaque maison comprend :

- > Des disjoncteurs automatiques et interrupteurs différentiels.
- > Des circuits d'éclairage et de prises de courant
- > Un réseau d'électricité protégé par un différentiel général de 300mA.
- > Des circuits alimentant les salles de bains et les locaux humides, équipés d'un différentiel de 30mA.
- > Des prises équipées d'une terre.

Avant la mise en service, l'installation électrique de chaque maison est réceptionnée par un organisme agréé.

10.3. Description de l'installation électrique

Le descriptif suivant des installations est donné à titre indicatif et est sujet à modification suivant la configuration des maisons.

Remarque : les points lumineux sont fournis avec un soquet E27 et une ampoule LED.

Chaque local (pour autant qu'il existe au plan) est équipé suivant la répartition en Annexe 1.

10.3.1 Hall d'entrée

- > Une alimentation pour un ou deux point(s) d'éclairage en attente au plafond commandé par 2 ou 3 interrupteurs (voir plan technique)
- > Une prise de courant
- > Un carillon alimenté par la sonnette de la porte d'entrée
- > Tableau divisionnaire
- > Compteur eau
- > Compteur électrique

10.3.2 LOCAL TECHNIQUE

- > Une alimentation pour un point d'éclairage en attente au plafond ou en applique et commandé par 1 interrupteur.
- > Deux simples prises de courant adaptées pour machine à laver et sèche-linge.
- > Une prise simple pour la PAC

10.3.2 WC

- > Une alimentation pour un point d'éclairage en attente au plafond ou en applique et commandé par 1 interrupteur.

10.3.3 Cuisine

- > Une alimentation pour un point lumineux commandé par 1 ou 2 interrupteurs (voir plan technique)
- > Deux doubles prises à hauteur du plan de travail
- > Une attente pour l'éclairage sous les meubles muraux
- > Une alimentation séparée pour la prise de la hotte
- > Une alimentation séparée pour la prise du frigo
- > Une alimentation séparée pour la prise du Lave-vaisselle
- > Une alimentation séparée pour la taque de cuisson
- > Une alimentation séparée pour la prise du four
- > Une prise pour le four à micro-onde (le micro-onde n'est pas fourni dans le prix de la cuisine de base)

10.3.4 Séjour

- > Deux points lumineux commandés par 2 interrupteurs
- > Trois doubles prises
- > Une prise simple
- > Une prise RJ45
- > Une prise coaxiale
- > Un Thermostat
- > Un interrupteur pour point lumineux extérieur

10.3.5 Chambre parentale

- > Un point lumineux commandé par 2 interrupteurs
- > Deux doubles prises placées de part et d'autre du lit
- > Une prise simple
- > Une prise RJ45
- > Une prise coaxiale
- > Une prise simple sous la fenêtre pour la pose éventuelle après réception d'un radiateur électrique

10.3.6 Autres chambres

- > Un point lumineux commandé par un interrupteur
- > Trois prises simples
- > Une prise simple sous la fenêtre pour la pose éventuelle d'un radiateur électrique (pas prévu en base dans la commande)

10.3.7 Salle de bain

- > Un point lumineux commandé par 1 interrupteur
- > Une alimentation pour meuble miroir commandée par un interrupteur
- > Une double prise entre le lavabo et le meuble miroir
- > Une prise simple

10.3.8 Hall de nuit

- > Un point ou 2 points lumineux commandé par 2 ou 3 interrupteurs (voir plan technique)
- > Une prise simple

10.3.9 Combles

- > Un point lumineux commandé par 1 interrupteur

10.3.10 Extérieurs

- > Un point lumineux sur la façade avant de la maison commandé par 1 interrupteur placé dans le hall de jour
- > Un point lumineux sur la façade arrière de la maison, commandé par 1 interrupteur placé dans le séjour
- > Une prise simple

10.4. Raccordements aux réseaux de télécommunications

L'arrivée des câbles (coaxial et RJ45) dans le séjour et la chambre principale est exécutée suivant les prescriptions des opérateurs. La connexion sera activée sur demande de l'acquéreur auprès des opérateurs ou société distributrice.

Les arrivées téléphoniques sont câblées suivant les prescriptions des opérateurs et seront activées sur demande auprès de ceux-ci et aux frais de l'acquéreur.

Pour la répartition des prises, voir description de l'installation électrique (10.3).

10.5. Détection incendie

Conformément à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21/10/04, 1 détecteur par 80 m² et par niveau est fourni avec le premier jeu de pile nécessaire à sa mise en service.

11. Ventilation double-flux

Le renouvellement d'air dans les locaux est effectué via une extraction continue (avec récupération de chaleur). Une extraction d'air est prévue dans les locaux sanitaires - wc, salle de bains et salle de douches, cuisine et buanderie ; une pulsion mécanique dans les autres pièces (séjour, chambres).

L'air est extrait et pulsé via des bouches murales ou au plafond.

Les cuisines sont équipées d'une hotte à recyclage individuelle à charbon. Il n'y a donc pas d'exutoire prévu en façade ou en gaine technique.

12. Cuisine

L'installation des cuisines est réalisée par la firme Ambiance Cuisine. Elle comprend la fourniture et le placement du mobilier fixe et des appareils électroménagers de marque Siemens ou équivalent :

- > Four électrique*
- > Taque vitrocéramique*
- > Frigo
- > Hotte à recyclage
- > Lave-vaisselle

*L'alimentation en gaz des cuisines n'est pas prévue.

Chaque maison dispose d'une offre spécifique qui fera partie des annexes du compromis de vente.

12.1.1. Buanderie/local technique

Les buanderies sont équipées d'une arrivée d'électricité, d'eau, et de l'évacuation des eaux usées pour une machine à laver.

Les sècheurs qui seront installés dans la buanderie seront obligatoirement à condensation.

13. Aménagements extérieurs

A la fin du chantier, les terres sont remises en place autour des maisons, contre les murs et fondations. Le niveau du terrain se raccordera au profil du terrain naturel. La planéité ne sera pas garantie étant donné que le remblai final suivra la déclivité naturelle du terrain, celle-ci n'étant pas modifiée.

13.1. Jardins & clôtures

Les jardins sont livrés nivelés, non-semés.

Une clôture d'une hauteur de 120cm de teinte foncée comprenant les poteaux de support, treillis et les autres accessoires du type renfort et tendeurs seront placés en séparation avec le domaine public. Les séparations des mitoyens sont prévues par des plantations de haies d'une hauteur comprise entre 75 et 100cm, 4 plants au mètre. Cette haie suit une clôture réalisée par 2 fils tendus le long de poteaux de bois de 1 mètre. La plantation haies se fera conformément au permis d'urbanisme (essences et hauteur).

Un passage libre est laissé au droit des parties carrossables pour faciliter l'accès au jardin pour les travaux futurs de finition du jardin par l'acquéreur.

Elle se fera conformément à la période de plantation et le délai éventuel du report de celle-ci pourrait faire l'objet d'un délai de plus de trois mois après la réception provisoire.

Durant la première année qui suit la réception provisoire, un arrosage suffisant des haies est à prévoir par les acquéreurs.

L'entretien des jardins est à charge des acquéreurs.

La non-réalisation des plantations prévues ne peut constituer un motif de refus de la réception provisoire.

13.2. Emplacement(s) de parking

Zone carrossable réalisée en pavés de béton drainants, ou en dalles gazons.

13.3. Carport

Les carports sont prévus dans le présent contrat et correspondent au permis. Ils sont de type mixte bois-aluminium, avec structure en bois pour les poteaux et la charpente, avec finition en tôles d'aluminium thermolaquées, toiture étanche en EPDM durable et gestion intégrée des eaux pluviales.

14. Livraison de la maison

La maison est livrée propre et libre de tous déchets ou restes de matériaux. Par propre, le promoteur entend qu'il s'agit d'un nettoyage industriel de fin de chantier et non d'un nettoyage ménager, le nettoyage final incombe à l'acquéreur.

Pour rappel, toutes les peintures intérieures des maisons restent à charge de l'acquéreur.

Tous les travaux préparatoires aux peintures définitives des maisons (enduisage, ponçage,...) ne font pas partie des travaux et restent à charge de l'acquéreur.

Le DIU (Dossier d'Intervention Ulérieure) sera remis à l'acquéreur au plus tard dans les 3 mois qui suivent la réception provisoire de la maison.

Sont fournis dans le DIU : les documents de garanties, les modes d'emploi, les fiches techniques et les clés.

15. Clauses générales

15.1. Précisions

Le présent descriptif complète les indications des plans de vente fournis en format A4. Les surfaces sont données à titre indicatif.

Les plans ont été établis de bonne foi par les architectes et les ingénieurs après mesurage du terrain. Des différences minimales de mesures peuvent survenir lors de la réalisation. Les normes du CSTC sont de rigueur.

Le mobilier, mobilier de cuisine et les équipements sanitaires figurent sur plan à titre d'information. Il peut exister des divergences avec les équipements réellement prévus dans les maisons et ceux représentés sur le plan à échelle réduite. Les informations reprises dans le présent cahier des charges priment sur les plans.

Ne sont notamment pas compris dans la présente vente :

- > Les appareils d'éclairage
- > Le raccordement téléphonique et télédistribution ;
- > Les persiennes antisolaire, pergolas, voiles, rideaux, stores, tentures ;
- > Le mobilier fixe ou mobile et les placards même s'ils figurent sur les plans. Tout mobilier figurant sur les plans de vente est indiqué à titre illustratif et n'est pas compris.
- > Le forfait de 2.000 € htva pour les frais accessoires (quote-part dans les frais de l'acte de division, de l'acte de base urbanistique, de mesurage et de bornage)
- > Une provision de 4000 € htva pour les frais de raccordement

Les visiteurs, le futur propriétaire ou le propriétaire ne pourront avoir accès au chantier qu'en compagnie, d'un délégué du maître de l'ouvrage ou de l'architecte et sur rendez-vous avec l'entreprise en charge du chantier. Toutes les visites s'effectueront jusqu'à réception provisoire à leurs risques et périls et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le maître de l'ouvrage, l'agent immobilier, le maître de l'ouvrage délégué, l'architecte, l'entrepreneur et leurs mandataires ou préposés en cas d'accident survenu au cours d'une visite. Deux visites du chantier maximum seront organisées par le maître d'ouvrage selon l'avancement des travaux. Aucune visite en dehors de ce cadre ne sera permise.

Si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménagement des appareils ou meubles quelconques sans l'accord du maître de l'ouvrage par écrit, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire ; cette réception sera tacite et sans remarques. L'acquéreur aura la garde de son bien dès ce moment également. En aucun cas il ne sera fait droit à réparation des dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires radiateurs, cuisine équipée et appareillage, tapis, peinture, parquets, etc...

Le maître de l'ouvrage n'est pas responsable des légères fissures dans les enduits de murs et de plafonds imputables au tassement normal des constructions et qui pourraient apparaître après la réception provisoire des biens.

Ces divergences sont considérées comme des écarts acceptables et ne justifient en aucun cas une demande d'indemnité quelconque de l'acquéreur.

Le transfert des garanties concernant l'appareillage électrique, électroménager, sanitaires, chauffage aura lieu à la réception provisoire du bien.

La responsabilité décennale du constructeur prend cours à partir de la réception provisoire des travaux par le maître d'ouvrage.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux ou équipements prévus au présent descriptif par des matériaux ou équipements de qualité et ou performance équivalente ou supérieure, disponibles sur le marché.

15.2. Réceptions

Les procédures de réception provisoire et définitive sont décrites dans le compromis de vente et dans l'acte authentique.

15.3. Modifications

Des modifications peuvent éventuellement être apportées par le client au présent descriptif des travaux pour ce qui concerne les parachèvements et les équipements techniques des maisons, aux conditions ci-après prévues uniquement.

Les modifications envisageables seront précisées au cas par cas en fonction de l'état d'avancement des maisons au moment de l'achat. Le maître de l'ouvrage reste libre de refuser les modifications qui viendraient à contretemps par rapport au déroulement du chantier, à sa seule appréciation et sans qu'il ne doive s'en justifier.

Les choix des matériaux de parachèvement devront être effectués auprès des fournisseurs imposés par le Maître de l'Ouvrage.

La coordination des modifications entre le client et les divers entrepreneurs sera réalisée par le Département Commercial du Maître de l'Ouvrage délégué qui établira les plans définitifs des maisons suivant les modifications souhaitées ainsi que les décomptes du coût de ces modifications. Il en précisera éventuellement les conséquences sur le délai de réalisation. La responsabilité des travaux reste toutefois de la seule responsabilité des entreprises en charge de l'exécution des travaux.

Ces informations seront communiquées au client qui dispose d'un délai de 10 jours calendrier pour les approuver. A défaut d'approbation dans le délai, le maître de l'ouvrage ne sera pas tenu de faire réaliser les modifications.

Deux entretiens sont prévus entre le client et le promoteur pour discuter des choix et des modifications (placement des prises, points lumineux, radiateurs, matériaux (choix carrelages et parquet éventuels,...)).

L'ordre des visites auprès des fournisseurs à son importance, car par exemple, l'implantation du carrelage, de l'installation électrique (prises lumineuses...) sera fonction des choix cuisine et salle de bains.

Si des modifications sont souhaitées :

Les acquéreurs devront se rendre chez les fournisseurs dans l'ordre suivant :

1. Ambiance Cuisine pour le choix de la cuisine et la réalisation du plan technique correspondant
2. Facq à Gosselies pour le choix de la salle de bains et la réalisation du plan suivant choix
3. Carrelage Bertrand à Gosselies pour le choix des carrelages (et la réalisation du plan de calepinage)

Sur base de ces choix, et à l'issue de ces rendez-vous chez les fournisseurs, les plans électricité, chauffage, sanitaire et gros-œuvre seront finalisés avec le service commercial.

Si pas de modifications souhaitées :

Les acquéreurs qui souhaitent conserver les choix de base, les visites devront se faire dans l'ordre suivant :

1. Ambiance Cuisine pour choisir la finition de la porte, le choix de la poignée, le plan de travail et valider le plan cuisine et technique cuisine.

2. Rendez-vous avec le service commercial où une sélection de carrelage de base est proposée ainsi que les échantillons du parquet éventuel.

Toutes les modifications doivent être validées par un plan daté et signé par les 2 parties lors du dernier entretien.

Aucune modification ne sera prise en compte en dehors de ce contexte.

Si le nombre prévu d'entretiens n'est pas suffisant et si les plans sont modifiés, chaque heure de travail supplémentaire est facturée au client au prix forfaitaire de 75 €/heure (HTVA). En fonction du type de modifications demandées, les Ingénieurs et le coordinateur peuvent être consultés. Les honoraires correspondant à ces prestations seront à charge du client, moyennant devis préalable qui lui sera soumis pour approbation.

Pour ce qui est des compléments impliquant des extensions de mission chez l'Architecte, celles-ci seront valorisées suivant les conditions ci-après :

- > Un montant forfaitaire pour toute demande de renseignements d'un acquéreur ou candidat acquéreur (téléphonique ou verbale) non suivie par une rencontre ou ouverture de dossier : 75 € htva ;
- > Un montant forfaitaire par réunion entre l'architecte et l'acquéreur ou candidat acquéreur : 125 htva (durée maximale d'1h30) ;
- > Toute modification engendrant des adaptations de plans seront valorisées par plan adapté :
 - > plan architecture : 250 € htva
 - > plan électricité : 250 € htva
 - > plan chauffage : 250 € htva
 - > plan sanitaire : 250 € htva
 - > plan ventilation : 250 € htva
- > un forfait de base de 750 € htva pour l'ouverture du dossier après le premier contact entre l'architecte et l'acquéreur en cas de confirmation d'intérêt par l'acquéreur et après accord du maître de l'ouvrage ;

Au cas où les prestations de l'architecte dépasseraient 10 heures pour une maison, l'architecte en informera le maître de l'ouvrage. Celui-ci décidera - avec l'assistance de l'architecte et sur base d'un devis de ce dernier fixant définitivement le nombre d'heures de travail nécessaires et le montant forfaitaire de la rémunération due – de la suite à apporter à la mission de gestion des modifications demandées par l'acquéreur, sans obligation pour le maître de l'ouvrage de la poursuivre plus avant.

Ces honoraires seront également dus si les travaux convenus ne sont finalement pas commandés. Les prestations des différents Bureaux d'Etudes peuvent être facturées à l'acquéreur mensuellement.

Les frais de gestion relatifs à toute modification quelle qu'elle soit entraînant un supplément sera valorisé de 15% de leur coût total (fournitures et main d'œuvre). Ils seront payés par l'Acquéreur au maître de l'ouvrage.

Aucune modification de cloisonnement non-portant ne sera acceptée après le début des travaux de gros-œuvre.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de proroger le délai initialement prévu pour toute commande de travaux supplémentaires par l'acquéreur.

Au cas où la modification demandée concerne une suppression de prestation prévue au présent « descriptif des travaux », la valeur de cette suppression sera remboursée à l'acquéreur à raison de 70% de son coût total. Les suppressions éventuelles sont soumises à l'accord du maître de l'ouvrage.

Paiement des modifications : le maître de l'ouvrage facturera la totalité du coût des modifications lors d'une tranche de paiement spécifique avant la réception provisoire de l'appartement.

Le décompte final ne pourra en aucun cas être inférieur à zéro car la différence ne sera pas ristournée par le promoteur.

Les modifications suivantes ne pourront en aucun cas être envisagées (liste non-exhaustive) :

- > Toute modification de la structure portante, de la toiture ou des façades.
- > Douche Italienne (positionnement du tub de douche sans différence de niveau avec le sol)
- > Des robinets encastrés dans les salles de bain et de douche.
- > Installation d'un système d'air conditionné individuel
- > Modification des dimensions du local technique
- > Modification des emplacements des techniques dans le local technique
- > Toute modification qui touche à la facade et donc au permis d'urbanisme

Le présent cahier des charges commercial compte 28 pages numérotées et fait partie du contrat de vente.

Le présent document est rédigé en deux exemplaires et signé par l'Acquéreur et par le promoteur du projet. Chaque partie déclare en avoir reçu un exemplaire signé.

Par la présente, l'Acquéreur déclare avoir pris connaissance de tous les détails du contenu du présent cahier des charges.

Date :

« Lu et approuvé »

« Lu et approuvé »

Pour l'Acquéreur,

Pour le Vendeur,