



Les Maisons « Julie »

PEB

A+

Les Maisons « Julie »

Rue du Bouleng -7190 Ecaussinnes.

Cahier des Charges

Maître d'œuvre

Besto - Imoges Gie
Rue de Familleureux 152.
7181 Familleureux.
Site : www.imoges.be
info@images.be
Gsm : 0487/750.306.

Architecte

Atelier d'architecture
AAVA Srl
Chaussée de Namur 11.
1400 Nivelles
tél : 067/84 30 72
Site : <http://www.aava.be>

Bureau d'études stabilité

Medici Srl
Rue de l'épinette 24.
7301 Hornu.
Tél : 065/79 02 05.
Site www.bueraumedici.be



Bureau d'études P.E.B

D2Solutions.
Ir. Bertrand Wart
Rue de Saint Martin 8
(bte 1/1)
7100 La Louvière
Tél : 0477/30 62 58
www.d2solutions.be



Bureau d'étude Coordination Sécurité et Santé

PS2
Rue Arthur Pouplier,
113
B-7190 Ecaussinnes
info@bureauups2.com
www.bureauups2.com



1. Projet « Les Maisons de Julie » »

Les Maisons « Julie » reposent sur une conception aux lignes épurées, fruit d'une longue réflexion avec nos architectes.

Les maisons « Julie » bénéficient d'une belle situation, celles-ci permettent d'agréables promenades, tout en profitant des avantages des commerces, marchés locaux.

Les Maisons « Julie » sont des constructions durables avec un très faible impact environnemental grâce à l'utilisation d'une isolation renforcée (murs, toitures, vitrages, châssis).

L'utilisation d'un système de ventilation double flux ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques avec une gestion des eaux réfléchies.

Toutes ces techniques assureront à nos acquéreurs un bel investissement sur l'avenir familial.



2. Introduction

La société IMOGES Srl met tout en œuvre pour répondre au mieux à la demande des acquéreurs.

Les spécificités des matériaux utilisés répondent à des normes de qualité strictes.

Nous travaillons en collaboration avec des partenaires renommés qui mettent leur expérience et leur savoir-faire à votre service, vous garantissant une construction de qualité.

Tous les matériaux utilisés dans la réalisation de nos constructions sont conformes aux prescriptions édictées par l'Institut Belge de Normalisation (N.B.N.), le Centre Scientifique et Technique de la Construction (N.I.T.), ou encore le label BENOR.

Il appartient à l'Architecte et au Maître de l'ouvrage d'approuver les fiches techniques ainsi que le contrôle de la qualité et des performances des matériaux mis en œuvre.

Un dossier technique pour la partie gros œuvre, charpente, fondation reprenant les fiches techniques de la plupart des matériaux utilisés ainsi que toutes les attestations de conformité délivrées par les institutions agréées, sera remis à la réception provisoire.

Des conseillers vous accueilleront dans les différents show-rooms mis à votre disposition afin d'aménager l'intérieur de votre nouvelle habitation comme vous le souhaitez.

Le cahier des charges est l'engagement de la part de la société IMOGES vis-à-vis de ses acquéreurs.



1. PROJET « LES MAISONS DE JULIE »	3
2. INTRODUCTION	4
3. SOMMAIRES	4
4. ETUDES PRÉLIMINAIRES	7
1. Essais de sols	7
2. Etude de stabilité	7
3. Implantation du bâtiment	7
5. GROS ŒUVRE	7
4. Travaux de terrassement	7
5. Réseau d'égouttage.....	8
6. Fondations	8
7. Structure portante.....	9
8. Structure non-portante.....	10
9. Escalier	10
6. FAÇADES.....	11
10. Composition	11
11. Seuils des portes et fenêtres	11
7. CHARPENTE & COUVERTURE.....	11
12. Composition toiture à versant	11
13. Composition toiture plate	12
14. Lucarne	12
15. Châssis de toiture	12
16. Finitions.....	12
8. ISOLATION.....	13
17. Isolation thermique	13
18. Isolation acoustique.....	14
9. MENUISERIES EXTÉRIEURES.....	15
19. Généralités	15
20. Vitrage	16
21. Finition intérieure	16
22. Porte de garage	16
10. PARACHÈVEMENTS.....	17
23. Plafonnage.....	17
Plafonnage des murs.....	17
Plafonnage des plafonds	17
Plafonnage tolérance	17
24. Revêtement de sol et faïence murale	18
24.01 Chapes	18
24.01.01 chape thermique	18
24.01.02 chape de finition	18
24.02 Revêtement de sol	18

24.03	Faïence murale.....	19
24.04	Stratifié	19
24.05	Partenaires :	20
25.	Menuiserie Intérieure.....	20
25.01	Portes intérieures	20
25.02	Cuisine et équipements	21
11.	TECHNIQUES SPÉCIALES.....	22
26.	Installation sanitaire	22
27.	Appareils sanitaires	23
28.	Chauffage central.....	26
29.	Installation électrique.....	27
30.	Installation photovoltaïque	30
31.	Ventilation	31
32.	Sécurité incendie	31
12.	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....	31
33.	Entrées en façade avant.....	31
34.	Terrasse.....	31
13.	RACCORDEMENTS ET COMPTEURS.....	32
14.	DOCUMENTS REMIS À LA LIVRAISON	32
15.	REMARQUES.....	32
35.	Travaux supplémentaires	33
36.	Travaux exécutés par des Tiers	34
37.	Visites de chantier	34
38.	Assurance.....	34
16.	LOI BREYNE.....	35
17.	PARTENAIRES.....	36
18.	SIGNATURE.....	37

4. Etudes préliminaires

1. Essais de sols

Les essais de sols ont été réalisés par le laboratoire de recherche et d'essai :

INISMA,
Avenue Gouverneur Cornez, 4
7000 Mons

Numéro du rapport : 45.180

2. Etude de stabilité

Le bureau d'ingénierie est chargé d'assurer l'étude de stabilité de l'ouvrage, il assurera également le contrôle des travaux sur chantier.

Ce poste comprend les calculs des armatures en béton et de toutes les poutrelles métalliques nécessaires.

Ces études répondent aux normes de l'Institut Belge de Normalisation.

3. Implantation du bâtiment

L'implantation des habitations est réalisée par un géomètre agréé avant le début des travaux.

5. Gros œuvre

4. Travaux de terrassement

Le terrassement comprend les travaux de déblai et de remblai nécessaire aux fondations des constructions ; les terres excédentaires sont évacuées hors du chantier.

Les terres sont évacuées suivant la certification et la traçabilité de l'organisme Walterre (arrêté du 05 juillet 2018).

Le terrain sera reprofilé en fin de chantier, une couche de +/-20 cm de terre arable sera mise en place sur l'entièreté du terrain.

5. Réseau d'égouttage

Le réseau d'égouttage étudié par le bureau d'architecture est exécuté suivant les normes en vigueur.

L'ensemble des tuyaux et accessoires sont en PVC.

Plusieurs chambres de visite béton avec couvercles en fonte à double fond sont placées à l'extérieur du bâtiment.

Ces dernières ont un fond cimenté de manière à éviter toute stagnation.

Les chambres de disconnexion sont également en béton avec couvercles double fond en fonte et sont équipées d'un siphon.

Chaque habitation comporte une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres. Deux tuyaux de marque Socarex ou similaire est installé entre la maison et la citerne.

Le système de by-pass entre le réseau eau de ville et l'eau de pluie est réglementé Par CertIBEau, une attestation établie par un certificateur agréé sera remise lors de la réception provisoire.

L'égouttage en PVC est raccordé au réseau communal existant avec un diamètre variant entre 200 -250 mm suivant l'étude de l'architecte.

Drainage : un tuyau de drainage sur empierrement est réalisé au pied de la maçonnerie et relié au réseau d'égouttage. (En fonction de la nature du terrain).

6. Fondations

L'étude des fondations est conforme aux plans et calculs déterminés par le bureau d'étude en stabilité MEDICI

Le radier est réalisé en béton armé sur un lit d'empierrement conformément aux études des ingénieurs en stabilité.

Avant la phase de bétonnage, l'ingénieur se déplacera sur le chantier pour vérifier la mise en œuvre des aciers dans le radier, aucun bétonnage n'aura lieu avant l'accord écrit de l'ingénieur.

Une boucle de terre de minimum 35 mm² est placée au périmètre du radier et raccordée au bornier de l'installation électrique.

7. Structure portante

L'ensemble de la structure portante est déterminé par le bureau d'ingénieurs en stabilité MEDICI

L'exécution sera conforme aux plans et dimensionnement de l'ingénieur, l'étude comprend tous les éléments structurels tels que les poutres, colonnes, linteaux, murs et planchers en béton.

Les murs intérieurs porteurs sont en blocs de béton de 14 à 19 cm suivant l'étude de l'ingénieur.

Les avantages du béton :

Le béton fait partie si intégrante de nos collectivités parce qu'il est le seul matériau capable de produire de façon économique les avantages suivants :

- plus faible empreinte carbone sur le cycle de vie d'une structure ou d'un pavage
- résistance, durabilité, longévité et résilience sans égal
- efficacité énergétique maximisée grâce à sa masse thermique
- durabilité dans tout environnement
- un matériau de construction qui ne brûle pas, ne rouille pas ou ne pourrit pas
- sûreté et sécurité
- versatilité — il peut être moulé sous toutes formes, couleurs et motifs imaginables
- n'émet pas de gaz
- excellente isolation aux vibrations et aux sons
- faibles coûts d'entretien
- 100% recyclable; de plus, les matériaux nécessaires pour fabriquer le béton sont abondants dans presque toutes les régions de la planète

Le premier bloc (bloc d'assise) au rez-de-chaussée est en béton cellulaire de manière à assurer la coupure thermique.

Des blocs cellulaires sont également posés pour les murs d'acrotères dans le cas d'une toiture plate et des murs pignons pour les toitures à versant.

Chaque mur mitoyen est composé de deux murs en béton entre lequel un isolant acoustique d'une épaisseur de minimum 30 mm est placé.

Aux étages supérieurs, les dalles sont en hourdis béton ou prédalle en fonction de l'étude de l'ingénieur en stabilité, une dalle de compression est coulée sur les planchers. L'épaisseur est déterminée par le bureau d'étude MEDICI.

Les éléments en acier tels que colonnes et poutrelles répondent aux normes de qualité : AE235C, traitées antirouille d'usine.

Des taches de rouille peuvent apparaître dans le plafonnage malgré le traitement antirouille, elles ne pourront donner lieu à un refus lors de la réception provisoire.

L'étanchéité du bas des murs ainsi que le haut des baies est assuré par un rejet d'eau de type Diba.

Une membrane de type Derbigum est placée au périmètre du bâtiment afin d'éviter tout risque de remontée d'humidité ascensionnelle.

8. Structure non-portante

Tous les murs intérieurs non portants sont en bloc de béton de 9 -14 cm d'épaisseur

Dans certains cas, des cloisons légères servant à réaliser les caissons sont en plaques de plâtre (GYPROC, KNAUF ou similaire) ou en panneaux de bois de type MDF.

9. Escalier

L'escalier sera en béton coulé sur site ou préfabriqué en fonction des possibilités techniques.

Les marches et contre-marches seront carrelées, la finition peut varier en fonction des demandes des acquéreurs, la sous face plafonnée.

Les garde-corps sont en acier de teinte similaire aux menuiseries extérieures -RAL 9005

Les combles sont accessibles par un escalier escamotable 70 *140 cm.

La charpente est prévue pour accueillir la seconde volée d'escaliers pour l'aménagement des combles.

Dans le cas de l'aménagement des combles, l'escalier sera en bois de type résineux à peindre.

Moyennant adaptation du prix et selon le planning, l'acquéreur a la possibilité de demander au promoteur de réaliser les escaliers dans une autre essence de bois ou en structure métallique parmi le large choix de nos fournisseurs.

6. Façades

10. Composition

Les façades sont réalisées :

- Maçonnerie de parement de blocs clivés CE – BENOR (Bétorix®), composés de béton monocouche à base de calcaire et ciment gris ou quartz et ciment blanc, comportant un agent hydrofuge conformes aux normes NBN EN 771-3.
 - PTV 21-001.
 - Classification en groupe pour la maçonnerie portante calculée selon PTV 21-001 : groupe 1.
 - Classification en fonction du type de maçonnerie à laquelle ils sont destinés selon le PTV 21-001 : type A1 + B1.
 - Classification selon le niveau de confiance de la résistance à la compression, d'après PTV21-001 et NBN EN 771-3 :
 - catégorie I.
 - *(Le texte de prescription complet est à télécharger sur www.roosens.com)*
- Bardage en bois ajouré de teinte grisée.

11. Seuils des portes et fenêtres

Les seuils des portes et des châssis seront en pierre bleue (Carrières du Hainaut) d'une épaisseur de minimum 5 cm posés avec une légère pente (parement en briques) ou en aluminium de la même teinte que les menuiseries extérieures (crépi sur isolant).

7. Charpente & couverture

12. Composition toiture à versant

La charpente autoportante ou préfabriquée est réalisée en sapin du Nord. Traitée fongicide et insecticide, les charpentes sont reliées entre elles par des contrevents, les plans des fabrications sont approuvés par le bureau d'architecture AAVA.

La couverture est réalisée en tuiles de ton gris anthracite, toutes les pièces de finition sont prévues dans la même finition.

Un lattage et contre-lattage assurent la ventilation de la couverture.

Une isolation souple d'une épaisseur de 220 mm est placée entre les fermes dans les versants

Placement d'un pare-vapeur de manière à éviter la condensation à l'intérieur des pièces habitées

13. Composition toiture plate

Les toitures plates sont réalisées en béton à pente intégrée, sur lequel une isolation de 160 mm en PIR sera placée.

Un complexe d'étanchéité de type Derbigum sera mis en œuvre : ce dernier comprendra un vernis d'adhérence et deux couches croisées de roofing soudées avec au périmètre un chanfrein de 5 * 5 cm.

Des avaloirs en plomb reprendront les eaux pluviales, un tuyau de trop-plein sera installé sur chaque toiture plate.

Un entretien de la part de l'acquéreur est nécessaire pour les corniches, gouttières, avaloirs. La fréquence dépendra de l'environnement.

14. Lucarne

Les lucarnes peuvent être en menuiserie ou en maçonnerie, les joues sont Habillées de zinc à joints debout ou en Trepas, selon les prescriptions de l'auteur de projet.

15. Châssis de toiture

Les fenêtres à rotation dans les versants de la toiture sont de type Velux ou similaire, Double vitrage conforme à la PEB, finition intérieure blanche.

Il est possible d'ajouter différents accessoires : stores extérieurs, intérieurs, unité de contrôle à distance.

16. Finitions

Le dépassant de toiture est réalisé en Trepas ou similaire (en fonction du détail de l'architecte).

Les gouttières moulurées en zinc en 0.8 d'épaisseur, ainsi que les descentes d'eaux pluviales sont en zinc.

Les rives des pignons sont ardoise.

8. Isolation

17. Isolation thermique

L'isolation des maisons a été étudiée par un bureau d'études en P.E.B. « *Performance Energétique des Bâtiments* », pour répondre aux normes les plus strictes de la Région Wallonne.

L'isolation globale du bâtiment est assurée de la manière suivante :

- Menuiseries extérieures en PVC à trois chambres d'isolation à coupure thermique
- Double vitrage avec un coefficient : $K = 1.0 \text{ W/m}^2$
- Une couche de mousse en polyuréthane de minimum 10 -12 cm sera projetée sur l'ensemble des sols du rez-de-chaussée.
- Les façades sont isolées avec des panneaux en PIR, d'une épaisseur de 120 mm, $\lambda \leq 0,022 \text{ W/mK}$
- L'isolation des bardages est assurée par une isolation de 140 mm en PIR, $\lambda = 0.022 \text{ W/mK}$.
- Toiture à versant, utilisation d'un isolant en laine minérale, $\lambda \leq 0,035 \text{ W/mK}$ d'une épaisseur de 220 mm.
- Toiture plate un isolant en PIR de 140 mm d' épaisseur.

Objectif PEB

- L'objectif est de consommer le moins d'énergie primaire pour garantir le confort intérieur du logement.
- L'énergie primaire est l'énergie directement prélevée à la planète qui, après transformation permet d'obtenir une énergie utilisable dans un bâtiment.

Méthode PEB

- Le principe est de calculer les consommations d'énergie pour le chauffage, l'eau chaude, les auxiliaires et le refroidissement éventuel, pour un usage standardisé du logement.
- Ce calcul est effectué sur base des caractéristiques techniques du bâtiment et de ses équipements grâce au logiciel PEB (version 14.0).



Indicateurs et exigences PEB

Le résultat du calcul PEB pour un logement est exprimé par deux indicateurs :

son niveau **E_w** et sa consommation spécifique **E_{spec}**.

D'autres indicateurs permettent d'évaluer certaines caractéristiques énergétiques du bâtiment : le niveau **K** et les valeurs **U** pour le degré d'isolation ainsi que le risque de surchauffe **S**.

La réglementation impose une valeur maximale pour chacun de ces indicateurs. De plus, elle fixe des exigences de ventilation **V** des locaux.

Les valeurs **E_w** et **E_s** peuvent varier d'une habitation à l'autre suivant la superficie, la situation.

L'objectif fixé est un **E_s** compris entre $0 < E_s \leq 45$ pour une classe A +.

La société Imoges est consciente que les coûts liés à l'énergie de chauffage ont un impact financier au quotidien non négligeable, c'est pour cela que nous réalisons des projets immobiliers durables avec des performances énergétiques les plus sévères.

18. Isolation acoustique

Les murs de séparation entre chaque maison sont doublés en blocs de béton entre lesquels un isolant acoustique de minimum 30 mm est placé.

9. Menuiseries extérieures



19. Généralités

Les menuiseries extérieures sont réalisées en PVC sur mesure suivant le bordereau d'exécution de l'architecte.

Marque : KÖMMERLING 76

Cette gamme de profilés en PVC dispose d'une épaisseur des profils principaux de 76 mm.

Les profilés étroits contribuent notamment à fournir une incidence optimale de la lumière.

Le Kömmerling 76 mm AD est, en outre, un système double frappe muni d'un joint (EPDM) dans les frappes extérieure et intérieure.

Les profils de base se composent de cinq chambres et les renforts sont fabriqués en acier résistant à la corrosion.

Le profilé PVC Kömmerling 76 est équipé d'une protection anti-effraction très efficace.

- Une meilleure qualité de vie grâce à une isolation phonique parfaite.
- Une sécurité supplémentaire grâce à des caractéristiques anti-intrusions.
- Des surfaces faciles d'entretien, robustes et résistantes aux intempéries.
- Garde sa valeur grâce à sa durabilité et à sa qualité excellente.

La quincaillerie utilisée est de marque : Sobinco ou Roto (www.roto.de).

Toutes les menuiseries extérieures sont parachevées par une mousse polyuréthane intérieure et d'un joint extérieur en mastic souple.

Une membrane sera appliquée sur le châssis et la maçonnerie afin de garantir une parfaite étanchéité à l'air.

La teinte des menuiseries extérieures est déterminée par le Maître de l'ouvrage.

20. Vitrage

Double vitrage super isolant clair, coefficient d'isolation K : 1.0 W/m²K de marque AGC, Saint Gobain, Primoglass ou similaire – en fonction des stocks fournisseurs.

Le vitrage est composé de deux feuilles de verre (l'épaisseur est fonction de la dimension du châssis) unies par un intercalaire en polyamide creux rigide.

Son herméticité est assurée par un double joint élastique. Un dessicatif contenu dans l'intercalaire métallique empêche la formation de condensation – gaz inerte type Argon.

Ce vitrage réduit les déperditions calorifiques, il récupère l'énergie solaire et offre des heures de chauffage naturel et gratuit.

Tous les vitrages qui descendent plus bas que 90 cm seront feuilletés pour la sécurité des personnes à l'intérieur de l'habitation.

21. Finition intérieure

Le retour des baies de fenêtres, des portes ainsi que les coulissants sont plafonnés.

22. Porte de garage

La porte de garage sectionnelle est pourvue d'une motorisation avec deux télécommandes.

Teinte identique aux menuiseries extérieures.
Une légère nuance peut être tolérée.

10. Parachèvements

23. Plafonnage

Plafonnage des murs

Avant de commencer tout plafonnage, toutes les faces en béton sont préparées par l'application d'un primer de type Stuc-primer de Knauf ou similaire. Ce dernier permet un séchage uniforme et une meilleure qualité de travail garantissant une bonne durabilité dans le temps.

Un enduit monocouche est projeté sur la maçonnerie en bloc de béton de toutes les pièces intérieures hormis le garage et grenier, la finition est lisse à grains fins et non effritables.

Les carreaux de plâtre sont revêtus d'un enduit mince lissé conformément aux prescriptions du fabricant (Promonta, Knauf ou similaire).

Un produit d'accrochage de type béton contact est appliqué sur les matériaux lisses tels que le béton.

Tous les angles saillants sont terminés par une cornière en acier galvanisé.

La finition avant peinture (ponçage, joints souples entre le mur et le plafond, etc.) n'est pas à charge du Maître de l'ouvrage.

Plafonnage des plafonds

Un enduit monocouche est projeté sur la maçonnerie de toutes les pièces intérieures. La finition est lisse à grains fins et non effritables.

L'habillage d'une toiture à versant est réalisé en plaques de plâtre fixées sur une ossature en acier galvanisé ; un enduit pelliculaire placé sur les plaques sert de finition afin d'obtenir une surface parfaitement plane et sans raccord visible (dans le cas d'un aménagement des combles).

Plafonnage tolérance

De petits impacts et/ou l'apparition éventuelle de microfissures dans le plafonnage des murs et plafonds en cours de séchage au retrait de certains matériaux peuvent survenir durant les premières années.

Elles ne pourront être tenues en compte lors de la réception provisoire de l'habitation et ne pourront donner droit à une indemnisation.

La norme en vigueur du CSTC NIT 199.

24. Revêtement de sol et faïence murale

24.01 Chapes

24.01.01 chape thermique

- Rez-de chaussée : projection d'une sous couche en mousse de polyuréthane d'une épaisseur de minimum 10 cm sur la dalle en béton cette dernière est écrêtée pour le placement du chauffage par le sol.

- 1 étage : projection d'une sous couche en mousse de polyuréthane d'une épaisseur de minimum 3 cm sur l'hourdis ou prédalle cette dernière est écrêtée pour le placement du chauffage par le sol.

La mousse Isotrie HD est un matériau isolant au rendement élevé qui permet une isolation étanche sans risque de pont thermique.

24.01.02 chape de finition

- Rez-de chaussée et 1 étage : chape de finition en sable du Rhin d'une épaisseur de 7 cm armé de fibres ou d'un treillis, placement d'une bande de désolidarisation contre les murs.

24.02 Revêtement de sol

Toutes les pièces suivantes sont pourvues de carrelages et de plinthes correspondantes :

Séjour, Cuisine, Hall de nuit, WC, Salle de bains, Buanderie, Salle de douche.

Le budget carrelage sol : 42 € TVAC / m² ;

La valeur des plinthes correspondantes à ces carrelages est de 12 €/mct TVAC

20 € TVAC/m² : Garage - Buanderie.

La valeur des plinthes correspondantes à ces carrelages est de 6 €/mct TVAC

En fonction du mode de pose (Diagonale, damier croisé, opus 3 formats, utilisation de cabochons, etc.) et du type de carrelage (Pierre naturelle, terre cuite, rectifié, mosaïque, galet, ...), ainsi que certains formats (- de 30 cm de largeur, + de 55 * 55 cm etc.), une révision du prix sera adaptée.

24.03 Faïence murale

Les pièces d'eau (Salle de bains ou de douche) sont carrelées jusqu'au plafond.

Un ciment colle haute résistance qualité « FLEX » sera utilisé, les joints hydrofugés seront de ton blanc ou gris en fonction du carrelage, un profil de finition de type SCHLUTER terminera les angles saillants.

Les blocs de béton sont cimentés hydrofuge, des membranes d'étanchéité seront placées sur les murs de la douche et sur la partie supérieure de la baignoire.

Le budget faïence murale va comme suit : 35 euros TVAC/ m²

Sont concernés : les murs de la salle de bains, salle de douche, face arrière wc.

En fonction de la finition du carrelage (mosaïque, galet, frise, etc.) ainsi que certains formats (- de 20 cm de largeur, + de 50*50cm etc.) une révision du prix sera adaptée.

Un document type reprenant le choix des carrelages de l'acquéreur sera envoyé au Maître d'œuvre par le partenaire désigné.

Après confirmation des choix de l'acquéreur un avenant sera transmis pour accord avant toute commande.

24.04 Stratifié

Les Chambres sont pourvues d'un parquet stratifié de la marque Berry Alloc coefficient de passage classe 23/32 (Représente un trafic intensif pour les habitations privées).

Garantie d'abrasion de 20 ans ; un joint de dilatation de +/- 10 mm sera prévu contre chaque mur, une sous-couche en polyéthylène sera placée sur la chape ; des plinthes finiront l'ensemble.

Plusieurs finitions seront proposées à nos clients.

L'acquéreur sera libre de faire placer un parquet massif ou tout autre type de revêtement, en collaboration avec les entreprises du Maître de l'ouvrage ; le budget sera ajusté après un appel d'offre.

24.05 Partenaires :

Caro Confort
Chemin de la longue borne 4.
7060 Soignies
+32 (0)67 88 80 70

Personne de contact : Madame Podevyn Sophie.
Ligne directe : +32(0) 67 88 80 72
sophie.podevyn@caroconfort.be
www.caroconfort.be

BERTRAND
Rue Robesse 2
6041 Gosselies

Personne de contact : Madame Leticia Diaz Fraga
Service Showroom Gosselie
+32(0)71 85 03 05
leticia.diazfraga@granitinter.com

Présente Gosselies : lundi ; mardi ; mercredi.
Présente Wavre : samedi.
Chaussée de Namur 69
1300 Wavre.
Tél : +32(0) 10 23 39 39

25.Menuiserie Intérieure

25.01 Portes intérieures

Descriptif des portes intérieures :

Porte plane à âme tubulaire prête à peindre.
Dimensions : largeur de 73 à 78 cm selon la pièce, hauteur 201,5 cm
Epaisseur +/- 39 mm

Les chambranles sont en Mdf Hydro.
Les ébrasements sont en Multiplex.
La quincaillerie est constituée de trois paumelles en Inox.

Poignées de porte en Inox coudé à 90 ° (3 modèles) ou noir.
Une serrure de type LITTO laquée entre axe de 110 mm.
Un joint acoustique sera placé au périmètre de l'ébrasement.

Un jour entre le sol et le dessous de la porte de +/- 7 mm (suivant les normes PEB).

25.02 Cuisine et équipements

Une cuisine équipée est proposée dans chaque maison.

Electroménager de base : four, frigo, plaque vitrocéramique, lave-vaisselle, hotte, évier simple bac avec égouttoir, robinet mitigeur.

L'acquéreur est libre de créer la cuisine qu'il souhaite : teinte, type de poignée de porte, plan de travail (stratifié, pierre naturelle, etc.), meubles spécifiques (Armoire casseroles, coulissants, porte-bouteilles, étagères, portes en verre, etc.).

Une fois la cuisine dessinée, un plan d'exécution reprenant les techniques spéciales telles que les arrivées en eau chaude et froide, l'électricité, les décharges des eaux usées sera établi par le cuisiniste.

En cas de retard critique dans le choix de l'implantation de la cuisine de la part de l'acquéreur, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de définir l'emplacement des techniques spéciales telles que décrites ci-dessus.

L'acquéreur prendra rendez-vous dans le show-room des établissements :

CUISI - IMMO.

Mr Botquin Pascal

Faubourg de Mignault, 23

7070 Le Roeulx

Tél : 0495/22 46 36

Mail : pascal.botquin@skynet.be

11. Techniques spéciales

26. Installation sanitaire

L'installation sanitaire sera conforme à la réglementation CertIBEau.

Au départ des collecteurs en laiton toutes les tuyauteries d'arrivée en eau chaude et froide sont en Multiskin ou similaire sous chape et encastrées verticalement dans la maçonnerie.

Chaque point d'alimentation en eau est indépendant.
Les tuyauteries sont apparentes uniquement dans la buanderie et garage.

Des robinets d'arrêt (Schell) sont prévus à chaque point d'arrivée d'eau chaude et froide.

	Eau froide	Eau chaude	Eau de pluie
Chaudière	1		
Machine à laver	1		
Lave-vaisselle	1		
Evier cuisine	1	1	
Lave-vaisselle	1		
Meuble salle de bain	1	1	
Baignoire	1	1	
Douche	1	1	
Wc	1		1
Lave-main	1		

La production de l'eau chaude est fournie par la chaudière au gaz à haut rendement.

La citerne d'eau de pluie est raccordée à l'installation par deux Socarex.

Toutes nos décharges des eaux usées sont en polyéthylène haute densité :

Résistant aux hautes températures et aux fluides agressifs, les conduites d'évacuation PE-HD fabriquées à partir de matériaux tubulaires robustes en polyéthylène et de haute densité (PE-HD), résistent aux affaissements, chocs et pressions jusqu'à 1,5 bar sans se briser ni présenter de déformations permanentes.

27.Appareils sanitaires

Salle de bains :

Composition du matériel sanitaire :

Pièce	Description du matériel	M1 M2-M3-M4-M5-M6
Salle de bain 1		
Meuble 120cm	Van Marcke Collection - Van Marcke by Falper - Fin - tablette intégrée - twin - 2 lavabos - ceramilux – couleur : mat blanc - 100508	1
	Van Marcke - Ventus Uno - sous-meuble - L1200 x H400 x P495 mm - 1 tiroir - sans poignée – couleur : Soft Black Matt (18 teintes différentes)	
Miroir 120 cm	Van Marcke - Frame - miroir - La1200 x H700 mm – cadre en aluminium – couleur : Soft black matt (au choix)	1
Robinetterie	Van Marcke - Lana Black - mitigeur lavabo - noir mat (63) ou chromé (82)	2
Bain	Van Marcke - Helsinki - baignoire à encastrer - duo -bord fin - couleur : blanc - acrylique hi-gloss	1
Robinetterie	Hansgrohe - Vernis Blend - mitigeur bain/douche noir mat ou chromé	1
Robinetterie	Hansgrohe - Vernis Blend - Showerpipe 200 - 1 jet -thermostatique - noir mat (218) ou chromé (396,24)	1
Porte	Van Marcke - Pina - porte pivotante - profils : alu poli - verre transp. sécurit Easy Clean 6mm	1

Wc	Tece - TeceProfil - module WC avec réservoir Uni - Tece - TeceLoop - plaque de déclenchement - double touche - couleur : blanc Villeroy & Boch - O. novo - PACK - oval - alpin blanc	2
Lave-main	Clou - Inbe - ensemble lave-mains - 29X27 cm – blanc céramique - avec robinet	1
Salle de bain 2 (option)		
Meuble 70 cm	Van Marcke Collection - Van Marcke by Falper - Fin - tablette intégrée - 1 lavabo - - L705 x W505 x H143mm - couleur : mat blanc - 100501	1
Miroir 70 cm	Van Marcke - Ventus Uno - sous-meuble - L700 x H400x P495 mm - 1 tiroir - sans poignée - couleur : Soft Black Matt (18 teintes différentes)	
	Van Marcke - Frame - miroir - L 7000 x H 700 mm - cadre en aluminium – couleur : Soft black matt (au choix)	1
Robinetterie	Van Marcke - Lana Black - mitigeur lavabo - noir mat ou chromé	1
Bain	Van Marcke - Helsinki - baignoire à encastrer - duo -bord fin - couleur : blanc - acrylique hi-gloss	
Robinetterie	Hansgrohe - Vernis Blend - mitigeur bain/douche noir mat ou chromé	
Wc	Tece - TeceProfil - module WC avec réservoir Uni - Tece - TeceLoop - plaque de déclenchement - double touche - couleur : blanc Villeroy&Boch - O. novo - PACK - oval - alpin blanc	1

La fourniture, la pose et l'emplacement définitif des appareils seront fixés en accord avec les acquéreurs et le Maître de l'ouvrage.

Le show-room Van Marcke permettra de visualiser au mieux le matériel de votre choix, pour plus de facilité il est nécessaire de prendre rendez-vous.

Certains choix de robinetterie demandent une modification des caractéristiques techniques de la chaudière initialement prévue, un avenant sera établi par la srl Imoges

Van Marcke
Route Nationale 5
6041 Gosselies
Tél. : 071/25.79.05 SITE INTERNET : www.vanmarcke.be
Madame Cagnina : icagnina@vanmarcke.be

Les rendez-vous peuvent être fixés directement dans l'agenda de Madame Cagnina via le lien <https://www.vanmarcke.com/fr/prenez-rendez-vous>

28. Chauffage central

Selon les normes en vigueur, l'installation doit fournir les températures suivantes : (par une t° extérieure de – 10 ° C)

Séjour	22°C
Cuisine	22°C
Chambres	18°C
Bains et douche	24°C
Hall & Buanderie	16°C

Le chauffage central et l'eau chaude sanitaire sont produits par une pompe à chaleur avec sonde extérieure qui permet d'optimiser le rendement et de diminuer le coût de la consommation énergétique.

La garantie de la pompe à chaleur débute au moment de l'acceptation de la réception provisoire.

L'entretien annuel sera assuré par un installateur agréé suivant les prescriptions du fabricant à charge du propriétaire.

Chaque pièce est dotée d'un système de diffusion par le sol (sauf la buanderie et le WC).

La diffusion de la chaleur par le sol permet une bonne répartition de la chaleur et un plus grand confort aux occupants que les radiateurs traditionnels.

Avantage du chauffage par le sol :

- Un confort de vie qu'il apporte aux habitants
- Un chauffage optimal et silencieux
- Un système invisible avec des murs complètement libres (pas de radiateur en tôle)
- Une chaleur constante
- Une économie d'énergie
- Possibilité de le transformer en climatisation au sol durant les mois d'été

Chaque maison possède une régulation de température électronique dans le séjour.

Le Cahier des Charges techniques peut être fourni sur demande explicite de l'acquéreur, les fiches techniques des matériaux mis en œuvre se trouveront dans le dossier technique remis à la réception provisoire.

29. Installation électrique

L'installation sera conforme à la réglementation technique en vigueur.

La réception de l'installation est effectuée par un organisme agréé indépendant (VAN HEMELLEN, AIB-VINÇOTTE, etc.).

L'installation est encastrée.

Elle sera apparente dans les pièces suivantes : caves et hall buanderie en sous-sol, garage.

Chaque habitation possède son propre compteur électrique spécifique.

Ce dernier est calculé en fonction de la puissance de l'installation (Nombre de prises électriques, points lumineux, etc.).

Le compteur bihoraire (230 volts monophasé 40 ampères) et le coffret 25D60 de la société distributrice ORES ainsi que le raccordement au câble d'alimentation générale sont repris dans la partie raccordement extérieur (voir paragraphe 13).

La finition du matériel électrique tel que les interrupteurs, les prises diverses (électriques, téléphone, télédistribution) sera de marque Niko ou similaire de teinte claire (possibilité de modifier la teinte), les appareils d'éclairage dans les habitations ne sont pas fournis.

Un coffret divisionnaire est placé dans la buanderie ou garage de chaque maison.

Ce dernier pourra être déplacé dans une autre pièce pour des raisons techniques (WC, Cuisine - où il sera alors encastré pour éviter les désagréments d'un coffret traditionnel) à charge de la société Imoges.

La mise à la terre est réalisée par un câble en cuivre-plombé placé sous les fondations (Boucle de terre) ; ce poste incombe à l'entrepreneur qui réalisera le gros œuvre.

Le coffret divisionnaire est pourvu des différentiels ainsi qu'une série de disjoncteurs automatiques, leurs nombres et leurs puissances dépendront de l'installation électrique de chaque maison, celui-ci peut également varier en fonction des modifications apportées par l'utilisation de techniques spéciales tel que l'air conditionné, borne de recharge, etc.

Un raccordement équipotentiel (raccordement à la terre) est prévu selon la réglementation en vigueur.

Description d'une installation standard

Pièces	Points lumineux	Prises
Séjour	2 points lumineux, 2 interrupteurs (dans certains cas il peut y avoir un troisième interrupteur et point lumineux en fonction de l'agencement de la pièce)	2 prises doubles 4 prises simples 1 prise de téléphonique (RJ 45 - Proximus) 1 prise télédistribution VOO 1 parlophone 1 câble thermostat
Cuisine	1 point lumineux, 1 interrupteur (dans certains cas, il peut y avoir un deuxième interrupteur et point lumineux en fonction de la disposition de la pièce)	2 prises doubles implantation déterminée avec le cuisiniste 1 prise pour la hotte 1 prise pour le lave-vaisselle 1 prise pour le frigo 1 prise pour le four 1 prise taque 1 prise pour le micro-ondes
Hall d'entrée	2 points lumineux, 2 interrupteurs (modulable en fonction du hall)	1 prise simple
Wc	1 point lumineux, 1 interrupteur	
Escalier	1 point lumineux, 2 interrupteurs	
Hall de nuit	2 points lumineux, 2 interrupteurs (modulable en fonction du hall)	1 prise simple
Salle de bain	1 point lumineux, 1 interrupteur bipolaire 1 interrupteur bipolaire alimentation éclairage meuble (alimentation supplémentaire pour une double vasque)	2 prises simples
Salle de douche	1 point lumineux, 1 interrupteur bipolaire 1 interrupteur bipolaire alimentation éclairage meuble (alimentation supplémentaire pour une double vasque)	2 prises simples

Chambre 1	1 point lumineux, 2 interrupteurs	2 prises doubles 1 prise simple 1 prise RJ 45 Proximus 1 prise coaxiale VOO
Chambre 2	1 point lumineux, 2 interrupteurs	2 prises doubles 1 prise simple
Chambre 3	1 point lumineux, 2 interrupteurs	2 prises doubles 1 prise simple
Chambre 4	1 point lumineux, 2 interrupteurs	2 prises doubles 1 prise simple
Chambre 5	1 point lumineux, 2 interrupteurs	2 prises doubles 1 prise simple
Dressing	1 point lumineux, 1 interrupteur	
Buanderie	1 point lumineux, 1 interrupteur	1 prise machine à laver 1 prise sèche-linge à condensation 1 prise simple
Garage	1 point lumineux, 1 interrupteur (modulable en fonction des entrées)	Tableau général 1 prise simple 1 prise décodeur Proximus 1 prise pompe citerne 1 alimentation porte de garage 1 alimentation pompe à chaleur 1 alimentation groupe de ventilation
Grenier	1 point lumineux, 1 interrupteur avec témoin (apparents)	
<u>Extérieur</u> Entrée avant	1 point lumineux, un détecteur de présence , 1 interrupteur bipolaire avec témoin	
Terrasse arrière	1 point lumineux, 1 interrupteur bipolaire avec témoin	

30. Installation photovoltaïque

Chaque habitation bénéficiera d'une installation en panneaux photovoltaïques avec un onduleur.

La puissance de chaque habitation sera déterminée par le certificateur PEB pour atteindre le label A+.

L'installation comprend : les panneaux, l'onduleur, les câblages, tous les accessoires techniques, la mise en service, le suivi la première année.

La réception de l'installation est établie par un organisme agréé.

Les logements disposant d'un système photovoltaïque voient augmenter la valeur de leurs biens, c'est également un atout pour les propriétaires investisseurs vis-à-vis de leurs locataires.

N° Maison	Puissance Wc	Niv Espéc	Label
1	1800	38	A+
2	1800	38	A+
3	1800	38	A+
4	1800	35	A+
5	1800	38	A+
6	2000	38	A+

31. Ventilation

La ventilation mécanique centralisée dite VMC du bâtiment sera de type C+ de marque Duco Focus 325 freduc 0,79 ou similaire conformément à la norme NBN D50.001 en vigueur.

La centrale d'extraction sera de type Duco référence DucoBox Focus 225 freduc 0,79 ou similaire, l'emplacement est déterminé par l'architecte et son installateur.

L'extraction de l'air vicié est assurée par un gainage en galvanisé jusqu'au groupe central, des sondes Co₂ sont prévues dans les chambres, les pièces dites humides (salle de bain, buanderie, cuisine, wc) sont pourvues de sonde d'humidité.

Un étalonnage des débits d'extraction de chaque buse assure l'optimisation de l'installation.

Une étude complète sera réalisée par une société spécialisée dans le domaine de l'extraction de manière à répondre aux exigences de la PEB.

32. Sécurité incendie

Des détecteurs d'incendie seront remis lors de la réception provisoire, leur nombre varie en fonction de la surface et du nombre d'étage de l'habitation.

La pose aux endroits les plus propices sont de la responsabilité de l'acquéreur, ainsi que l'entretien par la suite.

12. Aménagements extérieurs

33. Entrées en façade avant

L'accès entre la porte d'entrée de la maison et le domaine public, les emplacements de parkings extérieurs sont réalisés à partir de gravier drainant ou dolomie.

34. Terrasse

Une terrasse en gravier 7/14 sur fondation avec délimitation par bordures de 12 m² sera prévue suivant l'implantation de l'architecte.

La superficie ou le type de revêtement (dalle béton, pavés, carrelages, bois, ...) peut être modifié en accord avec le Maître de l'ouvrage, le budget sera adapté.

13. Raccordements et compteurs

L'ouverture des compteurs (électrique, eau, gaz) se fera directement aux noms des propriétaires (une procuration nous sera transmise par les acquéreurs).

Démarche qui permet de tester le bon fonctionnement des équipements et/ou de palier aux conditions climatiques (froid, humidité, etc.) dans l'habitation privée.

Les consommations liées aux tests avant la réception provisoire seront à charge des acquéreurs.

Les certifications techniques des installations électriques, gaz, eau ainsi que l'installation photovoltaïque sont comprises dans le prix de vente.

14. Documents remis à la livraison

Au moment de la réception provisoire un dossier d'intervention ultérieure (DIU) sera remis aux acquéreurs sur une clef USB.

Le D.I.U. reprend l'ensemble des matériaux mis en œuvre pour la construction de votre habitation ainsi les éléments en matière de sécurité et santé, ce dossier suit l'évolution des différents travaux et/ou aménagements qui seront effectués après la livraison de l'habitation.

Le dossier d'intervention ultérieure doit être conservé, il vous sera réclamé en cas de revente de votre bien.

Les attestations de conformité électrique, gaz, eau ainsi que les différents manuels d'utilisations vous seront également remises à la réception provisoire.

Le certificateur PEB transmet la déclaration finale à la région Wallonne au plus tard un an après l'achèvement du chantier.

Les certifications techniques des installations électrique, gaz, eau ainsi que l'installation photovoltaïque sont comprises dans le prix de vente.

15. Remarques

Lorsque l'acquéreur prend possession de sa maison la plupart des matériaux n'auront pas encore subi leurs retraits définitifs, un léger tassement peut se produire cela peut engendrer quelques fissures dans le plafonnage, les réparations ne sont pas de la responsabilité du constructeur.

Le maître d'ouvrage ne peut être tenu responsable en cas de dommage causé par un manque de ventilation des pièces par les occupants ainsi que l'utilisation d'éléments pouvant augmenter le taux d'humidité dans l'habitation.
Le temps de séchage préconisé est d'une année

Les plans qui ont été remis aux acheteurs ont été dessinés de bonne foi par l'architecte.

Au cas où des écarts minimes se présenteraient en plus ou en moins, ceux-ci devront être tolérés et aucune des parties ne pourra exiger une quelconque forme de dédommagement ou intérêt.

Le mobilier, le sanitaire, les terrasses, abords extérieurs, plantations, représentés sur les plans le sont à titre informatif et non contractuel de même pour les vues et animations 3D.

La surface des parties privatives est toujours calculée comme suit : il s'agit de la surface intérieure jusqu'aux murs extérieurs ou de la façade adjacente, sans déduction des murs intérieurs, les surfaces et dimensions notées sur les plans et documents sont indiqués à titre d'information, une différence de 5 % maximale est tolérée.

Le Maître d'œuvre peut modifier les plans si nécessaires pour les besoins des installations techniques ainsi que le dimensionnement des gaines techniques sans justification préalable, sans déroger au permis d'urbanisme.

Les tolérances préconisées et le niveau de qualité suivent les informations techniques fournies par Buildwise (dénommé anciennement CSTC).

Le cahier des charges est prioritaire par rapport aux plans de vente.

La maison sera nettoyée et exempte de tous déchets au moment de la livraison.

35.Travaux supplémentaires

Les travaux complémentaires et les modifications qui seraient demandés par l'acquéreur en cours de chantier ne pourront être exécutés qu'après accord écrit endéans les 15 jours.

En cas de dépassement de ce délai, le Maître de l'ouvrage se réservera le droit de revoir l'une ou l'autre des conditions du marché y relatif.

Prérogatives du Promoteur, de l'Architecte, de l'Ingénieur et divers Conseils

Le Maître de l'ouvrage, l'Architecte, l'Ingénieur et les divers Conseils se réservent le droit de remplacer les matériaux et fournitures décrits ci-dessus par des matériaux de qualité similaire pour des raisons d'ordre technique, esthétique ou des difficultés d'approvisionnement.

Ils ont le droit d'apporter toutes modifications aux plans et matériaux de construction qu'ils jugeraient utiles ou nécessaires, soit pour les adapter à l'usage de nouveaux matériaux, soit pour des motifs d'ordre artistique, technique, légal ou esthétique.

Les gaines techniques peuvent être adaptées en fonction des besoins des techniques spéciales (chauffage, sanitaire, Vmc, conduits divers, etc..) il en est de même sur l'ensemble du sous-sol.

Ces modifications peuvent également provenir de nécessités économiques (absence des matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, etc.) ou suite à la faillite ou à la carence majeure de fournisseurs ou entrepreneurs.

Tout supplément, option d'aménagement ou toutes autres modifications des plans ou de la base du cahier des charges demandés par l'acquéreur entraînera un délai d'exécution supplémentaire.

36. Travaux exécutés par des Tiers

Il n'est pas permis à l'acquéreur d'exécuter lui-même, ou de faire exécuter par des Tiers, des travaux de quelque nature dans son habitation avant la prise de possession des lieux, sauf autorisation écrite et préalable du Maître de l'ouvrage.

37. Visites de chantier

Les Acquéreurs seront autorisés à accéder au chantier uniquement pendant les heures d'ouverture de celui-ci et accompagnés soit par le Maître de l'ouvrage, l'Architecte, l'Entrepreneur ou un de leurs délégués.

La visite ne pourra entraver le bon déroulement du chantier.

Les consignes de sécurité devront être scrupuleusement respectées.

Toute visite de l'Acquéreur sans autorisation se fera aux risques et périls de celui-ci, le Maître de l'ouvrage décline toute responsabilité en cas d'accident.

38. Assurance

Imoges assure l'habitation par une assurance tout risque chantier jusqu'à la réception provisoire, l'acquéreur sera responsable de contracter une assurance de son choix.

Il est vivement recommandé de se renseigner auprès de votre courtier en assurance avant la réception provisoire.

Le transfert de risque s'opère au moment de l'acceptation de la réception provisoire.

16. Loi Breyne

Il s'agit de la seule protection pour nos acquéreurs en droit belge.

La Loi BREYNE protège le candidat-bâisseur ainsi que le candidat-acheteur d'une habitation à construire ou en voie de construction contre les clauses abusives prévues dans les contrats et contre le risque d'insolvabilité du cocontractant. Afin d'assurer cette protection, la plupart des dispositions de la loi sont impératives de telle sorte que l'on ne peut pas y déroger. La protection offerte par la Loi Breyne se situe principalement au niveau de la conclusion d'un contrat clair et complet.

Elle garantit notamment au futur propriétaire :

- Une information complète et correcte
- Une garantie financière obligatoire par le professionnel de la construction
- Un prix total fixé au préalable, des modalités de paiement strictes et la limitation des acomptes
- Des délais d'exécution transparents
- Une réception obligatoire
- Des règles strictes de responsabilité



17. Partenaires



18. Signature

Date :

Signatures
Suivi de lu et approuvé

L'acquéreur(s)

Représentant de Besto - Imoges