

CAHIER DES CHARGES
Construction traditionnelle

- BEAUFAYS - Rue Les Oies



TABLE DES MATIÈRES

I. PARTENARIAT	2
II. INTRODUCTION	3
III. GROS-OEUVRE FERMÉ ET ABORDS	4
A. Généralités	4
B. Exécution	4
C. Divers	6
IV. TECHNIQUES SPÉCIALES	7
A. Ventilation	7
B. Chauffage - eau - régulation	7
C. Électricité	8
D. Installation photovoltaïque	11
E. Installation sanitaire	11
V. AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS	12
A. Commentaires et réserves	12
B. Exécution	13
C. Code de mesurage et autres mentions reprises aux plans	15
D. Conditions particulières	15

I. PARTENARIAT

PROMOTION

Horizon Rue Natalis, 2 à 4020 Liège

CONCEPTION

Urbanisme :

Mimob s.a. Rue Natalis, 2 à 4020 Liège

Atelier FTA Rue de la Verrerie 158 à 4100 Seraing

STABILITÉ

À déterminer

Exécution Techniques Spéciales :

ATS s.a. Rue Natalis 2 à 4020 LIÈGE

II. INTRODUCTION

Le présent cahier des charges décrit le projet de construction de deux maisons unifamiliales situées à Beaufays, dans un quartier résidentiel calme, verdoyant et bénéficiant d'une proximité directe avec les commerces ainsi que les principaux axes autoroutiers.

Ces deux habitations seront reliées uniquement par leurs carports, garantissant ainsi une architecture harmonieuse tout en préservant l'indépendance de chaque unité.

Chaque maison développera une surface d'environ 200 m² et disposera d'un jardin privatif aménagé ainsi que d'une terrasse.

L'ensemble des parachèvements est repris dans le présent document, qui constitue la référence contractuelle pour l'exécution des travaux. Les gammes sanitaires et de menuiserie sont définies en collaboration avec nos partenaires fournisseurs MEURER et MENOVA, afin d'assurer une qualité durable et conforme aux attentes des futurs occupants.

Ce projet s'inscrit dans une volonté d'offrir des habitations alliant confort, esthétisme et performance énergétique, tout en respectant le cadre résidentiel et naturel du site. Le cahier des charges précise donc les choix techniques et architecturaux nécessaires pour atteindre ces objectifs et garantir une réalisation à la hauteur des standards actuels en matière d'habitat.

Les lots construits respectent les normes PEB en vigueur au moment de l'introduction du permis d'urbanisme qui les concernent.

LE PROMOTEUR SE RÉSERVE LE DROIT DE MODIFIER LES ASPECTS TECHNIQUES, LES AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS, LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION AINSI QUE LEUR MISE EN PLACE, ET LES RÉFÉRENCES DE CERTAINS ÉQUIPEMENTS (SANITAIRE ET ÉLECTRIQUE) EN FONCTION DE L'ÉVOLUTION DES CHOIX TECHNIQUES RESPECTANT LES NORMES IMPOSÉES, SANS QUE L'ACQUÉREUR PUISSE LUI EN FAIRE GRIEF POUR AUTANT QUE CES MODIFICATIONS NE PORTENT PAS ATTEINTE À LA QUALITÉ DE LA RÉALISATION.

Les informations et illustrations figurant dans le présent cahier des charges sont basées sur les caractéristiques choisies initialement par le Promoteur. Dans le cadre d'une politique d'amélioration constante, celui-ci se réserve le droit d'apporter, en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles et bénéfiques.

III. GROS-OEUVRE FERMÉ ET ABORDS

A. GÉNÉRALITÉS

Le bâtiment est réalisé en structure traditionnelle. Cette structure est calculée et mise en oeuvre selon les normes en vigueur au moment de l'exécution par un bureau d'étude spécialisé qui en assure la responsabilité et qui est couvert par une police d'assurance appropriée.

B. EXÉCUTION

1. Déblais

Des déblais sont prévus pour l'implantation des ouvrages, des ouvrages de fondation et de canalisations d'égouttage.

2. Fondations

Selon les cas (définis par l'étude de stabilité et le niveau du bon sol) :

- Radier en béton armé sur sol, sans vide-ventilé ;
- Hourdis préfabriqués en béton armé sur vide-ventilé.

3. Maçonnerie d'élévation

3.1 Murs extérieurs

Réalisés en blocs de béton de 14 cm. Des blocs isolants en béton cellulaire sont placés en pieds de maçonnerie (évolution de la législation PEB).

3.2 Murs intérieurs

Murs porteurs réalisés en blocs de béton creux (épaisseur 14 cm, suivant plan ingénieur stabilité).

Cloisons non porteuses en blocs de plâtre 9 cm ou similaire ou métal stud (plaques gyproc ou autres doublées).

4. Planchers

Aux étages hourdis en béton armé et/ou dalle de béton armé coulé sur place suivant étude Ingénieur.

5. Canalisations d'égouttage

En PVC égout - diamètre suivant plan ou nécessité.

Chambre de visite avec double couvercle ou simple couvercle à coupure hydraulique.

Siphon disconnecteur à la sortie de la zone privative.

Raccordement à l'égout en voirie.

Récolte des eaux pluviales vers des citernes enterrées (capacité 10.000 litres) avec évacuation dans le drain de dispersion. Ces eaux seront utilisées pour les WC, la cassolette externe. Le groupe hydrophore et son installation sont prévus de base au plan d'exécution.

6. Parements de façades en briques et bardage

Parements en briques blanches - isolant polystyrène expansé et bardage suivant plans d'exécutions (tons dans la gamme standard) sur isolant en polyuréthane.

Les épaisseurs des isolants seront déterminés par les normes PEB en vigueur.

Surface suivant plan des façades y compris linteaux, cordons, montants, etc.

Les seuils de portes et portes-fenêtres du rez-de-chaussée sont en pierres de taille.

Les seuils de fenêtres sont en aluminium laqué.

7. Toiture

La Toiture des habitations sera constituées d'éléments lourds de type hourdis en béton selon l'étude d'ingénieur.

L'étanchéité de toiture est réalisée à l'aide d'une membrane PVC. Relevées et retombées de ladite membrane sont incluses.

Isolation selon les normes en vigueur.

8. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont réalisées en PVC, de teinte conforme au permis d'urbanisme, au choix du Promoteur dans la gamme prédéfinie.

Elles sont munies de double-vitrages isolants selon les normes en vigueur. (Épaisseur adaptée aux dimensions des vitrages).

Conformément à la norme vitrage NBN S 23-002, norme de vitrage-sécurité, toutes les fenêtres et portes-fenêtres présentant une allège inférieure à 90 cm sont équipées d'un verre intérieur feuilleté. Certaines fenêtres seront munies d'un système d'amené d'air naturel.

9. Abords

Les allées et accès piétons sont réalisés sur un empierrement de fondation avec empierrement calcaire de finition 7/14 et bordures béton.

À l'arrière, une terrasse de la largeur de la façade est prévue sur empierrement. En **option**, un devis peut être réalisé pour l'aménagement du revêtement de la terrasse (bois, dalles sur plots, carrelages, autres....)

La pelouse sera ensemencée. Plantation de haies à la limite entre la propriété privée et la voirie publique selon une liste des essences autorisées.

Cette information est également reprise au permis d'urbanisme, dont le client reçoit copie dans l'acte d'achat.

C. DIVERS

Les frais de raccordements et taxes relatifs à l'égouttage, l'eau, l'électricité, le réseau de chaleur, le téléphone, la télédistribution ne sont pas compris : un décompte séparé sera établi ultérieurement suivant les tarifs d'application des différents opérateurs. Les tubages et câblages jusqu'au répartiteur dans la remise, suivant le modèle, sont prévus pour permettre le raccordement téléphone et télédistribution.

IV. TECHNIQUES SPÉCIALES

A. VENTILATION

Le bâtiment est ventilé selon les normes en vigueur (système C+). Le dispositif est laissé au choix du Promoteur.

B. CHAUFFAGE - EAU - RÉGULATION

1. Chauffage

Le système de chauffage sera assuré par une pompe à chaleur équipée d'une sonde géothermique, garantissant un confort thermique optimal et une consommation énergétique maîtrisée, même en période de grands froids.

Le rez-de-chaussée sera équipé d'un chauffage par le sol, assurant une diffusion homogène de la chaleur, tandis que l'étage sera chauffé par des radiateurs adaptés dont un sèche-serviette électrique dans les salles de bains.

Cette combinaison permet de concilier confort, efficacité énergétique et souplesse d'utilisation.

La régulation permet d'assurer le confort des occupants, tout en réduisant la consommation d'énergie du bâtiment tant en hiver qu'en été (rafraîchissement)

La régulation gère automatiquement :

- la distribution de la chaleur vers les radiateurs ;
- le chauffage de chaque pièce à la température désirée.

2 Production d'eau chaude

L'eau chaude sanitaire est produite localement dans chaque habitation, via le boiler Thermo Dynamique (pompe à chaleur) placé dans la buanderie.

C. ÉLECTRICITÉ

- Chaque logement comprend toutes les alimentations intérieures d'électricité ;
- Les compteurs privatifs d'électricité se trouvent dans la buanderie ;
- Les propriétaires ou locataires payent en direct leur consommation personnelle, la location des compteurs et la caution éventuelle aux fournisseurs et intercommunales ;
- L'ensemble de l'installation est réalisée conformément aux directives du règlement technique en vigueur et soumise à la réception préalable d'un organisme officiel. Le tubage des circuits d'alimentation est encastré dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés ou enduits. Il est apparent dans les autres locaux ;
- L'installation électrique se termine fils sortis, sans appareils d'éclairage avec soquet et ampoule.

L'installation comprend :

- Réception de l'installation par organisme agréé + schéma d'étude ;
- Liaison équipotentielle et colonne d'alimentation du compteur jusqu'au coffret ;
- 1 mise à la terre de l'installation ;
- 1 coffret divisionnaire avec différentiels et fusibles automatiques (une goulotte pour le réseau internet) ;
- Alimentations pour les techniques spéciales ;
- 1 détecteur incendie par niveau et par surface de 80 m² max, positionnés dans le sas escalier et dans le hall de nuit à l'étage ;
- Interrupteurs et prises de courant assortis ;
- Pré-tubage installation photovoltaïque ;
- Câble d'alimentation en attente (Téléphonie et télédistribution).

Remarque :

Selon l'aménagement intérieur des maisons, la description, faite ci-dessous, de l'équipement électrique proposé par le Promoteur pour chaque habitation peut varier.

Entrée avant :

- 1 PL extérieur en applique ;
- 1 bouton sonnerie extérieur avec carillon.

Hall d'entrée :

- 1 PL ;
- 1 prise simple.

Par WC séparé :

- 1 PL.

Cage d'escalier :

- 2 PL dont 1 en applique ;
- 1 PL sous l'escalier (placard).

Séjour :

- 2 x 1 PL ;
- 5 prises simples ;
- 1 prise double ;
- 1 tubage et câblage télédistribution ;
- 1 tubage et câblage thermostat ;
- 1 tubage et câblage téléphone/Internet ;

Cuisine :

- 1 PL ;
- 1 PL en zone entre-meubles ;
- 2 prises simples ;
- 1 prise double ;
- 1 prise hotte de cuisson ;
- 1 prise taque de cuisson ;
- 1 prise four ;
- 1 prise four micro-ondes ;
- 1 prise frigo ;
- 1 prise lave-vaisselle ;

Car-port :

- 1 prise extérieure ;
- 1 PL sur mur en applique ;
- 1 gainage pour future borne de recharge éventuelle.

Terrasse :

- 1 PL ;
- 1 prise étanche.

Hall de nuit (suivant type maison) :

- 1 à 4 PL avec minimum 3 directions selon le type de maison.

Dressing (suivant type maison) :

- 1 PL.

Salle de bains/Salle de douches :

- 1 PL ;
- 1 PL au-dessus du lavabo ;
- 2 prises simples.

Par chambre et/ou bureau :

- 1 PL ;
- 4 prises simples ;
- 1 tubage et câblage RJ45 / Coaxial.

Remarque :

Lors de sa première visite relative à l'aménagement de son futur logement, l'Acquéreur devra établir un inventaire des appareils ménagers qu'il compte y installer (machine à laver, séchoir, lave-vaisselle, etc. ...), les modifications ultérieures étant parfois très coûteuses, voire impossibles.

L'acquéreur devra aussi se soucier de l'implantation des points lumineux et prises de courant afin de réaliser l'installation qu'il désire et qui est le plus souvent fonction du mobilier qu'il possède.

D. INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE - PACK BATTERIE

Installation des PV - Onduleur hybride avec pack batterie et raccordement.

E. INSTALLATION SANITAIRE

Les appareils sanitaires prévus dans notre offre de base sont de teinte blanche.

Remarque :

L'implantation est reprise sur les plans d'architecture à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques ou d'amélioration des espaces. Toutes les arrivées d'eau à chaque appareil terminal sont munies de robinets d'arrêt.

1. Pour les salles de bain

Voir le cahier des charges sanitaire Meurer.

2. Autres

- 1 arrivée et décharge pour évier de cuisine et pour lave-vaisselle ;
- 1 arrivée et décharge pour machine à laver avec alimentation eau de distribution et/ou pluviales au choix ;
- 1 cassolette en façade arrière avec alimentation eaux pluviales et système anti-gel.

Remarque générale :

Les canalisations de décharge en attente seront bouchonnées à +/- 40 cm du sol.

V. AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

A. COMMENTAIRES ET RÉSERVES

Pour l'aménagement intérieur du logement, l'Acquéreur devra porter son attention sur certains points cruciaux tels que les implantations sanitaires, électriques, etc.

Il lui sera dès lors demandé d'apporter toute diligence dans l'exercice de ses choix afin de ne pas retarder le bon déroulement du chantier. En principe, de commun accord avec le conseiller, un délai de 1 mois est fixé pour ces choix à dater de la signature du compromis de vente, sauf si l'avancement du chantier nécessite un délai plus court. Un courrier sera remis à l'Acquéreur. Il mentionnera les intervenants et contacts auxquels il devra s'adresser. Les devis mentionneront une date ultime à laquelle l'Acquéreur devra se conformer pour donner son accord ou non.

Il est bien entendu que toute modification peut être envisagée pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette et qu'elle soit techniquement possible.

Si des changements dans les appareils sanitaires sont désirés, l'Acquéreur sera mis en contact direct avec le sous-traitant. Si ces changements sont possibles, le Promoteur transmettra au client un devis complémentaire selon les nouveaux desiderata. Il en sera de même pour certains autres postes de l'entreprise, le client restant maître de son choix pour autant que le stade d'avancement des travaux et la technique le permettent.

Il est conseillé aux Acquéreurs, pour les carrelages et faïences murales, de porter leur choix sur des articles de fabrication continue afin de permettre un réapprovisionnement aisé ultérieurement, si nécessaire.

Le bureau d'architecture est mandaté par le Promoteur pour effectuer le suivi des travaux. Par-delà la mission évoquée ci-avant, sont à charge de l'Acquéreur les prestations suivantes :

Les travaux complémentaires nécessitant la mise au point de plans spécifiques ; Les travaux nécessitant la modification du plan de permis reçu, si des demandes particulières le nécessitent.

Ces modifications donneront lieu à des décomptes justifiant les prestations supplémentaires de l'Architecte et de la gestionnaire client lorsqu'ils sortent de leur mission normale vis-à-vis du Promoteur.

Les frais divers (copies de plans modificatifs, nouvelle demande de permis d'urbanisme, correspondances et autres fournitures), seront facturés à l'Acquéreur au prix coûtant. Le Promoteur, Maître de l'Ouvrage, se réserve le droit d'apporter certaines modifications aux plans et cahier des charges.

Il est conseillé aux acheteurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration endéans la première année à dater de la livraison du bien et ce, jusqu'à la réception définitive, car il est normal qu'apparaissent des petites crevasses et fissures, au cours des deux premières années après la fin des travaux de constructions. Elles sont causées soit par de légers fléchissements et rétrécissements naturels des matériaux, soit par les comportements différents de deux matériaux qui sont en contact l'un avec l'autre. Vous pouvez ragréer ces fissures lors des premiers (ou suivants) travaux de peinture.

B. EXÉCUTION

1. Plafonnage

- Enduit projeté en une couche pour tous les murs et plafonds (à l'exception de la buanderie). Seules les cloisons de plâtres reçoivent un lissage (enduisage pelliculaire) ;
- Les plafonds sous toitures légères (faux plafonds) sont réalisés en plaques de plâtre rejointoyées au plâtre sur structure suspendue ;
- Les angles saillants sont protégés par une cornière métallique ;
- Les surfaces des murs et plafonds sont correctement dressées et rendues planes conformément aux normes en vigueur mais dans tous les cas, elles nécessiteront, suivant la qualité de la finition décorative, un traitement par l'Acquéreur qui dépendra de ses choix (peinture, tapisserie, etc.).

2. Appuis de fenêtre

- Les appuis de fenêtres sont réalisés en MDF laqué blanc.

3. Revêtements de sol et faïences murales

- L'Acquéreur choisira les tons de carrelages, des faïences murales, dans une gamme proposée par le Promoteur et visible en salle d'expo ;
- Si l'Acquéreur souhaite se diriger vers d'autres gammes, un devis séparé lui sera transmis sur demande par le Promoteur.

3.1. Pour les carrelages de sol

- Isolation selon les normes en vigueur (pour le rez-de-chaussée uniquement) ;
- Le carrelage est prévu dans :
 - Le hall;
 - Le débarras/la buanderie ;
 - La cuisine ;
 - Le living (salon et salle à manger) ;
 - La salle de bain et/ou salle de douche ;
 - Le WC.

- Réalisation des joints. Pose droite. Ce poste prévoit un carreau de forme carrée dans la sélection proposée par le Promoteur y compris plinthes assorties ;
- Le choix se fera impérativement chez le fournisseur désigné par le Promoteur ;

3.2. Pour les faïences murales

- Les faïences murales sont prévues sur 10 m² dans la salle de bain. Leur disposition est laissée au libre choix de l'Acquéreur en concertation avec le gestionnaire client et/ou le carreleur. Une fermeture de baignoire (faïencée) ainsi qu'un trapillon d'accès (regard de visite) sont prévus. Ce poste prévoit un carreau de format 30x60, blanc mat ou brillant, non rectifié, choisi dans la sélection proposée par le Promoteur ;
- Les autres formats, frises et décors feront l'objet d'un devis complémentaire. Le choix se fera impérativement chez le fournisseur désigné par le Promoteur.

4. Revêtement dans les chambres - hall de nuit

Le revêtement mis en place dans les chambres et hall de nuit est du parquet stratifié à choisir dans la sélection proposée par le promoteur.

5. Peinture

En option pour les plafonds et les murs.

6. Menuiserie intérieure

- Portes intérieures : bloc-portes avec feuilles planes laquées d'usine (blanc). Chaque porte est munie d'une clenche inox avec rosace assortie et d'une serrure à clé type BB ;
- Une porte vitrée (1 ouvrant constitué d'un verre sécurit, sans cadre) sur ébrasement laqué blanc pour l'entrée du séjour ;
- L'escalier (et son garde-corps) menant du rez-de-chaussée à l'étage sont réalisés en chêne, traitement compris.
- Sous escalier : Porte en MDF

7. Mobilier de cuisine

Les installations d'arrivée d'eau et d'électricité nécessaires au bon fonctionnement des équipements de cuisine (non compris), sont réalisées par nos soins selon le plan détaillé à fournir par l'Acquéreur suivant l'évolution du chantier.

En l'absence d'information spécifique, une installation d'arrivée de plomberie et d'électricité est exécutée au choix du Promoteur.

La cuisine équipée est en option.

C. CODE DE MESURAGE ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS

La surface est calculée en surface SBEM (surface brute extérieure mur) suivant le code de mesurage des géomètres experts belges. Chaque habitation est mesurée depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à la moitié des murs mitoyens. Les gaines techniques intégrées sont incluses dans le mesurage de l'habitation.

Les dimensions données aux plans sont des dimensions "gros-oeuvre".

Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre ; toute différence (en plus ou en moins de 5 % de la superficie de l'habitation) fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les mobiliers, armoires, placards et aménagement extérieurs qui figurent éventuellement sur les plans ne sont qu'une illustration d'un aménagement possible des lieux et ne sont pas compris dans le prix de vente. Ils ne sont donnés qu'à titre indicatif. Cet aménagement pourra être étudié avec la Gestionnaire Clients.

Pour les sanitaires, les informations reprises au présent Descriptif Commercial priment sur les équipements représentés sur le plan commercial.

D. CONDITIONS PARTICULIÈRES

La facturation des travaux par tranches sera soumise aux conditions particulières de l'acte de vente selon attestation de l'architecte

Les travaux complémentaires éventuels devront faire l'objet d'un accord préalable écrit.

La Réception Provisoire ou le Constat d'Achèvement des Travaux sera effectuée en présence de l'Acquéreur et du Promoteur, préalablement à la remise des clés.

L'autorisation d'occupation sera accordée et les clés remises pour autant que toutes les conditions suivantes soient remplies :

- Toutes les factures sont honorées ;
- Tous les comptes sont régularisés ;
- La réception provisoire est accordée ;
- Et s'il s'agit d'une vente en loi Breyne, la mainlevée du cautionnement munie d'une signature légalisée est remise au Promoteur.

Le coût des raccordements sera totalement connu à la fin du chantier et sera répercuté dans les frais avec la dernière tranche de facturation.

L'ensemble des travaux à réaliser par l'Acquéreur ne pourront être exécutés qu'après la signature de la Réception Provisoire ou le Constat d'Achèvement des Travaux. La Réception Provisoire ou le Constat d'Achèvement des Travaux constitue le départ de la garantie décennale. Elle matérialise l'agrément de l'Acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours pour vices apparents.

La Réception Définitive a pour objet de constater que toutes les remarques de la Réception Provisoire ont bien été levées. Au de là d' 1an après la Réception Provisoire, la réception définitive est tacitement acceptée par l'acquéreur sauf si les remarques de la réception provisoire ne sont pas toutes levées, soit des vices cachés sont constatés dans le délai entre la Réception Provisoire et la Définitive, soit d'importantes malfaçons mettent en péril la stabilité de l'immeuble.

Durant la phase d'exécution, des visites de chantiers seront organisées avec les acheteurs accompagnés de l'architecte ou du gestionnaire de chantier en charge du projet chez Horizon.



horizon
groupe