

Commune de Braine-Le-Chateau

Province de Brabant Wallon

Construction de deux habitations unifamiliales

et

Rénovation d'une habitation existante

CAHIER DES CHARGES

TABLE DES MATIERES

1. GENERALITES
 - 1.1. Listes des intervenants
 - 1.2. Introduction
 - 1.3. Accès au chantier
 - 1.4. Modifications apportées au projet en cours d'exécution
 - 1.5. Modifications souhaitées par les acquéreurs
 - 1.6. Dimensions
 - 1.7. Suppressions éventuelles de certains parachèvements par l'acquéreur
 - 1.8. Généralités
 - 1.9. Etat des lieux et mitoyennetés

2. COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

3. DESCRIPTION DES TRAVAUX DU GROS-ŒUVRE
 - 3.1. Installation de chantier
 - 3.2. Démolition
 - 3.3. Terrassements
 - 3.4. Fondations
 - 3.5. Structure
 - 3.6. Maçonneries
 - 3.7. Dalles portantes, planchers, escaliers
 - 3.8. Toiture
 - 3.9. Egouts
 - 3.10. Gouttières et descentes d'eau de pluie
 - 3.11. Isolation
 - 3.12. Cheminées et gaines de ventilation
 - 3.13. Seuils de fenêtres et de portes
 - 3.14. Aménagements extérieurs

4. TECHNIQUES SPECIALES
 - 4.1. Chauffage
 - 4.2. Sanitaire
 - 4.3. Electricité

5. PARACHEVEMENTS

- 5.1. Plafonnage et enduits
- 5.2. Tablettes
- 5.3. Escalier
- 5.4. Menuiseries extérieures
- 5.5. Ferronnerie
- 5.6. Ventilation des locaux
- 5.7. Menuiseries intérieures
- 5.8. Revêtement des sols et murs

6. CUISINES EQUIPEES

7. AMENAGEMENT DES COMBLES

8. NETTOYAGE BATIMENT

1. GENERALITES

1.1. LISTE DES INTERVENANTS

1.1.1. INVESTISSEUR, PROMOTEUR ET MAITRE DE L'OUVRAGE (MDO)

IECR sa
Rue de Bonlez, 22
1390 Grez-Doiceau

1.1.2. PROPRIETAIRE DU FOND

IECR sa
Rue de Bonlez, 22
1390 Grez-Doiceau

1.1.3. ARCHITECTE (AR)

Georges Gosse Architecte
Allée Albert Caupain, 8
1400 Nivelles

1.1.4. INGENIEUR DE STABILITE (IR)

Bureau d'Etudes BDS – Ingénieur Conseil
Rue Burllet, 9
6210 Reves

1.1.5. COORDINATEUR SECURITE ET SANTE (CSS)

F. LESUR sprl
Rue Fond du Village, 15 A
1315 Piétrebais

1.1.6. COMMERCIALISATION

F. LESUR sprl
Rue Fond du Village, 15 A
1315 Piétrebais

1.2. INTRODUCTION

Le projet a pour objet la construction de deux maisons unifamiliales et la transformation d'une habitation existante. Les prix de vente comprennent les droits de bâtisse, les frais d'honoraires d'Architecte, d'Ingénieur et Bureaux de Contrôle.

Les frais ci-après restent cependant à charge des acquéreurs :

- Frais de raccordements aux divers impétrants (égouttage, eau, gaz, téléphone, TV et électricité)
- Frais pour taxes ou cautions communales éventuelles
- Les frais de coordination santé-sécurité et dossier d'intervention ultérieur (DIU)
- Les frais liés au responsable PEB
- Les frais de bornage et division

1.3. ACCES AU CHANTIER

Pour des raisons évidentes de sécurité et d'assurances, l'accès au chantier par l'acquéreur ou son délégué ne sera autorisé que si il est accompagné d'un délégué du vendeur et / ou du Maître de l'Ouvrage après avoir pris rendez-vous.

1.4. MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET EN COURS D'EXECUTION

Le MDO, en accord avec l'Architecte peut apporter des modifications non fondamentales au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et / ou le confort des occupants sans que ceux-ci ne puissent se prévaloir de quelque droit que ce soit.

Il en est de même pour d'éventuelles modifications qui seraient apportées à la structure du bâtiment par l'Ingénieur Conseil.

Les marques et types d'appareils, de carrelages sols et murs, de cuisines équipées ou autres, ... quand elles sont citées, le sont à titre indicatif et pourraient être remplacées par des produits similaires pour des raisons de délais, fabrication, approvisionnement, sécurité, etc...

Dans tous les cas, la qualité des matériaux ou matériel nouvellement proposés est toujours équivalente à ce qui était initialement proposé.

Dans tous les cas, le traitement de finition des parquets (ponçage, traitement huilé, ...), quels qu'ils soient reste à charge de l'acquéreur.

1.5. MODIFICATIONS SOUHAITEES PAR LES ACQUEREURS

Sous réserve de levée de toutes les clauses suspensives mentionnées dans le compromis de vente et de vérification par le MDO quant à leur faisabilité, les modifications éventuelles souhaitées par les acquéreurs ne seront prises en considération qu'après accord écrit du MDO.

Ces modifications feront l'objet, le cas échéant, d'un prix supplémentaire à convenir sur base d'un décompte à charge de l'acquéreur.

Le calcul des décomptes sera détaillé (matériaux et main d'oeuvre).

Un coefficient pour frais généraux et bénéfice de 15 % sera d'application sur les taux officiels en vigueur pour la main d'œuvre et sur les prix publics des matériaux et matériels.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur les délais supplémentaires que certains choix spécifiques pourraient engendrer.

En outre, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat, la partie venderesse se réserve le droit de demander une prorogation du délai initialement prévu et ce proportionnellement au surcoût demandé.

1.6. DIMENSIONS

Les dimensions indiquées sur les plans sont issues des dimensions du gros oeuvre et des tolérances y afférentes. Elles ne sont pas garanties; toute différence en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation du prix.

1.7. SUPPRESSION EVENTUELLE DE CERTAINS PARACHEVEMENTS PAR L'ACQUEREUR.

En accord avec le constructeur, certains parachèvements peuvent être supprimés. Ces parachèvements non commandés seront ristournés selon les prix ou budgets indiqués dans le cahier des charges, descriptif, déduction faite de 20%.

Pour des raisons évidentes d'organisation de chantier, les parachèvements éventuels de remplacement ne pourront toutefois être exécutés par l'acquéreur qu'après la réception provisoire des travaux.

1.8. GENERALITES

Les travaux seront exécutés conformément aux plans et suivant les règles de bonne construction, en matériaux neufs et de première qualité.

Les matériaux décrits dans la présent cahier des charges pourront être remplacés par des matériaux similaires pour des raisons de délais, fabrication, approvisionnement, sécurité, ...

Certaines finitions comme les revêtements de sols et de murs, les appareils sanitaires,... peuvent être choisis par l'acquéreur dans la gamme présentée par le constructeur.

L'acquéreur sera contacté pour confirmer ces choix et déterminer les emplacements des points lumineux, des prises et des radiateurs.

Ces choix restent possibles pour autant qu'ils soient compatibles avec l'avancement des travaux.

1.9. ETAT DES LIEUX ET MITOYENNETE

S'ils s'avèrent nécessaires, les états des lieux des immeubles voisins et voiries sont à charge du MDO.

2. COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

- Deux maisons unifamiliales nouvelles:
 - Rez-de-chaussée :
 - Garage
 - Hall d'entrée
 - Cuisine type américaine
 - WC
 - Living
 - Etage 1 :
 - Hall de nuit
 - 3 chambres
 - 1 salle de bain
 - 1 salle de douche
 - Buanderie (84B)
 - WC
 - Etage 2 :
 - Combles pré-aménagés isolés
- Une maison existante à transformer :
 - Rez-de-chaussée :
 - Garage (construction neuve)
 - Hall d'entrée
 - WC
 - Cuisine
 - Living
 - Coin détente
 - Etage 1 :
 - 3 chambres (1 en construction neuve)
 - Salle de bain
 - Salle de douche (construction neuve)
 - Hall de nuit
 - WC
 - Etage 2:
 - Combles pré-aménagés isolés

Seul le cahier des charges signé par le constructeur et l'Architecte annexé au contrat fait foi.

3. DESCRIPTION DES TRAVAUX DU GROS-OEUVRE

3.1. INSTALLATION DU CHANTIER

L'installation de chantier comprend le tracé des ouvrages sur le terrain ainsi que les frais d'aménagement et de repli du chantier.

3.2. DEMOLITION

Les démolitions éventuelles comprennent la démolition nécessaire de certains bâtiments existant sur le site à construire, l'évacuation et l'enlèvement des décombres.

3.3. TERRASSEMENTS

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblais nécessaires à la réalisation des fondations du bâtiment, de l'égouttage, des techniques enterrées ainsi que les remblais et la mise en forme définitive du terrain.

Les terres excédentaires sont étalées sur le site.

Aucun apport de terre extérieur n'est prévu sur le site.

3.4. FONDATIONS

Les fondations sont conçues sous la responsabilité de l'Ingénieur en stabilité, en fonction de la résistance du sol déterminée par les essais de sol, et ce en coordination avec l'entreprise chargée d'exécuter le gros oeuvre.

Conformément à la réglementation, une boucle de terre en cuivre est posée sous tout le périmètre des fondations.

Les essais de sol sont à charge du MDO.

3.5. STRUCTURE

Les éléments en béton armé conçus en fonction de l'étude de stabilité seront coulés sur place ou éventuellement préfabriqués. La composition des bétons est déterminée par l'Ingénieur conseil.

L'ossature comprend les poutres, colonnes, voiles, linteaux, dalles, hourdis ou prédalles, les poutrelles métalliques, ...

Tous ces éléments seront exécutés conformément aux directives de l'Ingénieur conseil et aux normes en vigueur.

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

Epaisseur suivant plan de stabilité et d'architecture.

3.6. MACONNERIES

3.6.1. Maçonneries en blocs

Elles seront exécutées en blocs de béton lourd selon les plans de stabilité.

Les maçonneries apparentes des garages et buanderies (rez), seront rejointoyées en montant.

3.6.2. Façades

Les façades sont réalisées en briques de parement ton rouge-brun nuancé. Le rejointoyage des briques de parement sera réalisé à posteriori après exécution de la maçonnerie pour les façades. Il pourrait toutefois être réalisé en montant les maçonneries.

Le resserrage entre les briques de parement et les châssis ainsi que le traitement des joints entre les briques de parement et les éventuels éléments en béton seront réalisés au moyen d'un mastic à élasticité permanente.

Certaines parties de façades pourront être recouvertes d'un revêtement en bardage.

3.6.3. Maçonneries intérieures non portantes

Les cloisons intérieures non portantes sont prévues en blocs de plâtre massif d'une épaisseur de 10 cm en conformité avec les plans d'architecture.

Les éventuelles gaines techniques sont fermées par des cloisons réalisées en blocs de plâtre, maçonneries ou plaques de plâtres. Ces ouvrages sont réalisés après la pose de toutes les conduites, gaines et autres installations techniques.

Le constructeur se réserve la possibilité d'exécuter certaines cloisons de type métal stud.

3.7. DALLES PORTANTES, PLANCHERS, ESCALIERS

Les planchers des étages (haut du rez) de l'immeuble seront composés de hourdis en béton armé avec table de compression en béton armé, de poutres/entrevous ~~ou d'une dalle en béton armé~~ répondant aux sollicitations dues à l'utilisation normale de ces locaux.

Ces planchers seront exécutés conformément aux prescriptions techniques et aux plans de l'ingénieur de stabilité.

Dans la maison à rénover, les planchers existants sont maintenus.
Ils seront aménagés selon les nécessités.

3.8. TOITURE

La toiture consiste en une toiture à versants composée de :

- Tuiles
- Sous-toiture de type micro-perforé ou équivalent.

3.9. EGOUTS

Le réseau d'égouts sera exécuté suivant les règles de l'art basées sur les normes en vigueur et les règlements communaux.

Le réseau comprendra tous les accessoires nécessaires et le raccordement à l'égout public

3.10. GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU DE PLUIE

Les gouttières et descentes d'eau de pluie seront réalisées en zinc. Tous les accessoires, raccords et solins seront compris.

Une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5.000 L est prévue.

3.11. ISOLATION

L'isolation thermique est assurée de la manière suivante:

- Façade extérieure : 8 cm de type polyuréthane (briques, vide air, isolant, bloc structure)
- Toiture : laine minérale 18 cm + pare vapeur
- Châssis extérieur : PVC + double vitrage clair

3.12. CHEMINEES ET GAINES DE VENTILATION

Les conduits et les gaines de ventilation éventuels seront entourés de cloisons de plâtre formant gaine technique, sauf dans les locaux non plafonnés. Ces conduits sont soit rigides, soit souples.

La cheminée de chaudière sera apparente dans les locaux non plafonnés.

Cheminée et feu ouvert non prévus (possibilité de placement en option en fonction de l'avancement des travaux)

3.13. SEUILS DE FENETRES ET DE PORTES

Les seuils des portes et fenêtres seront réalisés en pierre bleue de dimension Lg x 5 x 18 cm

3.14. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les aménagements extérieurs seront exécutés suivant proposition de l'Architecte, en harmonie avec la propriété :

Ils comprennent :

- Aménagement des abords en façade avant: dolomie entre maison et voie publique
- Aménagements des abords à l'arrière: pelouse semée.

4. TECHNIQUES SPECIALES

4.1. CHAUFFAGE

Le chauffage central sera de type individuel au gaz.

Chaudière murale ventouse avec distribution d'eau chaude. Elle sera installée au 1^{er} étage ou dans le grenier. La sortie de la cheminée se fera en toiture.

La puissance de la chaudière sera de nature à permettre d'atteindre les températures souhaitées dans les locaux.

Seul le cahier des charges signé par le constructeur et l'Architecte annexé au contrat fait foi.

La production d'eau chaude est assurée simultanément en fonction des besoins. Celle-ci sera prioritaire par rapport au chauffage.

Un thermostat d'ambiance est placé dans le séjour.

Le chauffage des locaux sera assuré par des radiateurs à panneaux classiques, de teinte standard blanc cassé prépeints en usine, à circulation d'eau chaude.

Les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques pour la régulation local par local. L'installation sera dimensionnée pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce pour une température extérieure de -10° C.

Living - salle à manger:	22° C
Cuisine:	18° C
Salle de bain:	24° C
Salle de douche :	24° C
Chambres:	18° C

4.2. SANITAIRE

4.2.1 Plomberie

La distribution de l'eau froide et de l'eau chaude vers les différents appareils sanitaires depuis l'arrivée dans l'habitation se feront par des tuyauteries encastrées en chape ou dans les cloisons.

Les réseaux pour l'alimentation seront en polypropylène ou / et acier galvanisé ou similaire dans les gaines, locaux techniques et chapes.

Les décharges et évacuations des appareils sanitaires seront réalisées par des tuyauteries en PVC y compris leur ventilation.

Toutes les arrivées aux appareils sanitaires seront équipées de robinet d'arrêt permettant d'isoler individuellement chaque appareil.

Les tuyauteries sont prévues jusque la dalle des combles.

4.2.2 Appareils sanitaire

Ils sont prévus de type standard, de marque connue en porcelaine, acier ou acrylique de ton blanc.

Emplacements selon plans d'exécution et choisis dans la gamme du constructeur.

Une alimentation eau chaude et eau froide est prévue pour les éviers de cuisine, les lavabos, les baignoires et les douches.

Une alimentation eau froide est prévue pour le lave-mains, les wc, la chaudière, le lave-vaisselle et la machine à laver.

Dans tous les locaux d'habitation, les canalisations et tuyauteries sont encastrées ; elles sont apparentes dans les garages et buanderies, en général dans tous les locaux où les murs ne sont pas enduits.

Le nombre et le genre d'appareils sanitaires sont indiqués symboliquement aux plans d'architecture. Les appareils prévus dans le projet sont du type décrits ci-dessous.

Les références mentionnées ont pour seul but de fixer un niveau de qualité de référence. Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de remplacer chaque appareil et/ou équipement par un appareil et/ou équipement de qualité équivalente d'une marque différente.

Sont prévus :

Salle de bains

- Baignoire en acier émaillé blanc ou acrylique ± 170 x 70 cm
- Mitigeur bain douche chromé avec inverseur automatique, garniture de douche, douchette avec flexible et support mural.
- 1 lavabo en porcelaine à poser sur tablette en bois massif ou à poser sur une tablette en bois stratifié, en variante, meuble lavabo composé d'un meuble avec porte, tablette et vasque.
- Mitigeur de lavabo chromé.

Salle de douche

- Receveur de douche 80x80 en acier émaillé blanc ou acrylique
- Mitigeur thermostatique douche chromé, garniture de douche, douchette avec flexible et support mural.
- 1 lavabo porcelaine à fixation murale

Seul le cahier des charges signé par le constructeur et l'Architecte annexé au contrat fait foi.

- 1 mitigeur de lavabo chromé à bec fixe.
- 1 porte pour receveur de douche

WC Rez-de-chaussée

- WC en porcelaine vitrifiée blanche et couvercle blanc
- Réservoir de chasse de type "Geberit" blanc ou similaire
- 1 lave-mains en porcelaine vitrifiée blanche muni d'un robinet chromé (eau froide) avec mousseur et crépinette.
- Ventilation vers le garage

WC étage

- WC en porcelaine vitrifiée blanche et couvercle blanc
- Réservoir de chasse de type "Geberit" blanc ou similaire

Budgets

La valeur hors TVA et hors pose des appareils sanitaire est de:

1. Meuble lavabo avec armoire y compris mitigeur mono commande et miroir: 280,00 €
2. Bain acier émaillé ou acrylique 170x70 cm, vidage automatique, mitigeur bain douche avec douchette: 335,00 €
3. Groupe WC mono bloc, chasse économique de type "Geberit" 2 touches, siège WC: 300,00 €
4. Groupe lave mains+ robinet eau froide: 130,00 €
5. Groupe douche y compris receveur en acier émaillé, mitigeur thermostatique, pomme douche et barre de douche, porte douche transparente: 780,00 €
6. Vasque à fixation murale y compris mitigeur mono commande : 270,00 €

4.3. ELECTRICITE

4.3.1 Généralités

L'installation est réalisée conformément aux prescriptions en vigueur au moment de l'élaboration des plans.

L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Elle sera apparente dans les garages et buanderie, en général dans tous les locaux où les murs ne sont pas enduits.

L'habitation sera alimentée par un compteur individuel placé dans le garage au rez-de-chaussée.

Les frais afférents au placement, à l'ouverture, à la location des compteurs individuels, ainsi que les garanties éventuellement exigées, et à la mise en service de chaque installation sont à charge des acquéreurs sur base de la tarification de la compagnie distributrice, il en est de même pour les éventuelles garanties qui seraient demandées par la société distributrice.

L'acquéreur reprendra le contrat en cours avec le fournisseur d'énergie désigné par le promoteur.

Un coffret divisionnaire avec fusibles automatiques et repérage des circuits est prévu.

Interrupteurs et prises de courant de teinte blanche.

Aucun point lumineux n'est équipé d'appareil d'éclairage.

4.3.2 Description:

4.3.2.1 Maisons neuves:

Hall rez:	1 point lumineux plafond double direction 1 prise basse
WC rez	1 point lumineux simple direction
Living :	2 points lumineux plafond simple direction 5 prises basses 1 arrivée TV / FM 1 arrivée thermostat

Seul le cahier des charges signé par le constructeur et l'Architecte annexé au contrat fait foi.

	1 arrivée téléphone 1 prise RJ 45 (internet)
Cuisine:	1 point lumineux plafond simple direction 1 prise plus terre pour frigo 1 prise plus terre pour lave-vaisselle 1 prise plus terre pour micro-onde 1 prise plus terre pour hotte 1 prise plus terre pour four et plaques de cuisson 2 prises au dessus tablette de travail
Hall de nuit (étage1) :	1 point lumineux double direction 1 prise basse
Buanderie (84B):	1 point lumineux plafond simple direction 1 prise plus terre 1 prise double pour M.A.L et sèche linge
Salle de bains:	1 point lumineux plafond simple direction 1 point lumineux mural 1 interrupteur bipolaire 1 prise plus terre près du lavabo
Salle de douche:	1 point lumineux plafond simple direction 1 point lumineux mural 1 interrupteur bipolaire 1 prise plus terre près du lavabo
Chambre 1:	1 point lumineux plafond simple direction 3 prises basses 1 prise (internet)
Chambre 2:	1 point lumineux plafond simple direction 3 prises basses 1 prise (internet)
Chambre 3:	1 point lumineux plafond simple direction 3 prises basses 1 prise (internet)
Garage:	1 point lumineux simple direction 1 prise
Extérieur :	1 point lumineux mural en façade avant 1 point lumineux mural en façade arrière 1 sonnette près de la porte d'entrée avant

4.3.2.2 Maison rénovée:

Hall rez:	1 point lumineux plafond double direction 1 prise basse
WC rez	1 point lumineux simple direction
Salon :	1 point lumineux plafond double direction 3 prises basses 1 arrivée TV / FM 1 arrivée thermostat

	1 arrivée téléphone 1 prise RJ 45 (internet)
Coin détente:	1 point lumineux simple direction 2 prises basses
Salle à manger:	1 point lumineux simple direction 1 prise basse
Cuisine:	1 point lumineux plafond simple direction 1 prise plus terre pour frigo 1 prise plus terre pour lave-vaisselle 1 prise plus terre pour micro-onde 1 prise plus terre pour hotte 1 prise plus terre pour four et plaques de cuisson 2 prises au dessus tablette de travail
Hall de nuit (étage1) :	1 point lumineux double direction 1 prise basse
Salle de bains:	1 point lumineux plafond simple direction 1 point lumineux mural 1 interrupteur bipolaire 1 prise plus terre près du lavabo
Salle de douche:	1 point lumineux plafond simple direction 1 point lumineux mural 1 interrupteur bipolaire 1 prise plus terre près du lavabo
Chambre 1:	1 point lumineux plafond simple direction 3 prises basses 1 prise (internet)
Chambre 2:	1 point lumineux plafond simple direction 3 prises basses 1 prise (internet)
Chambre 3:	1 point lumineux plafond simple direction 3 prises basses 1 prise (internet)
Garage:	1 point lumineux simple direction 1 prise
Cave:	1 point lumineux simple direction 1 prise double + terre pour machine à laver et sèche linge.
Extérieur :	1 point lumineux mural en façade avant 1 point lumineux mural en façade arrière 1 sonnette près de la porte d'entrée avant

4.3.3 Télédistribution - Téléphone

Les tubages de téléphonie et de télédistribution sont prévus dans les habitations jusqu'aux répartiteurs généraux.

Les frais de raccordement correspondant sont à charge des acquéreurs selon les impositions des sociétés distributrices.

5 PARACHEVEMENTS

5.1 PLAFONNAGE ET ENDUITS

Enduit monocouche pour tous les murs et plafonds des locaux destinés à être parachevés.

Sont concernés, les éléments à partir du rez-de-chaussée jusqu'au premier étage. Les garages et buanderies ne sont pas plafonnés.

Les blocs y sont rejointoyés en montant et les éventuels éléments coulés en béton sur place restent apparents.

Le Promoteur se réserve le droit de mettre en oeuvre des enduits minces sur des éléments en béton "lisse" ou de type "prédalles", ...

La finition du plafonnage est lisse et non effritable rendant les zones concernées prêtes à recevoir une peinture ou un revêtement décoratif moyennant les travaux préparatifs d'usage (égrenage, enduisage, ponçage, ...) qui restent à charge des acquéreurs.

En ce qui concerne l'habillage des cloisons de plâtre (mise en peinture et tapissage), celui-ci doit être exécuté conformément aux prescriptions du fabricant. En général, il y a lieu d'effectuer une préparation du support et d'appliquer un agent de prétraitement adapté.

Des cornières d'angle sont prévues (profils galvanisés ou alu) sur tous les angles saillants des baies non destinées à recevoir un chambranle ou un revêtement (faïence,...).

L'attention de l'acquéreur est particulièrement attirée sur le fait que pendant les premières années, des fissures de retrait peuvent se présenter au droit des joints entre prédalles, hourdis, ... notamment, ainsi qu'à la jonction de matériaux de nature différente. Ces fissures qui ne présentent aucun danger au point de vue de la stabilité de l'ouvrage, sont inhérentes aux propriétés physiques des matériaux et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

Il est donc évident que les fissurations provenant des retraits normaux des matériaux, et dues à la dilatation et/ou au tassement normal du bâtiment ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme défauts ou vices de construction et dès lors ne peuvent prétendre à réparation ou dommage quelconque.

5.2. TABLETTES

Les tablettes de fenêtre (épaisseur ± 2 cm) sont en pierre naturelle, de ton beige. Les angles sont biseautés et les faces vues sont adoucies.

5.3. ESCALIER

Un escalier est prévu entre le rez-de-chaussée et le premier étage ainsi qu'entre le 1^{er} et le deuxième étage.

Les escaliers sont en bois (hêtre) non traité avec contremarches simple face et/ou sans contremarche double face.

Dans la maison rénovée, les escaliers existants sont maintenus.

5.4. MENUISERIES EXTERIEURES

Les châssis seront exécutés :

- En PVC
- Vitrage 4/16/4. Ug: 1,1
- Oscillo-battants.

Les portes fenêtres seront ouvrantes.

Tous les autres châssis seront soit ouvrant soit oscillo-battants, soit fixes.

Les châssis recevront du double vitrage clair, particulièrement favorable pour l'isolation thermique et phonique.

En Région Wallonne et conformément à la réglementation, certaines fenêtres des locaux dits "secs" sont équipées d'un système de ventilation.

Le jointolement extérieur des châssis est exécuté avec un mastic souple.

5.5. FERRONNERIE

Les garde-corps de fenêtres, sont constitués de tubes ou plats métalliques suivant modèle dessiné par l'Architecte.

Ils reçoivent une protection contre la rouille par métallisation ou galvanisation et une peinture appropriée de finition, dont le ton est défini par l'Architecte, ou un traitement galvanique.

Le promoteur se réserve la possibilité d'utiliser une variante éventuelle en aluminium peint ou anodisé.

Seul le cahier des charges signé par le constructeur et l'Architecte annexé au contrat fait foi.

5.6. PORTE DE GARAGE

Une porte isolée à structure métallique de type sectionnelle est prévue.

5.7. VENTILATION DES LOCAUX

La ventilation des locaux d'habitation est réalisée conformément aux directives reprises dans la norme.

L'habitation neuve sera équipée d'une extraction forcée réalisée en conformité avec le responsable PEB.

Une amenée d'air générale est prévue dans les locaux dits "secs" (séjour, chambre,...).

L'orifice est garni d'une grille réglable ou d'un autre système éventuellement reconnu (incorporation dans les châssis extérieurs).

Le transfert entre les différents locaux est assuré sous les portes, aménagées à ± 1 cm du sol fini.

5.8. MENUISERIES INTERIEURES

5.8.1 Portes intérieures

Les portes intérieures des habitations sont de type à peindre. Il en est de même pour les ébrasements et les chambranles prévus en MDF ou similaire à peindre.

5.8.2 Quincailleries

Trois paumelles ou charnières démontables par porte.

Serrure à clef ordinaire - quincaillerie en inox brossé.

5.9 REVETEMENT DES SOLS ET MURS

5.9.1 Généralités

Tous les revêtements sans exception sont de 1^{er} choix.

Des budgets sont prévus pour chaque type de carrelage. Les budgets sont hors pose et les prix sont hors TVA (prix de vente pour particulier).

L'acquéreur aura la possibilité, en option de faire un autre choix de revêtement auprès d'un fournisseur désigné par le constructeur.

Un décompte éventuel sera présenté à l'acquéreur en fonction du type de carrelage choisi et du mode de pose particulier (par exemple: pose format supérieur à 40x40, pose format rectifié, pose sur pointe, cabochon, pierre naturelle, frise décorative...)

5.9.2 Sols

5.9.2.1 Chapes (constructions neuves)

Pose d'une chape avec partie supérieure lissée ou non selon le cas.

Le garage reçoit une chape avec finition au quartz.

Le rez-de-chaussée reçoit une chape isolante polyuréthane de 7 cm d'épaisseur

5.9.2.2 Carrelages

Hall, wc, living, cuisine, salle de douche, salle de bain

Valeur: 25,00 €/m² HTVA

Plinthes assorties

Valeur: 4,00 €/m¹ HTVA

5.9.2.3 Parquet

Prévu dans les chambres et hall de nuit de la maison rénovée

Un entre-porte éventuel en laiton ou alu d'une épaisseur de ± 2 mm posé verticalement est prévu entre les revêtements carrelage et parquet.

Parquet prévu en stratifié traité d'usine d'une épaisseur de 11 mm posé sur feutre isolant.

Plinthe assortie ou blanche.

Parquet valeur: 27,00 €/m² HTVA

Plinthes valeur: 2,00 €/m¹ HTVA

~~Il n'est pas prévu de traitement de finition du parquet, ni des plinthes, ni de joint souple entre parquet et plinthes. Ce poste est à charge des acquéreurs.~~

Seul le cahier des charges signé par le constructeur et l'Architecte annexé au contrat fait foi.

Terrasse extérieure:

- La dalle en béton d'une surface de +/- 15 m² est prévue. Le recouvrement final reste à charge des acquéreurs.

5.9.3 Murs

5.9.3.1 Salle de bain et salle de douche

Un carrelage mural est prévu pour une surface de 10 m².

Décor sur demande et en décompte.

Budget: 20,00 € / m² HTVA

6 CUISINES EQUIPEES

Le fournisseur ou le constructeur de cuisines est choisi et agréé par le Promoteur. Les cuisines sont équipées et meublées sur base d'un budget de 4.500,00 € HTVA comprenant la pose.

La conception de la cuisine équipée est élaborée en collaboration avec l'acquéreur (en fonction de l'avancement des travaux) et fait l'objet d'un avant projet personnalisé.

Les appareils électro-ménager sont soumis à la garantie du fabricant.

Sont compris:

- Réfrigérateur intégré
- Four à chauffage conventionnel
- Taque de cuisson vitro-céramique
- Hotte aspirante décorative en inox à rejet extérieur
- Lave-vaisselle intégrable avec aqua-stop.
- Evier inox type Frank deux bacs finition lisse avec égouttoir et mitigeur mono commande eau chaude, eau froide.

7 AMENAGEMENT DES COMBLES

Les combles sont aménageables.

Soit néanmoins prévus :

- La dalle du haut du premier étage, réalisée en hourdis de béton armé ou rector y compris la chape de compression propre à la structure (la maison existante garde sa structure initiale en bois)
- L'isolation de la toiture et des appentis.
- Une arrivée d'eau chaude et d'eau froide.
- Une arrivée chauffage
- Une arrivée d'électricité.
- Une évacuation d'eaux usées et une évacuation d'eaux fécales.
- Une fenêtre de toiture.

8 NETTOYAGE BATIMENT

L'habitation est livrée nettoyée en état de réception.