

Verlée (5370)

Rue des Forges

Cahier des charges : maisons 1 à 5

Préambule

Le présent résumé des matériaux porte sur les maisons d'un projet de construction de 5 maisons unifamiliales situées Rue des Forges n°16/B (lot 1), n°16/A (lot 2), n°16 (lot 3), n°14 (lot 4) et n°12 (lot 5).



La touche énergie

- Citerne eau de pluie
- Panneaux photovoltaïques
- Ventilation mécanique simple flux
- Chaudière gaz à condensation
- Chauffage par le sol



- Le PEB provisoire est : **PEB A** probablement A+

Cahier des charges simplifié

Missions

- Architecte
- Test étanchéité à l'air
- PEB
- Sécurité santé
- DIU
- Assurance RC 10
- Certibea

Gros Œuvre

- Dimensions
 - Le bâtiment est réalisé selon les plans délivrés par l'urbanisme
- Stabilité
 - Les fondations selon les dimensionnements nécessaires
 - Les poutrelles métalliques sont posées en fonction des dimensions nécessaires
 - Des murforts sont prévus tous les 4 tas de blocs.
- Terrassement
 - Évacuation des terres
 - Remblayage
 - Nivellement des abords
 - Egouttage
 - Eaux de pluie
 - Citerne eau de pluie de 7500 l avec trop plein vers drains de dispersion (avec socarex jusqu'aux sous-sol)
 - Eaux usées
 - Microstation vers drains de dispersion (voir infrastructures)
- Maçonnerie
 - Sous-sol :
 - Blocs (béton lourd) ép. 29, 19, 14 ou 9 cm
 - Voir plans
 - Rejointoyage : Si présences de caves, les blocs sont rejointoyés dans les pièces non plafonnées (caves et garage)

- Dalle béton
- Rez-de-chaussée et étages supérieurs :
 - Blocs (béton lourd) ép. 29, 19, 14 ou 9 (10) cm
 - Voir plans
 - Blocs de plâtres
 - La majorité des cloisons de 9 (10) cm sont réalisées en blocs de plâtre
 - Voir plans
- Planchers
 - Hourdis calculés selon les dimensions nécessaires
- Acoustique
 - 2x2cm acoustique entre les murs mitoyens
- Isolation
 - Polyuréthane (ép. 10 cm)
- Parement
 - Bloc à crépir
 - Blocs béton lourd ép. 9 cm
 - Brique
 - Vandersanden 21*10*6,5 « Quartis »
 - Pierre
 - De Grès (Rochefort)
- Pierre bleue
 - Seuils ép. 5 cm
 - Éléments décoratifs (si présent)

Toiture

- Charpente industrielle
 - Volume principal
 - Fermette en A (comble non-aménageable – 3 appuis) : lots 1, 4, 5
 - Fermette sur hourdis (comble aménageable) – garage : lot 5
 - Fermette en A (comble aménageable – 4 appuis) : lots 2 et 3
 - Plancher OSB 18mm pour grenier (+-15m²) : lots 2 et 3
- Couverture
 - Lattage, contre lattage et sous-toiture
 - Type de couverture
 - Ardoises artificielles 30/60 (New Stonit)
- Les planches de rives sont ardoisées
- Les gouttières et chenaux sont prévus en zinc



- Isolation
 - o 22 cm de laine de verre + pare vapeur

Menuiserie extérieure

- Châssis PVC : Aluplast Idéal 5000
 - o Intérieur
 - Noir Mat (RAL 9005) AP106
 - o Extérieur
 - Noir Mat (RAL 9005) AP106
 - o Vitrages
 - Double vitrage (Ug=1.0)
 - Sécurit aux endroits nécessaires
- Panneaux de porte
 - o Porte entrée + tirant
- Aérateurs
 - o Invisivent
- Porte de garage (lots 1 et 5)
 - o Hormann Silkgrain
 - o Moteur promatic avec 1 émetteur

Plafonnage

- Intégral (plafonds et murs) hormis :
 - o Garage
 - Lots 1 et 5
- Gyplat
 - o Sous les charpentes
- Blocs de plâtre
 - o Lissage 2 faces prévus
- Tablettes de fenêtres (ép. 2cm)
 - o Burny Poli

Carrelage

- Chape isolante
 - o Rez de chaussée
 - Ép. 10 cm polyuréthane projeté
 - Rabotage dans les pièces où le chauffage sol est présent
- Chape de finition



- Rez-de-chaussée
 - Ép. 7 cm avec armature
- R + 1
 - Ép. 7 cm
- Carrelage avec plinthes assorties à choisir dans la gamme « confort » (50 € TVAC/m² et 10 € TVAC / mct)
 - Rez-de-chaussée
 - Hall
 - Buanderie
 - Wc
 - Salon
 - Bureau
 - Salle à manger
 - Cuisine

Selon les pièces reprises aux plans.

- R + 1
 - Hall de nuit
 - Salle de bain
 - Salle de douche

Selon les pièces reprises aux plans.

- Carrelage avec plinthes assorties à choisir dans la gamme « in » (15€ TVAC/m² et 7€ TVAC / mct)
 - Rez de chaussée
 - Garage (lots 1 et 5)
 - NB : le grenier sur le garage du lot 5 est livré brut (sans chape ni carrelage)

Selon les pièces reprises aux plans.

- Faïences à choisir dans la gamme « confort » (50 € TVAC/m²)
 - Rez-de-chaussée
 - Habillage WC suspendu
 - Étage
 - Douche (+/- 6 m²)
 - Baignoire (+/- 40 cm au-dessus du bain et habillage bain)
 - Habillage WC suspendu



- Entre meuble

Selon les pièces et éléments sanitaire repris aux plans.

Menuiserie intérieure

- Portes intérieures
 - Blocs portes de la gamme « Mécoral »
 - Tubulaires blanches
 - Clenches noires prévues à chaque porte
 - Charnières noires prévues à chaque porte
- Caisson MDF
 - Dans tous les locaux plafonnés
 - Sauf dans les buanderies et les garages
- Parquet flottant avec plinthes assorties de la gamme « wood + »
 - Chambres
 - Dressing
- Escalier
 - Escalier en hêtre (non-traité) sans/avec contre-marche
 - Selon la configuration de l'escalier
 - Garde-corps et main courante en hêtre (non traité)
 - Hêtre fuseaux droits
 - Escalier escamotable vers grenier (lots 2 et 3)
- Cuisine
 - Valeur de 7500 € TVAC

Selon les pièces reprises aux plans.

Sanitaire

- Rez-de-chaussée
 - WC suspendu
 - Habillage GROHE (ou similaire)
 - Cuvette porcelaine
 - Lave main
 - Sanimar Salerno « chêne » avec mitigeur
- R + 1
 - Douche
 - Tub acryl 120*90*4.5 cm



- Lots 2, 3, 5
 - Tub acryl 140*90*4,5 cm
 - Lot 4
 - Tub acryl 160*90*4,5 cm
 - Lot 1
 - Mitigeur et douchette avec barre de douche
- WC suspendu
 - Habillage GROHE (ou similaire)
 - Cuvette porcelaine
- Baignoire
 - Acryl 175*75 cm
 - Mitigeur et douchette
- Meuble
 - Sanimar Roma 80 + miroir
 - Vasque porcelaine
 - Mitigeur

Selon les pièces et éléments sanitaire repris aux plans.

- Alimentations et décharges
 - Chaud + froid :
 - Cuisine
 - Évier salle de bain
 - Douche
 - Baignoire
 - Froid :
 - Lave main
 - Machine à laver
 - Lave-vaisselle
- Le groupe hydrophore n'est pas compris et est à charge du client mais le Socarex est tiré de la citerne d'eau de pluie jusqu'au sous-sol.

Selon les pièces et éléments sanitaire repris aux plans.

Ventilation

- Ventilation « Simple flux »
 - Moteur Aldes easyhome
 - Bouches d'extraction dans les pièces humides



Electricité

- Installation réceptionnée par un organisme agréé
- Détail prises et interrupteurs (tableau)

Pièce	Prises	Points lumineux
Hall	1 prise simple 1 sonnette 1 détecteur inc BOSEC	1 pt lum 3 dir
Wc		1 pt lum 1 dir
Cuisine	4 prises simple 1 prises double 1 prise lave-vaisselle 1 prise cuisinière 1 prise four (Selon les plans de la cuisine.)	1 pt lum 2 dir
Salle à manger	2 prises simples	1 pt lum 3 dir
Salon	2 prise simple 1 prise double 1 RJ 45	1 pt lum 2 dir
Chaufferie	1 alim PAC (int / ext.) 1 alim. VMC 1 prise ML 1 prise SL	
Garage	2 prises simple	1 pt lum 1 dir
Buanderie	1 prise simple 1 prise double (si pas garage)	1 pt lum 1 dir
Bureau	1 prise double 1 prise RJ 45	1 pt lum 1 dir

Hall de nuit	1 prise simple 1 détecteur inc BOSEC	1 pt lum 3 dir
Chambre parents (Quantité : 1)	3 prises simples 1 RJ 45 1 prise (futur conv.)	1 pt lum 2 dir
Chambre enfant - lit simple	2 prises simple 1 prise (futur conv.)	1 pt lum 2 dir
Chambre enfant - lit double	3 prises simple 1 prise (futur conv.)	1 pt lum 2 dir
Salle de bain	2 prises simple 1 prise (futur conv.)	2 pt lum 1 dir
Dressing	1 prise	1 pt lum 1 dir
Extérieur		2 pts lum 1 dir 1 pt lum 1 dir

Les éléments du tableau peuvent varier en fonction de la maison. Le promoteur se réserve le droit d'adapter en fonction des besoins de chaque lot.

Photovoltaïques

- 10 panneaux photovoltaïques (400 Watts) Longi « full black »
- Onduleur Huawei SUN2000 – 3,68KVA – AC Power - Monophasé
- Réception par un organisme agréé

Chauffage

- Chaudière Vaillant VCW 286 Ecotecpro
- Chauffage sol
 - Rez-de-chaussée (hors garage et buanderie)
- Sèche serviette électrique Atlantic Doris 1000W + boost 1000W
 - Salle de bain et/ou salle de douche



- Les éventuels convecteurs dans les chambres seront à charge de l'acquéreur s'il le souhaite.

Selon les pièces reprises aux plans.

Peinture

- Une couche blanche de propreté est prévue en fin de chantier dans les pièces plafonnées.
 - Cette couche de propreté ne dispense pas l'acquéreur de préparer la finition des murs et plafonds ainsi que les micros fissures, avant l'application des couches de peinture définitives (idéalement pas avant 18 mois à dater de la réception provisoire)

Aménagements des abords

- Grenailles sur enrochement :
 - Une terrasse (15m²) avec un chemin d'accès vers la porte du garage (ou buanderie)
- Verdures et plantations :
 - Les pelouses sont prévues et seront réalisées avec le type de terre présent sur place.
 - Différentes petites plantations, haies et arbustes sont prévus afin d'amener une touche verte et esthétique au projet.

Nettoyage

Un nettoyage de fin de chantier sera réalisé par le promoteur. Il consiste en un nettoyage à grande eau des sols, des murs des salles de bains et locaux sanitaires, ainsi que des châssis de fenêtres et des vitrages. Le nettoyage final soigné incombe à chaque acquéreur.

Infrastructures

- Raccordement eau
- Raccordement électrique
- Gaine en attente
 - Proximus (perpendiculaire à la maison) → si présent
 - VOO (limite de propriété latérale) → si présent
 - Le promoteur ne prend aucun engagement vis-à-vis des raccordements. En effet, ceux-ci peuvent varier selon la localisation du bien.
- Microstation vers drains de dispersion



Remarques

- Le carport de la maison 4 repris aux plans n'est pas compris et sera à charge de l'acquéreur s'il souhaite le réaliser.
- Au vu de la conjoncture et de l'avancement, l'ensemble des choix des matériaux a été défini et ceux-ci ont été commandés par le promoteur. L'acquéreur confirme avoir pris connaissance des différents choix réalisés (carrelages, portes, cuisine, matériel sanitaire, éléments électriques, etc.) Ce dernier marque son accord sur ces choix et les éventuelles modifications de quantités réalisées durant la construction.
- Les éventuelles vues 3D du projet et de l'aménagement du ou des maison(s) sont des suggestions ; elles ne sont pas contractuelles.
- Les cotations des plans sont les cotes brutes. Les dimensions sont indiquées dans les plans d'architecture sous réserve. Elles peuvent être sujettes à des légères modifications en fonction des nécessités techniques de la construction ainsi que pour l'adaptation aux études de techniques spéciales et de stabilité. Ainsi, et sans que cela soit limitatif, les dimensions des pièces, l'épaisseur des parois et murs, la dimension et la position des gaines techniques ainsi que des éléments structurels (colonnes, poutres, murs porteurs) peuvent varier en fonction des choix structurels, d'isolation thermique ou acoustique.
- Lorsque dans le présent cahier des charges, plusieurs solutions ou variantes sont décrites pour la réalisation d'un travail, le choix à opérer est du ressort exclusif du promoteur en accord avec l'architecte et l'ingénieur. Ces modifications ou choix effectués par le promoteur ne peuvent donner lieu à réclamation de la part de l'acquéreur ni à des indemnités quelconques.
- Malgré toutes les précautions et le soin consacré à la conception et à l'exécution des ouvrages, des petites fissures et imperfections dans les murs et sols, notamment entre des matériaux de différente nature, peuvent se produire et sont la conséquence normale et inévitable des tassements, dilatations différentielles des matériaux et retraits. Celles-ci ne pourront faire l'objet de réclamations, ne donneront lieu à aucune réparation ni indemnité.
- Vu le haut degré d'isolation du bâtiment, il est admis que se produise des phénomènes de condensation occasionnelle en cas de variation brutale de la température et du degré hydrométrique de l'air sur les murs, sols et plafonds des caves et garages. De même, un phénomène de condensation occasionnelle sur les tuyauteries d'alimentation en eau froide est admissible, ainsi que sur les tuyaux d'évacuation des eaux de pluie lors de la fonte des neiges ou lors de l'écoulement d'eau très froide à l'intérieur de ceux-ci.



- Un léger tassement du bâtiment se fera inévitablement. Différents joints de silicones seront probablement à refaire à la suite de ce léger tassement et seront à charge de l'acquéreur.

Beauraing, le .

Pour accord,

L'offrant,

SPRL Delire construction,

