

---

## CAHIER DES CHARGES

### INTRODUCTION

L'entreprise a pour but l'exécution du projet de construction mentionné dans le présent cahier des charges, y compris tous les services et les fournitures qui en font partie intégrante, et ce suivant les indications des plans techniques, des détails techniques éventuels, du descriptif repris dans le cahier des charges ou, à défaut, des règles de l'art.

Un bon rapport qualité prix pour nos clients.

### PROMOTEUR

B&S construct sprl  
Grand Chemin, 288  
7531 Havinnes  
T 056 58 70 64

### ARCHITECTE – BUREAU D'ETUDE – COORDINATION DE SECURITE

BUREAU D'ARCHITECTES COURCELLES sprl  
Chaussée de Luingne 441/1  
7712 Herseaux (Mouscron)  
T 056 84 26 06  
F 056 84 37 22

### SITUATION

**Au total 6 appartements**

rue Provinciale  
section A n° 315 K  
7760 CELLES 1<sup>ère</sup> division

LOT 1 = rue Provinciale, 81/A, boîte 1  
LOT 2 = rue Provinciale, 81/A, boîte 2  
LOT 3 = rue Provinciale, 81/A, boîte 3  
LOT 4 = rue Provinciale, 81/A, boîte 4  
**LOT 5 = rue Provinciale, 81/A, boîte 5**  
LOT 6 = rue Provinciale, 81/A, boîte 6

---

## DESCRIPTION DU DEVIS

### 1. GROS-OEUVRE

#### 1.1 Fondation

Les fondations seront exécutées suivant le rapport de l'ingénieur et les règles de l'art.

#### 1.2 Egouts

Toutes les évacuations sont en PVC d'un diamètre de 110 mm. Les raccordements aux réseaux publics sont compris.

Une citerne de gestion d'évacuation des eaux pluviales sera installée et équipée d'un trop plein de régulation qui est relié aux évacuations publiques.

#### 1.3 Maçonnerie

Choix de la façade : WIENERBERGER Malva Exclusief WS WF. Les seuils et appuis de fenêtre sont en pierre bleue. L'ensemble des murs extérieurs sera rejointoyé en fin de chantier à l'aide d'un riche mortier de ciment. Les murs intérieurs sont construits en bloc de terre cuite de 19, 14 ou 9 cm d'épaisseur selon les plans techniques.

#### 1.4 Prédalles

Les prédalles (entre RDC/R+1, R+1/R+2, R+2/R+3) sont en béton, d'une hauteur variable en fonction de la portée.

#### 1.5 Charpente

La charpente est faite en bois (douglas traité) et réalisée de manière traditionnelle. Les planches de rive sont exécutées en rockpanel de RAL 7016.

#### 1.6 Couverture

La charpente est couverte d'une sous-toiture en menuiserte et de tuiles dont le type est encore à déterminer par le promoteur selon les descriptions du permis. Les gouttières et les descentes d'eau sont en zinc.

#### 1.7 Isolation

- toiture: un matelas de laine minérale de 22 cm entre les chevrons et 10 cm pour les toits plats
- murs creux : panneaux de polyuréthane de 10 cm et bloc thermique avec membrane d'étanchéité intégrée pour le 1<sup>er</sup> tas de maçonnerie
- murs de séparation mitoyen: isolation phonique de 4 cm.
- isolation du sol : polyuréthane projeté de 10 cm au rez-de-chaussée
- EPS chape couverte d'un isolant alveolit 5,5 mm entre les étages (uniquement surfaces occupées par des appartements)

#### 1.8 Menuiserie extérieure

La porte d'entrée commune est bois de ton naturel vitrée avec tirant et avec imposte. Les châssis, baie coulissante et portes-fenêtres sont exécutés en PVC. Le RAL choisi pour les menuiseries est le 7016 (gris anthracite).

Les vitres sont en double vitrage, type Thermobel Starlite KW 1.0 avec grilles d'aération selon les normes.

---

Les fenêtres de toit sont de marque « Velux » GGL dans les chambres et GGU dans la salle de bains. Uniquement pour les appartements 81/A. boîte 5 et boîte 6.

Dans les combles, il s'agit de fenêtre classique en PVC de mêmes caractéristiques esthétiques que les autres châssis.

Les boîtes aux lettres seront métalliques et placées solidement suivant les dernières recommandations de la poste près de la porte d'entrée des parties communes.

Le vidéophone se trouvera à l'extérieur du hall d'entrée et des sonnettes seront installées aux portes d'entrées de chaque appartement.

### **1.9 Terrasses et extérieurs**

Les terrasses au rez-de-chaussée en façade seront faites en pavé béton gris 15/15/6 cm. Les terrasses en façade au 1<sup>er</sup> seront en béton architectonique.

Les terrasses des appartements du dernier étage seront réalisés en carrelage 60x60 sur plots.

Les garde-corps des terrasses seront en verre avec profils.

## **2. ESPACES COMMUNS**

### **2.1 Parachèvements**

#### - Sols

Les sols des halls d'accès et d'étage sont en carreaux et plinthes assorties au choix du promoteur.

Les escaliers sont en béton lisse.

#### - Menuiseries intérieures

Les portes d'accès aux escaliers, couloirs, ... sont à âme pleine, RF et ferme-porte suivant la destination.

#### - Ferronneries

Escaliers intérieurs : garde-corps central et main courante en profilés métalliques de section standard, fixations appropriées suivant le cas d'espèce et respectant la législation en matière de sécurité.

#### - Peintures

Communs : l'architecte et le promoteur choisiront les systèmes de peinture pour les communs et seront réalisés 6 mois après l'occupation de l'ensemble des appartements.

### **2.2 Installation électrique et sanitaire**

L'installation sera conforme au RGIE et sera réceptionnée par un organisme de contrôle agréé.

Un robinet amovible alimenté par de l'eau de ville froide sera installé dans les parties communes au rez-de-chaussée pour l'entretien de ceux-ci.

### **2.3 Ascenseur**

L'ascenseur de la marque Orona est conforme aux prescriptions du Règlement Général sur la Protection du travail et est accessible à mobilité réduite.

---

## **2.4 Protection incendie**

La Service Incendie de la commune vérifie la conformité des logements aux dispositions du permis d'urbanisme en matière de sécurité incendie. Le rapport du Service Incendie est joint au DIU (dossier d'intervention ultérieure).

## **3. APPARTEMENTS**

### **3.1 Menuiserie intérieure**

Les portes intérieures sont des portes à peindre équipées d'une poignée et de charnières noires mat.

### **3.2 Plafonnage**

Les murs en bloc terre cuite sont recouverts de plâtre et lissés à la main suivant les règles de l'art. Les plafonds sont recouverts de plâtre projeté en une fine épaisseur lissée à la main.

Les contours intérieurs des menuiseries extérieures sont réalisés en plaque de plâtre ou plafonnage.

Un travail de plafonnage n'est pas un produit fini. Avant la mise en peinture de la maison, il est possible de devoir poncer ou enduire les murs et plafonds. Des coups et traces peuvent également être présentes suite au passage des différents corps de métier qui participent à la construction de la maison. Ces finitions sont à exécuter par les acquéreurs lors des peintures de la maison.

Les jonctions entre différents matériaux (mansardes et cage d'escalier) sont à finir en joints souples.

Par ailleurs, des fissures peuvent apparaître et sont un phénomène inhérent aux nouvelles constructions.

Les murs sont peints.

### **3.3 Installation électrique**

L'installation électrique est exécutée conformément au règlement technique. Les fusibles automatiques et le contrôle de l'installation sont prévus dans le prix.

Pour les emplacements des prises, des points lumineux, des interrupteurs, ...etc. nous nous référons aux plans techniques de base ci-joints.

Le parlophone sera installé dans le séjour de chaque appartement.

### **3.4 Installation de chauffage et d'eau chaude**

Le chauffage central est au gaz de ville. Il y a des radiateurs dans la cuisine/séjour, la salle de bains et dans les chambres à coucher. La chaudière est de la marque Vaillant Ecotec plus VCW 296.

Il est essentiel qu'un entretien de la chaudière soit effectué tous les deux ans.

Le promoteur ne peut pas prendre en garantie les dégâts à la chaudière (ou à l'installation sanitaire en général) dus à une forte concentration éventuelle de calcaire dans l'eau de ville. Nous conseillons donc l'installation d'un adoucisseur d'eau.

### **3.5 Installation sanitaire**

Le prix inclut toutes les canalisations et le placement des appareils. Sont prévus :

- 1 toilettes suspendues, type Sanbloc
- 1 lave-mains avec robinet dans le WC
- 1 baignoire complète avec robinet mitigeur et douchette

- 
- 1 bac de douche (90x120), la robinetterie est prévue ainsi que la paroi en verre (appartements 5 et 6)
  - 1 meuble lavabo 120 cm simple vasque décentrée avec robinet mitigeur et miroir de 70 cm sur cadre avec éclairage LED intégré
  - 1 alimentation en eau chaude et eau froide ainsi qu'une évacuation pour l'évier de cuisine
  - 1 alimentation et évacuation pour la chaudière et pour la machine à laver
  - 1 robinet sur la terrasse

### **3.6 Ventilation**

Un système VMC simple flux (système C+ avec extraction dans les chambres) est prévu de la marque RENSON Healthbox 3.0 smartzone.

### **3.7 Carrelage**

Les appartements seront carrelés et pourvus d'une plinthe assortie. Le choix sera fait par le promoteur.

### **3.8 Faïence**

Dans la salle de bains, de la faïence est posée autour de la baignoire (environ 30 cm au-dessus de la baignoire) ainsi que dans la douche.

### **3.9 Aménagement de la cuisine**

Une cuisine a été installée dans l'appartement. Il s'agit d'une cuisine conçue chez Bonquet à Mouscron.

Les meubles profitent d'une garantie d'usine de cinq ans.

---

## REMARQUES

- Le promoteur a toujours le droit d'apporter de petites modifications, aux plans et aux matériaux, mais pour autant qu'ils ne nuisent pas à la qualité.
- Les meubles et la cuisine sur les plans ne sont pas inclus, ils ne servent qu'à mieux visualiser la division intérieure de la maison.
- Le promoteur prévoit les raccordements aux réseaux d'électricité, d'eau de ville et de gaz. Les frais de ces raccordements sont à charge de l'acquéreur. Des gaines seront également posées pour les raccordements TV/internet et téléphone.
- Les suppressions de travaux repris au présent descriptif demandées par l'acquéreur seront déduites à hauteur de 75% de leur valeur. Il n'est pas permis à l'acquéreur d'exécuter par lui-même ou de faire exécuter par un tiers des travaux de quelque nature que ce soit dans son bien avant la réception provisoire de celui-ci. S'il le fait, la réception provisoire sera considérée comme acquise.
- Dans l'hypothèse où les acheteurs demandent des suppléments dans les constructions, ces suppléments devront être payés à la commande et à la première demande du promoteur et ce même si la vente n'a pas encore eu lieu.
- Pour la sécurité de l'acheteur il est strictement interdit de pénétrer sur le chantier.
- Les images de synthèse en 3D du projet ne sont pas contractuelles et ne représentent pas les aménagements qui seront faits. Elles permettent de visualiser et de mieux imaginer le projet.

Fait à \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires, le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /2025.

l'(es) acheteur(s)

le promoteur