



QUERIMMO
PROMOTION

2021

CAHIER GÉNÉRAL DES CHARGES



le Clos des Etangs

14 maisons trois façades avec 3 ou 4 chambres

Rue des Etangs à 7332 Saint-Ghislain (Sirault)

DESCRIPTION DU PROJET

1ère PHASE : GROS ŒUVRE / COUVERT / FERME

Ce qui est inclus dans cette vente.

LE GROS ŒUVRE FERME

- 1 - Terrassement - Maçonnerie - béton
- 2 - Charpente - couverture de toiture
- 3 - Menuiserie extérieure
- 4 - Terrasses, abords

LES GÉNÉRALITÉS

- 1 - Honoraires architecte - ingénieur - Peb
- 2 - Matériaux, valeur commerciale, modifications
- 3 - Équipements d'utilité publique
- 4 - Accès au chantier
- 5 - Travaux exécutés par des tiers ou acquéreur
- 6 - Modifications en cour de travaux
- 7 - Réceptions des logements
- 8 - Prescriptions complémentaires

2ème PHASE : FINITIONS

PARACHÈVEMENTS

- 1 - Murs - plafonds - isolation (plâtrerie)
- 2 - Chapes - Carrelages - Isolation
- 3 - Menuiserie intérieure

TECHNIQUES SPÉCIALES

- 1 - Installation de chauffage
- 2 - Installation sanitaires
- 3 - Installation électrique
- 4 - Ventilation des locaux

Preliminaires

Les valeurs des matériaux font référence au prix «public» (hors TVA).

Matériaux et mode d'exécution

Sauf stipulations contraires, tous les matériaux à mettre en œuvre sont sains, neufs et de première qualité. Leur mise en œuvre est faite conformément aux clauses, recommandations et spécifications des normes belges les plus récentes, du cahier des charges pour constructions privées du CSTC CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DE LA CONSTRUCTION (dernière édition), aux recommandations des fabricants ainsi qu'aux règles de l'art et au code de bonne pratique de la construction ou du cahier des charges SNT 80.

Les plans de stabilité (fondations, ossature, maçonneries, planchers et toiture) ont été établis par des bureaux d'études spécialisés.

Des essais de sols ont été effectués à la demande du promoteur et ont servi de référence au bureau d'études en stabilité.

Essais réalisés (voir rapport du 13/01/2018)

Les réseaux d'égouttage privatifs sont établis par l'entreprise de gros-œuvre suivant le plan dressé par le bureau d'architecture.

Le raccordement à l'égout public est prévu suivant la feuille 4/4 du dossier permis d'urbanisme daté du 11/07/2019

Suivant la demande de l'Administration communale de Saint-Ghislain.

GROS-ŒUVRE / COUVERT / FERMÉ

1) TERRASSEMENTS / MAÇONNERIES / BÉTONS

Terrassements

Ces travaux comprennent les déblais et remblais nécessaires afin d'y établir les fondations du bâtiment.

Les remblais sont compactés et réalisés au moyen de bonnes terres provenant des déblais de la fouille ou localement au moyen de sable stabilisé suivant les indications de l'ingénieur-conseil en stabilité. Les terres excédentaires sont évacuées par camions vers une décharge agréée. Les terres arables sont stockées sur le site en zone arrière afin d'être utilisées lors du nivelage final.

Mise à la terre

Un câble de cuivre plombé électrolytique suivant les normes en vigueur (R.G.I.E) est posé d'une pièce sous les semelles périphériques de fondation sur le terrain nu et recouvert de terre avec remontées à l'endroit du futur compteur électrique.

Passage des câbles

Une courbe à impétrants en pvc agréée est prévue pour recevoir les câbles des Sociétés distributrices ainsi qu'un fourreau en pvc type Caboflex Diam.110 pour recevoir un Socarex de la citerne d'eau de pluie au groupe hydrophore. Les tranchées et la pose des fourreaux reliant la courbe à impétrants à la borne en limite de propriété en attente pour le passage des Sociétés distributrices ne font pas partie de l'entreprise, ce poste est à charge de l'acquéreur. Sur devis et suivant les prescriptions des sociétés distributrices.

Fondations de type radier

Les fondations sont exécutées en conformité avec les plans et bordereaux établis par l'ingénieur-conseil. Les semelles en béton sont coulées hors-gel, ensuite une dalle en béton doublement armé à 350kg/m³ est coulée et nivelée suivant les règles de l'art. Les caves sont construites de blocs en béton lourd rejointoyé à l'intérieur (caves & garage). L'étanchéité des murs contre terre est assurée par un cimentage et deux couches de Coaltar (ou Theroseal) plus une membrane adaptée type Platon.

Béton armé et structure métallique

Les structures en béton armé (poutres-linteaux-colonnes-voiles- etc...) sont réalisées suivant l'étude de l'ingénieur en stabilité, elles sont soit coffrées et coulées sur place ou préfabriquées. Toutes les poutrelles ou colonnes en acier sont traitées anti-corrosions et reposent de part et d'autre sur des supports en béton armé nommés "asselets". L'escalier d'accès de la cave au rez est prévu en béton.

Maçonneries en élévation

Les maçonneries portantes extérieures, derrière le parement hors-sol, sont construites en bloc de terre cuite de 14cm d'épaisseur. Afin d'isoler la dalle en béton des murs en élévation, le premier rang est construit en bloc en béton cellulaire. Les cloisons du rez-de-chaussée sont construites de la même manière et ont une épaisseur de 9cm. Afin d'optimiser le confort acoustique, les cloisons de l'étage sont construites de bloc de plâtre d'une épaisseur de 10cm. Le lissage final des cloisons en plâtre sera réalisé lors des travaux de finition. Toutes les cloisons font partie du gros-œuvre. Les maçonneries de murs séparatifs sont réalisées en bloc de terre cuite doublés et munis d'un isolant acoustique rigide de 5cm d'épaisseur. Les dimensions des locaux indiquées aux plans sont les dimensions gros-œuvre. Des variations de 1 à 2cm sont toutefois possible suivant le type de finitions, plafonnage, faïence.

Parements des façades

Les maçonneries de parement sont constituées de briques de terre cuite (module 65mm) d'une valeur de 0,55€/pce, valeur prix public.

Le complexe mur extérieur est de 39 cm d'épaisseur, il est composé de la manière suivante :

- Bloc en terre cuite ép.14cm
- Isolant rigide en polyisocyanurate (PIR) ép.120mm valeur lambda de 0.023 W/mK
- vide d'air de 3cm
- Brique de parement ép.10cm

L'ensemble répond aux normes d'isolation en vigueur K35 - EW=60 actuellement préconisé.

Le rejointoiement de l'ensemble se fait à posteriori afin d'éviter les différences de teintes dans les joints après finition de l'ensemble des parements. Le ton du joint sera gris argent.

Les seuils de portes et les appuis de fenêtres sont en pierre bleue adoucies d'une épaisseur de 5cm. Un talon collé en pierre bleue de +/- 1cm d'épaisseur est systématiquement posé sur les seuils des portes.

Le parement de briques est posé en panneresse et est relié à la maçonnerie portante par des crochets adaptés et galvanisés de l'ordre de +/- 5 par M². Les linteaux de fenêtre sont réalisés en briques posées sur des cornières en acier Galvanisé à chaud. Les seuils en pierre bleue adoucie des portes de garage sont identiques mais sont pourvus d'un biseau de confort sur une face, soit chanfreiné à 45° ou arrondi. Ils débordent quant à eux de 2 cm pour éviter tout descellement causé lors du passage d'un véhicule.

Planchers

Les planchers sont constitués d'éléments préfabriqués "autoportants" en béton armé de type hourdis.

La charge utile de ces planchers est de 350 kg/m².

Les hourdis couvrant le rez-de-chaussée ont une finition gaufrées ou rugueuses afin de bien adhérer au plafonnage.

Suivant la portée des planchers autoportants en béton, une chape de compression est réalisée suivant l'étude du fabricant.

Réseau d'égouts

Le réseau d'égout est conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur de la Commune de Saint-Ghislain, il est réalisé conformément au plan de l'architecte. Le réseau d'égout est composé comme suit :

- Tuyauteries en PVC (BENOR).
- Citerne d'eau de pluie de 5.200 litres en béton préfabriqué et terminée d'une taque en fonte.
- Chambre disconnectrice munie d'un siphon coupe odeurs et terminée d'une taque en fonte à double fond.

Les tuyauteries sont dimensionnées de manière à garantir le bon écoulement des eaux. Le réseau d'égouttage est un tout à l'égout.

2) CHARPENTE / COUVERTURE

Charpente et toiture

La toiture est composée comme suit :

- Charpente préfabriquée autoportante calculée par une firme spécialisée.
- Tuile en terre cuite grand module de ton anthracite de marque Huguenot HP.10 (tuile plate)
- Sous-toiture de type D-Fol, membrane en pvc armée et micro perforée.
- Gouttières et descentes d'eau pluviale en zinc de ton naturel de diamètre adapté.

Elle se compose de fermettes assemblées en usine, de section 23 à 25 cm, assemblées sur une sablière tous les 60 cm d'axe en axe.

Les bois répondent aux qualités charpente des normes STS 31 et 32 et sont préalablement traités par imprégnation, fongicide et insecticide. Ils sont assemblés au moyen de plaques munies de pointes en acier galvanisé. L'isolation est en laine minérale de 22cm d'épaisseur avec pare-vapeur (repris au poste parachèvement). Les tuiles sont posées sur un lattage et un contre lattage en sapin rouge du Nord traité y compris tous accessoires nécessaires, tuiles de rives, faîtières, abouts de faîtière.

3) MENUISERIES EXTÉRIURES

Menuiseries extérieures

Les châssis des fenêtres, portes et portes-fenêtres sont réalisés en PVC de très bonne qualité, profils "Aluplast" Le ton extérieur gris quartz et blanc à l'intérieur.

Le double vitrage a un coefficient thermique moyen d'une valeur : K 1,32 W/m²K

La porte d'entrée principale est identique au plan de l'architecte, elle est parachevée d'un tirant en inox brossé, la porte du garage est de type sectionnelle motorisée, elle est livrée avec deux télécommandes. La face extérieure est décorée de larges panneaux. En Région Wallonne, les châssis des locaux dits « secs » (chambres et living) doivent être équipés d'un système de ventilation obturable et réglable dans le cas d'une extraction mécanique ou simple flux. Les menuiseries extérieures comportent, dans le dormant supérieur des éléments adaptés et calculés de façon à assurer la ventilation des locaux suivant la Norme dite NBN 50-001. Cette ventilation est obtenue au moyen de grilles de ventilation intégrées dans le(s) châssis. Certaines constructions de fenêtres et portes nécessitent l'utilisation de verre feuilleté suivant la Norme Européenne NBN S23-002. Un joint sur trois côtés est réalisé en SIKAFLEX souple d'un ton

assortis afin d'assurer la parfaite étanchéité entre les menuiseries et le parement en brique. Le profil des châssis utilisé est dimensionné de manière à garantir la rigidité de chaque ensemble. La manœuvre est assurée par une quincaillerie dont les dispositifs de fermeture sont encastrés au profil. Afin de permettre une ventilation naturelle des différents locaux ainsi que le nettoyage aisé de tous les vitrages, les fenêtres sont du type ouvrant, oscillo-battant ou coulissant suivant les indications reprises aux plans de l'architecte. Si des volets n'ont pas été prévus au plan de l'architecte, il ne sera pas possible de faire placer des volets intégrés aux châssis. Tous les châssis seront équipés d'un double vitrage isolant 4/16Ar/4one (Ug=1.10) non teinté, avec pare-close intérieur et joints souples.

4) TERRASSES ET ABORDS

Abords (généralité)

A la fin du gros-œuvre couvert et fermé, le terrain est nettoyé de tous déchets de construction et nivelé tout autour de l'habitation.

Terrasses (en zone arrière)

Par logement, il est prévu une dalle en béton légèrement armé d'une ép. +/-12 cm coulée et nivelée proprement, (pas de carrelage). Dimensions : longueur 7,00m sur une largeur de 3.50m. +/- 25m² (suivant le plan).

Parking (en zone avant)

Par logement, il est prévu un empièchement en gravier calcaire ton gris pierre, des bordures en béton gris sont également prévues de chaque côté des emplacements de parking et de l'entrée principale.

Clôtures – Gazon – Plantations

Rien n'est prévu au poste, à charge de l'acquéreur.

En option, nous pouvons réaliser certains postes suivants :

- Revêtement de votre terrasse en carrelage ou bois ou Klinkers.
- Pose de clôtures et portails de votre choix.
- Engazonnement, plantation d'arbustes, plantes, haies vives.
- Véranda ou patio.

Fin du gros-œuvre couvert et fermé.

DESCRIPTION DES FINITIONS

1) PLAFONNAGE ET ISOLATION

Plafonnage sur murs et plafonds

Tous les murs maçonnés en bloc de terre cuite sont plafonnés par un enduit monocouche de type «Knauf». Tous les angles saillants des pièces plafonnées sont protégés par des cornières d'angles en acier galvanisé, noyées dans le plafonnage et placées sur toute la hauteur des murs. Au rez de chaussée, les plafonds (hourdis) sont plafonnés d'un enduit monocouche de type «Knauf». Les plafonds des pièces de l'étage sont réalisés en plaques de plâtre entièrement enduites. Les cloisons de l'étage en carreaux de plâtre sont lissées d'un enduit type « Finish » sur les deux faces. Le plafonnage sur les murs de la salle de bain aux endroits où un revêtement en faïence est prévu, est réalisé avec une finition talochée afin d'obtenir une meilleure adhérence au support. Les retours de batées de châssis et portes sont calfeutrés de laine minérale, ensuite plafonnés et munis de cornières d'angles galvanisées. Le travail de plafonnage n'est pas un produit fini, un ponçage et enduisage des murs et plafonds sont toujours à réaliser avant la mise en peinture par l'acquéreur. Il est recommandé d'attendre un temps de séchage de 6 à 8 mois avant de peindre ou de poser un revêtement en papier peint.

Tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtres seront réalisées uniquement en pierre naturelle, en marbre beige Moka d'une épaisseur de 2cm. Elles sont placées en « saillies » uniquement sous les châssis des pièces plafonnées.

Isolation

Il est prévu la pose d'un matelas isolant en laine minérale de 22cm d'épaisseur avec pare-vapeur, posé à l'horizontal ou en rampant de toiture, entre les gîtes des plafonds de l'étage (suivant le plan de l'architecte).

L'isolation de nos constructions est poussée afin d'obtenir la Norme de la Région Wallonne : EW=60
Cette Norme permet d'obtenir une prime de la Région Wallonne.

Détail de l'isolation (général)

- 10cm de Polyuréthane projeté sur la dalle de sol.
- 10cm d'isolant rigide en polyisocyanurate (PIR) valeur lambda de 0.023 W/mK
- 22cm de laine minérale en toiture et 12cm de Polyuréthane sur toit plat.
- Double vitrage 1.1 4/16/4 pour les menuiseries extérieures.

2) CHAPES ET CARRELAGE

Chapes isolantes

Les chapes isolantes sont réalisées, en polyuréthane projeté d'une épaisseur de 10cm sur le sol des pièces du rez-de-chaussée, sur un sol nettoyé et exempt de poussières après la première phase des techniques spéciales et du plafonnage, ensuite l'isolation subit un rabotage par l'entreprise.

Chapes traditionnelles

Les chapes du rez-de-chaussée sur l'isolant ont une épaisseur de +/-7cm et sont armées de fibres. Les chapes de l'étage ont une épaisseur de +/- 7cm non armées. Un joint de dilatation périmétrique est posé systématiquement contre les murs afin de limiter les contraintes telles que fissures.

Carrelage sur sol

La fourniture de carrelage est à choisir chez un de nos fournisseurs, le budget prévu est de 25,00€/m² en prix public. Le carrelage prévu est un grès cérame émaillé (classe 5) d'un format minimum 45 x 45cm et maximum 60 x 60cm, la pose est prévue rectiligne. Une pose en diagonale ou le choix d'un carrelage de plus grand format ou le choix d'un carrelage rectifié fera l'objet d'un supplément de prix. La pose de carrelage est prévue dans les pièces suivantes, le hall d'entrée, le(s) wc(s), le séjour, la cuisine, la buanderie et la salle de bain. Les plinthes sont assorties au carrelage, le budget prévu est de 7,50 €/mt en prix public.

Faïences sur murs

La fourniture des faïences est à choisir chez un de nos fournisseurs, le budget prévu est de 25,00€/m² en prix public. Ces faïences ont un format de minimum 25 x 50cm > 30 x 60cm maximum, il est également prévu aux endroits saillants des profils d'angles (Schlüter) en pvc de teinte assortie.

La pose est prévue collée et rectiligne, le jointoyage des faïences est prévu de ton blanc ou gris clair. La pose de faïence est prévue sur le dessus et le dessous de la baignoire retours compris, sur une hauteur de 50 ou 60cm (suivant le module des faïences). Dans la douche, la pose est prévue autour du receveur de douche sur toute la hauteur des murs. Le jointage est réalisé systématiquement avec un produit hydrofuge spécialement conçu pour les pièces d'eau. En option, les murs peuvent être décorés d'une frise ou d'un bandeau en galets, il est également possible de jointoyer en coloré ou ton sur ton suivant la gamme de teinte du fabricant.

3) MENUISERIES INTÉRIEURES

Portes intérieures

Les portes sont de type «alvéolaire» plane à plaquage de bois (hêtre ou chêne), les chambranles et les ébrasements sont de même qualité et sont munis d'un joint acoustique de confort. Les clenches de porte sont de style contemporain en inox, à choisir chez notre fournisseur parmi notre gamme standard. Toutes nos portes sont livrées non traitées et non mastiquées.

En option, il est également possible de faire lazurer les portes en bois en atelier.

Escaliers (Suivant plan)

L'escalier pour accéder à l'étage est réalisé en hêtre massif de première qualité avec un quart tournant, il est déterminé et exécuté avec des contremarches. Une main courante assortie à l'escalier est posée côté mur ainsi qu'une rambarde de style contemporain dans le hall d'entrée. En option, les rampardes peuvent être réalisées en inox ou assortir les rampardes en bois avec l'inox.

Généralités

Les rails et/ou cache-rails ainsi que les barres à tentures correspondant aux différentes menuiseries ne sont pas prévus dans la présente entreprise. Les caches tuyaux et gaines techniques nécessaires sont réalisées en panneaux mdf non peints.

Revêtement de sol stratifié.

Le stratifié est fabriqué dans un matériau composite et se pose sans colle, il imite le parquet et il est prévu sur le sol des pièces non carrelées de l'étage, soit les chambres à coucher et le hall de nuit. La pose est réalisée flottante sur une sous-couche adaptée en mousse. La finition est terminée par une plinthe assortie au revêtement de sol.

TECHNIQUES SPÉCIALES

1) INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Chauffage central type Gaz

La chaudière est prévue à condensation, de marque Vaillant à production d'eau chaude instantanée (eco TEC pro) 24 à 28 kW accessoires compris, circulateur Grundfos et régulateur. Les radiateurs sont en acier pré-peints de marque « Radson INTEGRA », Ils sont calibrés par rapport à une étude calorifique établie par un technicien approprié. Chaque radiateur est complété par une vanne thermostatique à graduations. La tuyauterie sous la chape est réalisée en monotube polyéthylène type Alpex. Dans le séjour, un thermostat d'ambiance à lecture digitale rétro éclairé de marque « Honeywell » est prévu. La mise à feu est effectuée par l'installateur en chauffage central. La réception de la tuyauterie de gaz est réalisée par un organisme agréé, la tuyauterie de gaz est prévue (suivant plan), du local technique jusqu'à la chaudière individuelle.

Un entretien annuel de la chaudière est nécessaire afin d'obtenir un rendement optimal, cette tâche sera à charge de l'acquéreur.

Selon les normes, l'installation du chauffage central est étudiée pour obtenir un minimum de températures différentes en fonction d'une température extérieure de -10°C

- * 22° dans le séjour living
- * 22° dans la cuisine
- * 24° dans la salle de bain
- * 20° dans les chambres
- * 16° dans la buanderie

2) INSTALLATION SANITAIRE

Sanitaires (Suivant plan)

Alimentations

La salle de bain est pourvue d'une alimentation en eau chaude et en eau froide, les tuyauteries sont exécutées sous la chape en polyéthylène souple de type Alpex et encastrées dans les murs aux endroits définis par l'installateur.

Les alimentations d'eau froide destinées à la chaudière ainsi qu'un robinet pour le lave-linge sont prévues. Une alimentation en eau froide sera réalisée pour la pose d'un robinet de service extérieur à cassette (côté terrasse). Dans la buanderie, (suivant le plan) il est prévu un groupe hydrophore avec un réservoir de 25 litres posé sur une console murale. Les canalisations sont en PVC de qualité sanitaire et la section est calculée par l'installateur afin de permettre un parfait écoulement des eaux usées vers les décharges Ø110mm prévues à cet effet.

Appareils sanitaires

Les pièces d'eau sont équipées d'appareils sanitaires comme il est précisé au plan de l'architecte.

- a) Baignoire 170x70 en acrylique blanc avec mitigeur douchette et kit de vidange.
- b) Meuble lavabo avec une vasque de couleur blanche, mitigeur et miroir avec éclairage led.
- c) Bac de douche 90x90 extra-plat en acrylique blanc avec mitigeur, colonne de douche et kit de vidange.
- d) WC(s) complet(s) de type à poser, en porcelaine de couleur blanche avec abattant blanc.
- e) Lave-mains en porcelaine de couleur blanche dans le wc du rez de chaussée.

Cuisine (Suivant plan)

Uniquement les alimentations en eau chaude et froide ainsi que les évacuations pour eaux usées sont prévues. L'acquéreur fournira le plan technique de sa future cuisine afin que le technicien puisse adapter ses alimentations dès la fin du gros-œuvre couvert et fermé.

Buanderie (Suivant plan)

La buanderie est pourvue d'une alimentation encastrée en eau froide avec évacuation dans la perspective du placement d'un lave-linge.

WC (Suivant plan)

Une alimentation en eau froide est prévue ainsi qu'une décharge pour le lave-mains.

Robinetteries

La robinetterie prévue est de première qualité de marque « Idéal Standard » Les modèles proposés sont contemporains de base et ont une finition chromée (First Quality).

3) INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Installation électrique

Elle comprend : le coffret divisionnaire de marque « VYNCKIER » avec face transparente et muni de fusibles automatiques (maximum 3 rangées). Les différentiels de terre (2 pcs maxi de 40A), les liaisons équipotentielle, le tubage protecteur des divers points lumineux. Les diverses prises et interrupteurs sont de marque « Niko » de couleur blanche/crème. Ces installations électriques sont livrées en parfait état de marche. L'installation électrique ne comprend pas l'achat et la pose de luminaires, spots, lustres, plafonniers, etc...

Détail de l'installation électrique (Suivant plan)

Hall d'entrée

- 1 point lumineux simple à trois directions
- 1 sonnerie classique avec bouton presseur

WC(s)

- 1 point lumineux simple à une direction

Séjour

- 2 points lumineux simples à deux directions
- 4 prises simples bipolaires et terre
- 1 prise pour le téléphone
- 1 prise pour la télédistribution
- 1 tubage pour le thermostat d'ambiance

Cuisine

- 1 point lumineux simple à deux directions
- 2 prises doubles pour le plan de travail
- 1 prise pour la taque de cuisson
- 1 prise pour le lave-vaisselle
- 1 prise pour la hotte
- 1 prise pour le frigo
- 1 prise pour le four

Buanderie

- 1 point lumineux simple à une direction
- 1 prise simple bipolaire et terre

- 1 prise pour le lave-linge
- 1 prise pour le sèche-linge
- 1 prise pour la chaudière
- 1 prise pour le groupe hydrophore

Hall de nuit

- 1 point lumineux simple à deux directions

Par chambre

- 1 point lumineux simple à deux directions
- 3 prises simples bipolaires et terre

Salle de bain

- 2 points lumineux simple à une direction
- 2 prises simples bipolaires et terre

Extérieur

- 1 point lumineux simple à une direction côté terrasse
- 1 point lumineux simple à une direction côté entrée

L'installation électrique est réalisée conformément au règlement général des installations électriques (R.G.I.E.) Elle est réceptionnée par un organisme agréé et prise en charge par l'installateur. L'acquéreur a l'opportunité de participer à l'implantation des prises et points lumineux. L'installation est encastrée dans les pièces plafonnées et apparente dans les pièces non plafonnées. L'installation électrique ne comprend pas la mise en place et le raccordement des compteurs (eaux-gaz-électricité) des sociétés distributrices. Elle commence donc au coffret divisionnaire.

Raccordement des énergies

Les raccordements à partir du tableau à fusibles jusqu'au compteur et au réseau extérieur sont à charge de l'acquéreur. Celui-ci doit obligatoirement s'adresser directement aux diverses compagnies distributrices pour la demande des raccordements (eau-gaz-électricité) dès le gros œuvre commencé.

4) VENTILATION DES LOCAUX

Ventilation simple flux

Il s'agit d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) cette ventilation est conforme à la norme NBN 50.001 système C en vigueur. C'est-à-dire une ventilation centralisée simple flux. Elle est prévue dans les locaux dits « humides » (cuisine, salle de bain, buanderie, wc...). Ces bouches sont reliées au module central qui sera placé dans un endroit déterminé par le technicien, tandis qu'une amenée d'air naturelle via les ouvertures d'alimentation réglables (O.A.R) dans les châssis est prévue dans les locaux dits « secs » (séjours et chambres) par dépression. Le transfert des flux s'effectue via des ouvertures de transfert prévues entre les différents locaux par un détalonnage des portes. Les débits de ventilation sont calculés suivant les prescriptions de la norme en vigueur. Toutes les conduites sont installées en apparent, pour des raisons techniques, certaines conduites pourront être fixées aux plafonds. Celles-ci seront dissimulées dans des caissons ou des faux-plafonds, par exemple dans la salle de bain ou les wc(s). (Sauf dans la buanderie et les combles).

Pour des raisons de déperdition thermique, il est important de préciser à l'acquéreur que s'il utilise un sèche-linge, cet appareil devra être de type " à condensation ". La hotte de la cuisine devra être de type aspirante à recyclage.

Les composants :

- Groupe d'extraction avec moteur à courant continu.
- Bouches d'extraction murale ou en plafond.
- Interrupteur sans fil type radiofréquence.
- Gainages.
- Régulateurs.
- Sortie murale ou en toiture par une tuile de ventilation adaptée.

En option, nous pouvons prévoir le système C+ Evo, complètement automatisé et géré à distance depuis une application sur votre Smartphone.

GÉNÉRALITÉS

1) Honoraires : architectes - ingénieur - coordinateur de sécurité - rapporteur PEB

Les honoraires précités sont inclus dans cette vente. Si l'acquéreur décide toutefois de procéder à une modification des plans dans les limites possibles et autorisées, cette modification pourra faire l'objet de rémunération sous forme d'un supplément d'honoraires.

2) Matériaux, (modification) uniquement pour les finitions

L'acquéreur a la possibilité de choisir d'autres matériaux que ceux offerts dans le cahier des charges standard uniquement auprès du fournisseur désigné par l'entreprise. Ce choix de matériaux donne toutefois droit à l'entreprise de facturer un supplément. Même si l'acquéreur choisit un matériau dont la valeur commerciale est égale à celle du matériau standard repris dans le présent cahier des charges, l'entreprise pourra demander un supplément pour la pose du matériau. Le règlement de ces travaux supplémentaires ou travaux supprimés s'effectuera directement avec l'entreprise. L'acquéreur sera contacté en temps utile par l'entreprise afin de spécifier son choix de carrelage et appareils sanitaires auprès de ses fournisseurs. L'acquéreur doit respecter le délai s'y afférent.

3) Équipements

Tous les frais relatifs à la connexion au raccordement, à l'installation et la mise en service, au contrôle, à la consommation, à l'abonnement des équipements d'utilité publique (eau, gaz, électricité, téléphone, internet, distribution TV-FM) ne sont pas compris dans cette vente, ils sont dès lors à la charge de l'acquéreur.

4) Accès au chantier

L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne étrangère à l'exécution des travaux. L'acquéreur ne pourra visiter le chantier que s'il est accompagné d'un représentant du promoteur. Le chantier est inaccessible pendant le week-end et les congés. Les visiteurs sont obligés de se conformer au règlement de chantier local. Le promoteur décline toute responsabilité en cas d'accidents qui pourraient se produire sur le chantier. Les visites ont toujours lieu aux propres risques du ou des visiteur(s).

5) Travaux exécutés par des tiers ou par l'acquéreur lui-même

Si l'acquéreur décide de faire exécuter des travaux de finition par des tiers ou d'en exécuter certains lui-même, ils ne pourront être exécutés qu'après réception et paiement de son logement. Ses travaux ne pourront en aucun cas entraver l'avancement général de l'ensemble des travaux.

6) Modifications en cours de travaux

Dans le cas où d'éventuelles modifications seraient à revoir suite aux exigences des autorités de la Ville ou des sociétés distributrices, le promoteur se réserve le droit d'apporter toutes modifications s'avérant nécessaires à l'exécution du projet pourvu qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité, à l'aspect esthétique, au prestige et à l'utilité du ou des logements. Les modifications ne donnent droit à aucune partie d'imputer des suppléments ou réductions du prix.

7) Réception du logement

L'acquéreur sera informé par le promoteur des dates et heures de la réception provisoire. Cette dernière n'aura lieu qu'après le paiement de toutes les factures encore ouvertes. En cas de non-paiement, le promoteur se réserve le droit de postposer la réception provisoire. Dans ce cas, toutes les conséquences et frais y afférents à cette situation sera à charge de l'acquéreur (voir compromis).

8) Prescriptions complémentaires

Endéans les trois mois de la réception provisoire, le Dossier d'Intervention Ulérieure sera remis à l'acquéreur. Ce D.I.U contient des éléments utiles en matière de sécurité dont il faudra tenir compte lors de travaux ultérieurs. Il est à conserver en vue de la revente éventuelle de l'habitation (Le notaire requiert ce document lors de la passation de l'acte authentique). La déclaration finale du PEB sera établie également dans les trois mois de la réception provisoires. Le promoteur conseille à l'acquéreur de souscrire à des assurances, incendie et autres avant la date de la réception provisoire de son logement.

POUR INFORMATION

Le présent cahier des charges stipule la façon de mettre en œuvre les travaux dans le plus grand respect des règles de l'art. Les marques décrites peuvent être remplacées à qualités égales. L'attention du futur acquéreur est attirée sur le fait qu'il s'agit d'un immeuble neuf et qu'un faible tassement général ou en partie, qu'un fluage des bétons ainsi qu'une dilatation éventuelle provoquée par le chauffage peuvent produire au début de l'occupation certaines légères fissures ou certains retraits de menuiseries dont ni le promoteur, l'architecte, et le constructeur ne peuvent être rendus pour responsables. Les microfissures dans les travaux de peinture et de plafonnage dues au tassement du bâtiment ne font pas l'objet d'une quelconque garantie.