

CAHIER DES CHARGES DE BASE - OFFRE DE VENTE



LOT.....

.....
.....
.....

CONSEILLER EN CONSTRUCTION

.....

Cher client,

Notre engagement envers vous est double :

1. une communication claire
2. un budget transparent.

Dans le présent cahier des charges, vous trouverez une description détaillée de votre future maison - du gros-œuvre fermé aux finitions intérieures en passant par les techniques. De cette façon, vous saurez littéralement à quoi vous attendre, tant au niveau de la maison que de son coût total. Et si plus tard, un détail technique vous tracasse, vous pourrez toujours y retrouver les informations pertinentes. Les descriptions contenues dans le cahier des charges prévalent toujours sur les plans. Votre conseiller en construction le passera en revue avec vous et se fera un plaisir d'éclairer les points que vous souhaitez approfondir.

Pour info : les images contenues dans le présent cahier des charges, dans les brochures et sur notre site web n'ont qu'une valeur illustrative et ne sont aucunement un gage ce que vous obtiendrez réellement. Les superficies renseignées sur les plans sont des superficies brutes, calculées hors-tout. Les meubles, armoires et appareils dessinés sur les plans ne sont là que pour vous donner une idée de la façon dont vous pouvez aménager votre habitation. Les prix reflètent la valeur marchande privée. C'est le prix que vous payez en tant que particulier au fournisseur, hors tva. Les actions temporaires et autres promotions du fournisseur ne sont pas valables.

SOMMAIRE

DISPOSITION GENERALES	5
ARCHITECTE.....	5
INGENIEUR.....	5
COORDINATEUR SECURITE	6
CERTIFICATION PEB (performance energetique des batiments)	6
ASSURANCE	7
PROTECTION ANTI-INCENDIE	7
ANALYSE DE SOL.....	8
AMENAGEMENT DE CHANTIER ET MESURES DE SECURITE	9
IMPLANTATION DU BATIMENT ET TRACAGE DU FRONT DE BATISSE	9
TRAVAUX D'EXCAVATION	9
Citernes	9
EVACUATION DES EAUX USEES.....	9
RACCORDEMENTS ET GAINES EN ATTENTE.....	10
FONDATIONS	10
MACONNERIE	11
TRAVAUX DE REJOINTOIEMENT DE LA FACADE.....	12
ACOUSTIQUE	12
CONSTRUCTION DU PLAFOND	12
ZINGUERIE ET OUVRAGES EN PLOMB	13
CHARPENTE - COUVERTURE	14
GRENIER	15
SEUILS.....	15
MENUISERIE EXTERIEURE	16
CLÔTURE DU JARDIN, terrasses ET ABORDS EXTERIEUR.....	18
Carport et abri de jardin.....	18
ELECTRICITÉ ET POINTS LUMINEUX.....	19
CANALISATIONS ET APPAREILS SANITAIRES.....	21
Desco.....	23
CHAUFFAGE CENTRAL ET EAU CHAUDE	26
VENTILATION	29
TEST D'ETANCHEITE A L'AIR	29
TRAVAUX DE PLAFONNAGE	30
TRAVAUX DE PEINTURE	30
SOLS	30
ESCALIER	31
PORTES INTERIEURES.....	32
CUISINES	33
PANNEAUX SOLAIRES.....	33

PROJET D'HABITATION

DISPOSITION GENERALES

Le présent cahier des charges fait partie intégrante de votre contrat de vente. En votre qualité d'acheteur, vous marquez votre accord avec les plans de construction, le mode de construction et les matériaux du gros-œuvre fermé tels que décrits dans ce cahier des charges.

Les travaux de construction de votre habitation peuvent commencer dès que l'entrepreneur est en possession des documents suivants :

- plans, description des travaux et des matériaux et contrat de vente, tous datés et signés, avec la mention 'lu et approuvé'
- permis de bâtir approuvé
- dossier de crédit hypothécaire, acte d'achat du terrain et liste des matériaux et appareils choisis dûment signée 'pour accord' (installations techniques et finitions intérieures)

ARCHITECTE

Les honoraires de l'architecte sont inclus dans le budget de votre habitation. L'architecte a conçu les habitations, signé les plans et se charge du dossier de demande de permis de bâtir. Conformément à la loi Breyne, vous êtes en droit, en tant qu'acheteur, d'engager - à vos frais - votre propre architecte pour assurer le suivi du chantier.

architecte
DonatienRyelandt
www.architecte-ryelandt.be

INGENIEUR

Le coût des travaux de l'ingénieur est inclus dans le prix total. L'ingénieur stabilité est responsable de l'étude complète, de la description et du contrôle sur site.



Engimatix BV
Uilenberg 1
2270 Herenthout
peter.smet@engimatix.be

COORDINATEUR SECURITE

Les honoraires du coordinateur sécurité sont inclus compris dans le prix de l'habitation.

Le coordinateur sécurité du 'projet' vérifie la sécurité de votre habitation, tandis que le coordinateur sécurité "exécution" veille à la sécurité sur chantier. Il s'agit généralement d'une seule et même personne. Il est donc nécessaire que le coordinateur sécurité soit impliqué dès les toutes premières phases du projet. Sa tâche consiste à détecter tous les risques possibles et à développer un plan de sécurité et santé comprenant toutes les mesures nécessaires pour éliminer ces risques. Par la suite, il contrôlera si toutes les mesures ont bien été exécutées. Dans le cas de travaux à risque, il lui appartient aussi de veiller à la sécurité pendant les travaux.

Sa mission inclut aussi la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure destiné à être remis aux propriétaires. Ce document est légalement obligatoire et contient toutes les informations utiles dans l'optique de réparations ultérieures, de l'entretien ou d'éventuels travaux de rénovation du bâtiment.

Conservez soigneusement ce dossier d'intervention ultérieure. Vous en aurez également besoin si vous décidez un jour de vendre ou de louer votre habitation.

BUREAU D'ÉTUDES PS2

Rue Arthur Pouplier, 113 • B-7190 Ecaussinnes
+32 67 460 311 • info@bureaups2.com
www.bureaups2.com

CERTIFICATION PEB (PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS)

Le coût du certificat de Performance énergétique du bâtiment et Climat intérieur du bâtiment est inclus dans le prix de l'habitation.

- Le **niveau K** d'une habitation est égal au niveau d'isolation totale du bâtiment, c'est-à-dire à son coefficient d'isolation thermique. Le niveau K tient compte des déperditions calorifiques via les murs extérieurs, les toitures, les sols, les fenêtres, ... ainsi que de la compacité du bâtiment. Le bâtiment est d'autant mieux isolé et les déperditions calorifiques sont d'autant moins importantes que le niveau K est faible.
- Le **niveau E**, également appelé "performance énergétique du bâtiment", est une mesure de la consommation énergétique de l'habitation et de ses installations fixes en conditions normales. Le calcul du niveau E tient compte des éléments suivants :
 - la compacité de la construction;
 - l'isolation thermique;
 - l'étanchéité du bâtiment;
 - la ventilation;
 - l'optimisation de la chaleur solaire;
 - le recours à une installation à haut rendement pour le chauffage et la production d'eau chaude.

En prêtant une attention suffisante à ces différents points, on crée une habitation saine, peu gourmande en énergie et offrant davantage de confort.

Un calcul PEB a été réalisé pour chaque logement (unité PEB) conformément à la réglementation en vigueur à la date d'introduction des demandes de permis d'urbanisme, année 2023 (K inférieur à 35, E_w inférieur à 45 et E_{spec} inférieur à 85).

Pour chaque logement nous avons séparément effectué un calcul PEB., ceux-ci sont compris entre $E_{\text{spec-35}}$ et $E_{\text{spec-6}}$, E_w-20 et E_w-3 , K25 et K27. Ces valeurs de niveau K, E_w et E_{spec} sont indicatives et non contractuelles.

Le responsable PEB s'engage à assumer au mieux sa mission en observant les règles de l'art. Il est chargé de la conception et de la description des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les exigences PEB ainsi que du contrôle de l'exécution des travaux relatifs à la PEB.

Il établit la déclaration PEB initiale et la déclaration PEB finale au moyen des formulaires adéquats, les soumet au déclarant et les signe avec lui.

Dans le cadre de l'exercice de sa mission, le responsable PEB est tenu d'informer le maître de l'ouvrage des incidents qui peuvent survenir lors de l'exécution des travaux relatifs à la PEB.

Lorsque le responsable PEB constate, en cours de réalisation du projet, que celui-ci s'écarte ou pourrait s'écarter des exigences PEB qui s'appliquent, il en informe immédiatement le déclarant et, le cas échéant, l'architecte chargé du contrôle de l'exécution des travaux.

Le responsable PEB répond, envers le déclarant, de l'impossibilité qui résulte de son fait de notifier, dans le délai légal, une déclaration PEB initiale ou finale conforme au prescrit légal et réglementaire.

Après la mise en service du logement (six mois à dater de la réception provisoire), la PEB finale, établie conformément aux données « as built », est transmise par le responsable PEB, par voie informatique, à la Région wallonne et par voie postale au collège de la ville de Fernelmont

Sur base de ce document, l'administration rédige le certificat PEB « bâtiment neuf » qui sera notifié au déclarant PEB par le Ministre dans les soixante jours de l'envoi ou du dépôt de la déclaration finale au collège communal.

Ce rapport, valable pour une durée de dix ans et indispensable en cas de vente du logement, sera soigneusement conservé par l'acheteur (maître de l'ouvrage).

Pour de plus amples informations, visitez le site www.energie.wallonie.be.

ASSURANCE

Nous avons souscrit une assurance TRC pour couvrir les risques inhérents à la construction de votre habitation. Cette police Tous Risques Chantier évite d'avoir à discuter pour savoir à qui incombe la responsabilité des dégâts occasionnés lors des travaux. Elle couvre notamment l'effondrement éventuel d'un mur, les châssis endommagés par des projections de ciment... ainsi que les dégâts occasionnés à l'habitation du voisin.

Cette assurance couvre le chantier jusqu'à la réception provisoire, moment à partir duquel vous avez intérêt à souscrire vous-même une assurance incendie.

Conformément à l'obligation du rapport de service, nous vous remettons une attestation d'assurance, ainsi qu'à l'architecte et à l'ONSS. Il vous appartient de remettre ce document à votre banque si vous avez souscrit un emprunt pour financer les travaux de construction. En cas de vente, le notaire doit s'assurer que l'acheteur est bien en possession de l'attestation d'assurance.

PROTECTION ANTI-INCENDIE

Vous avez l'obligation légale de prévoir des détecteurs de fumée dans votre nouvelle habitation. Ces détecteurs doivent répondre à la norme NBN EN 14604. Il en faut minimum un par niveau, avec installation centrale dans le hall.

Les détecteurs de fumée ne sont pas compris dans le prix. Vous en trouverez dans tous les magasins de bricolage. Ils ne sont pas chers et sont très faciles à installer. Nous vous recommandons les détecteurs de fumée avec pile au lithium car ils ont une durée de vie plus longue.

Si vous demandez un devis pour l'installation d'une alarme. Profitez-en pour demander à l'installateur s'il peut également vous fournir et installer vos détecteurs de fumée.

1ERE PARTIE – GROS-OEUVRE FERMÉ

Cette première partie comprend toutes les informations sur les travaux de fondation, de maçonnerie, de toiture et de menuiserie extérieure que nous réalisons jusqu'à ce que la construction soit étanche à l'air. Voici la liste des différents postes :

- * Réseau d'égouts et d'évacuation
- * Fondations
- * Emplacement et capacité des citernes
- * Couverture du toit
- * Lanterneaux/Fenêtres de toit
- * Dimensions des ouvertures des portes et de fenêtres
- * Briques ou autres habillages de façade
- * Rejointoiement de la façade
- * Couleur et matériaux des gouttières et des descentes
- * Menuiseries extérieures, sens d'ouverture (pivotant ou coulissant), couleurs intérieures et extérieures
- * Seuils de portes et de fenêtres

A ce niveau, vous n'avez plus rien à choisir ni à décider : nous avons soigneusement imaginé l'approche et sélectionné les matériaux sur base d'années d'expérience dans le domaine de la construction d'habitations et d'appartements.

La répartition des espaces de votre habitation a également fait l'objet d'une longue réflexion. Si malgré tout, vous voulez déplacer ou supprimer l'un ou l'autre mur non-porteur, cela ne peut se faire qu'au cours de la phase de vente et tant que les travaux de finition n'ont pas commencé. Sachez aussi que toute modification risque de prolonger le délai d'exécution de votre construction.

ANALYSE DE SOL

Pendant la phase de développement du lotissement, nous commandons une analyse géotechnique approfondie du sol de la superficie totale du lotissement. Cela nous renseigne sur la capacité de charge du sous-sol et nous permet de définir le type de fondation adéquat.

L'analyse du sol inclut :

- une étude générale du sous-sol existant, sur base de cartes géologiques et hydrographiques existantes, d'analyses in situ, de photos aériennes, de données géotechniques provenant de banques de données spécifiques, etc. ;
- d'une exploration générale du sol via des sondages destinés à déterminer la résistance au cône, et de quelques forages et mesures des hauteurs de terrain ;
- d'essais de sol complémentaires avec des sondages et des forages supplémentaires s'ils s'avèrent nécessaires en cas de résultats contradictoires.

AMENAGEMENT DE CHANTIER ET MESURES DE SECURITE

Afin de démarrer le chantier dans les meilleures conditions et d'en optimiser la sécurité, nous délimitons des endroits spécifiques destinés au stockage du matériel et au traitement des déchets. Par ailleurs, nous installons une clôture de chantier autour d'une partie (par phase) ou de la totalité du lotissement et nous prévoyons des toilettes et des baraques de chantier, ainsi que des raccordements électriques. A cela s'ajoutent toutes les mesures de précaution, antichute. etc. pour garantir la sécurité sur chantier.

Les frais de consommation d'eau et d'électricité pendant le gros-œuvre sont à charge de Durabrik. Il se peut que Durabrik se serve de l'eau des citernes d'eau de pluie ou de l'électricité du bâtiment.

IMPLANTATION DU BATIMENT ET TRACAGE DU FRONT DE BATISSE

Un géomètre définit pour nous le front de bâtisse et implante votre bâtiment sur le terrain conformément au permis d'urbanisme. Il veille au respect précis du traçage.

TRAVAUX D'EXCAVATION

Les travaux d'excavation pour les fondations et les fosses d'égout sont compris dans le pris. Les terres de surface à l'endroit de la future construction sont excavées et les terres excédentaires sont évacuées par nos soins.

CITERNES

Les eaux pluviales sont récoltées dans une citerne d'eau de pluie de 10.000 litres en béton armé. Cette eau peut approvisionner votre habitation. Nous réalisons votre égouttage à l'aide d'éléments préfabriqués et le terminons avec un couvercle (provisoire) en béton. Lors de l'aménagement de votre jardin, vous pouvez le remplacer par un couvercle de votre choix. La pompe à eau de pluie est installée dans la citerne-même, de sorte que son fonctionnement soit (quasi) inaudible.

Le trop-plein de la citerne d'eau de pluie est raccordé à une installation d'infiltration ou tampon, conformément aux exigences légales de la Région. Cela implique que votre aménagement des abords doit être réalisé avec des matériaux laissant filtrer l'eau et que celle-ci puisse s'écouler naturellement dans la pelouse ou les parterres.

EVACUATION DES EAUX USEES

Les eaux de pluie et les eaux usées sont traitées séparément et évacuées via un réseau d'évacuation vers les égouts publics. Le réseau est composé de canalisations en pvc (agréés BENOR). Il est installé sous la dalle de fondation de votre habitation. Nous le posons suivant le système dit de l'arête de poisson : la conduite centrale part de l'avant et débouche à l'arrière. A l'embouchure, nous plaçons un regard en pvc pour permettre d'intervenir facilement en cas d'obstruction.

Le trop-plein de la citerne d'eau de pluie bénéficie d'une évacuation séparée (système d'égout distinct) via une conduite d'évacuation munie siphon. Le siphon (combiné ou non avec la citerne) est en forme de S, de façon à toujours contenir de l'eau et à éviter les risques d'odeur fétides dans la maison.

Durabrik raccorde le système d'évacuation domestique au réseau d'égout public, conformément aux prescriptions locales. L'homologation obligatoire du système d'évacuation est comprise également.

RACCORDEMENTS ET GAINES EN ATTENTE

Pendant les travaux de fondation, nous installons le coude de raccordement aux services publics de distribution. Nous prolongeons le coude à l'aide de gaines annelées jusqu'à la limite de propriété.

Inclus :

- le coffret du futur compteur électrique
- Non inclus (car cela dépend des conditions imposées par Ores ou le gestionnaire du réseau) :
- le raccordement du câble coaxial pour la télédistribution ;
- les frais de raccordement aux services publics de distribution ;
- le câble électrique d'entrée

Votre chef de projet vous en dira plus à ce sujet pendant la construction.

FONDATIONS

L'ingénieur responsable des études de stabilité détermine le type de fondation à utiliser en fonction des études de sol qui ont été réalisées.

Notre offre tient compte de ce conseil et le prix ne devra pas être adapté.

MACONNERIE

Les murs porteurs sont réalisés à l'aide de bloc de construction de type terre-cuite isolants.

Nous plaçons une étanchéité dans tous les murs extérieurs : à hauteur de l'amorce murale et au-dessus des fenêtres. Ils évitent l'infiltration des eaux de paroi et une éventuelle humidité ascensionnelle. Pour prévenir l'humidité ascensionnelle, nous posons également des films sur la dalle de fondation au niveau de toutes les maçonneries.

Des plaques isolantes souples (laine de verre) sont placées dans la cavité quand il y a la maçonnerie de façade. Pour le revêtement de façade, des plaques d'isolation dures sont fournies. L'épaisseur et la nature des panneaux isolants sont conformes à l'avis du rapporteur PEB et les murs respectent toujours $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Nous ancrons l'isolation du mur au mur intérieur avec des crochets de cavité. La cavité restante fait office de vide ventilé et garantit une bonne ventilation des murs extérieurs.

Pour les lots 1-2-3-7-8:

La maçonnerie extérieure est réalisée en Wienerberger – modèle Arces Candy Rood WF50

Cette brique mesure 210 x 100 x 50 mm.



Pour les lots 4-5-6 :

La maçonnerie extérieure est réalisée en Wienerberger – modèle Iberia Catalunya WF50

Cette brique mesure 210 x 100 x 50 mm.



Nous prévoyons suffisamment de joints ouverts avec grilles d'aération. Dans le bas de la cavité, nous prévoyons des petites canalisations destinées à évacuer la condensation qui se produit dans vide ventilé. La façade de parement est accrochée au mur creux intérieur à l'aide de crochets spécifiques.

TRAVAUX DE REJOINTOIEMENT DE LA FACADE

La brique de façade est rejointoyée de manière traditionnelle (avec un joint concave brossé), dans le ton défini par l'architecte.

Tout le long du bord externe des fenêtres, nous plaçons un joint en silicone souple pour garantir l'étanchéité entre la fenêtre et la maçonnerie. Nous ne rejointoyons pas le joint entre la butée de fenêtre (course supérieure) et la fenêtre car il doit servir à la ventilation du mur creux.

ACOUSTIQUE

Pour une bonne isolation acoustique et thermique, nous insérons entre les murs mitoyens avec les habitations voisines une couche de laine de roche semi-rigide de 50 mm d'une valeur λ maximale de 0.035 W/mK. Elle empêche aussi les résonances et le contact entre les deux parois du mur. Combler le vide avec de la laine de roche réduit les effets de l'infiltration acoustique (ex. du fait des interruptions au niveau de la finition intérieure provoquées par les prises de courant). De cette façon, votre habitation répond aux exigences d'un 'confort acoustique normal'.

CONSTRUCTION DU PLAFOND

Le plafond surplombant le rez-de-chaussée et le premier étage est composé de hourdis creux en béton armé que nous plaçons conformément aux instructions de l'ingénieur. C'est lui qui détermine l'épaisseur, en fonction de la portée.

Au-dessus des hourdis, nous coulons une chape de compression en fibrobéton afin de solidariser les dalles et d'éviter flèche et déformation.

Les poutres en béton et en aciers sont également placées selon les calculs de l'ingénieur. Les parties visibles des poutres en acier sont traitées à l'aide d'une peinture antirouille. Dans les espaces avec plafond plafonné, les éléments visibles des poutres en acier sont plafonnés en même temps que le plafond.

Pour le calcul des sols porteurs et des poutres, nous tenons compte de leur propre poids, de la charge permanente et de la charge à l'usage. Cette charge à l'usage (charge variable) de 200 kg/m² est conforme à la norme en vigueur pour les sols d'habitations et tient compte de la charge des meubles et de la circulation des occupants.

ZINGUERIE ET OUVRAGES EN PLOMB

Les gouttières et les descentes d'eau pluviales sont réalisées en quartz zinc (= zinc pré-patiné). Les descentes sont à section carrée.



CHARPENTE - COUVERTURE

- Pour la **construction de la charpente**, nous utilisons des chevrons en Epicéa (résineux européen) imprégné. Pour la dimension et l'intervalle entre les chevrons, nous tenons compte du type de couverture, du nombre de points d'appui et de la charge de la neige, du vent (en fonction de la région), du poids de la couverture, des finitions intérieures et du poids propre.
- Entre les chevrons, nous plaçons une isolation de toit de 18 cm d'épaisseur. Pour l'isolation de la partie mansardée (l'espace utile/habitable, délimité par les fermes verticales, la pente du toit et la poutre maîtresse), nous utilisons de la laine minérale sans alu-craft Isoconfort 35 d'Isover ($\lambda = 0.035$ W/mK). Les combles perdus et les espaces de rangement sont isolés à l'aide de Rolisol d'Isover ($\lambda = 0.040$ W/mK) (www.isover.be). Une fois placée, nous recouvrons l'isolation Isoconfort d'une pare-vapeur afin de garantir l'étanchéité à l'air et à l'humidité.
- La sous-toiture est composée d'un film armé, sur lequel on vient placer les voliges. De la sorte, les éventuelles gouttes d'eau sont immédiatement drainées vers la gouttière et la ventilation des tuiles est assurée.
- La tuile est de type Actua anthracite mat.



GRENIER

Dans le grenier de rangement, les murs extérieurs sont crépis. Nous posons également une chape isolante de 10 cm sur base de granulés EPS et une chape de finition de 7 cm.

OPTION: FINITION GRENIER

Si vous le souhaitez, nous pouvons aussi aménager le grenier et assurer les finitions en panneaux de plâtre (construction sèche). Nous plafonnons les pignons, les parois et le plafond sont recouverts de panneaux en stuc que nous plâtrons.

Le grenier peut être aménagé en une ou plusieurs pièces, en fonction de vos souhaits. Ces options d'aménagement et de finition supposent une majoration de prix, sur base d'un devis préalable. Votre conseiller en construction se fera un plaisir de vous fournir toutes les explications.

SEUILS

Sous les fenêtres qui ne vont pas jusqu'au sol, portes-fenêtres, les portes extérieures, nous posons un seuil en pierre bleue, classe "bâtiment normal".

Les portes-fenêtres coulissantes, sont des levant-coulissant ce qui a pour conséquence une meilleure étanchéité à l'air, et qu'il faille enjamber le profilé inférieur du châssis.

MENUISERIE EXTERIEURE

Pour les lots 1,2,3,7,8

Tous les châssis de fenêtre et les portes extérieures sont en pvc avec film thermocollé gris (proche du RAL 7039).



Pour les lots 4,5,6

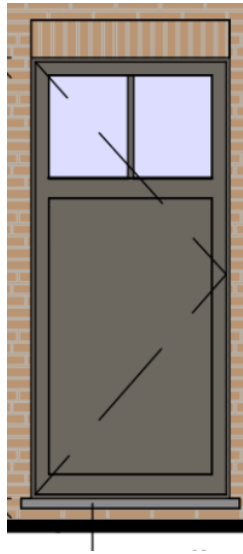
Tous les châssis de fenêtre et les portes extérieures sont en pvc avec film thermocollé gris (proche du RAL 7044).



La face intérieure de toutes les fenêtres est blanche (dans la masse). Facile d'entretien, ce pvc est léger, résistant, et combine idéalement confort et sécurité. Les fenêtres sont posées derrière la frappe et les vides sont colmatés à l'aide d'un kit élastique bien étanche. Les frappes de fenêtres sont isolées côté intérieur.

- Tous les vitrages sont super isolants ($U_g = 1.0$) et satisfont à la norme de sécurité NBN S 23-002. Les portes-fenêtres, portes coulissantes, portes en verre ou vitrées sont pourvues de verre de sécurité. Cela vaut aussi pour toutes les fenêtres dont le bord supérieur se trouve à moins de 90 cm du sol.
- Toutes les portes extérieures sont pourvues d'un seuil en aluminium et d'un kaltefein une meilleure étanchéité à l'air.
- Toutes les portes extérieures sont pourvues d'une serrure à barillet cylindrique.

- La porte d'entrée est réalisée selon la conception de l'architecte



Illustration

Si vous souhaitez ajouter des accessoires, comme une moustiquaire ou un cylindre anti-effraction, parlez-en à votre conseillère en aménagement intérieur. Elle se fera un plaisir de vous renseigner.

CLÔTURE DU JARDIN, TERRASSES ET ABORDS EXTERIEUR

Non prévu

CARPORT ET ABRI DE JARDIN

Non prévu

2e PARTIE - INSTALLATIONS TECHNIQUES ET FINITIONS INTERIEURES

Cette 2e partie est consacrée aux installations techniques et aux finitions de votre bâtiment. Vous avez encore la possibilité de déterminer une grande partie des finitions vous-même.

ELECTRICITÉ ET POINTS LUMINEUX

L'installation électrique obéit au Règlement général pour les Installations électriques (RGIE). L'ensemble de l'installation doit être contrôlée et approuvée par un organisme agréé Independent électrique. Sont compris dans le prix de la livraison, le contrôle par l'organisme agréé, le placement d'un tableau de distribution équipé de fusibles automatiques, les différentiels nécessaires et les raccordements à la terre sous les fondations. Les prises de contact et interrupteurs sont de la marque Niko.

Aperçu de l'installation électrique prévue en fonction de la pièce :

Pièce	Point lumineux simple	Point lumineux avec va-et-vient	Prise de courant simple	Prise de courant double	Prise de courant triple	Prise internet (UTP cat. 5)	Prise TV	Thermostat
Living		2		4	1	1	1	1
Bureau	1				1			
Toilette	1							
Cuisine		1	4	1				
Hall d'entrée / hall de nuit		1	1					
Salle de bain	2*			1				
Extérieur	2		1					
Chambre à coucher		1		2				
Débarras	1		1					
Buanderie	1		1					
Local technique	1							
Grenier	1		1					

* dans la salle-de-bain, 1 point lumineux sert à alimenter l'éclairage au-dessus du miroir

Point lumineux simple : une alimentation pour un point lumineux, commandé par un commutateur

Point lumineux double : une alimentation pour un point lumineux, commandé par deux commutateurs

5 prises de contact supplémentaires sont prévues sur un circuit séparé pour le raccordement du lave-linge et du séchoir, du four, du lave-vaisselle et du four à micro-ondes. Dans la cuisine, une prise de contact est prévue sur un circuit séparé pour la taque de cuisson. 3 prises de contact sont également prévues au compteur. Pour la pompe de la citerne d'eau de pluie, la chaudière et l'unité de ventilation, nous prévoyons également une prise sur un circuit indépendant.

Et enfin, nous nous chargeons de l'installation de la sonnette d'entrée.

L'internet, la téléphonie et la télédistribution ne sont pas équipé d'une fiche d'accouplement sur le côté du boîtier de compteur. Ceux-ci sont fournis par les fournisseurs

CANALISATIONS ET APPAREILS SANITAIRES

Le réseau de canalisations depuis le collecteur jusqu'aux robinets et aux appareils est réalisé en tubes ALU-PEX. Il est posé par le même entrepreneur que celui chargé d'installer vos appareils sanitaires. Ce n'est qu'à cette condition que nous pouvons endosser la responsabilité de l'installation.

Nous installons 2 robinets doubles service au lave-linge et un robinet extérieur résistant au gel.

La pompe de la citerne d'eau de pluie aspire l'eau, tandis qu'un filtre empêche l'encrassement des canalisations. Du fait que la pompe est immergée, elle est (quasi) inaudible au-dessus de l'eau, ce qui prévient toute nuisance sonore à l'intérieur de l'habitation. Grâce à un système d'entonnoir, vous pouvez compléter la citerne d'eau de pluie avec de l'eau du réseau de distribution si nécessaire.

Voici les appareils sanitaires prévus pour chaque pièce :

Pièce	Appareil	Eau chaude	Eau froide (eau de pluie)	Eau froide (eau courante)	Evacuation	Evacuation WC
Salle-de-bain	Baignoire (Lots 1,2,5,6,4,7)	1		1	1	
	Lavabo	2		2	2	
	WC		1			1
	Douche	1		1	1	
Cuisine	Evier	1		1	1	
Toilette	WC		1			1
	Lave-mains			1	1	
Autres	Lave-linge		1	1	1	
	Robinet extérieur		1			
	Pompe à chaleur			1	1	
	système de ventilation				1	

Notre équipe de design a déjà soigneusement réfléchi aux appareils qui peuvent être placés dans votre salle de bain. Vous êtes chaleureusement accueilli dans le showroom de notre fournisseur **DESCO** pour avoir le choix d'appareils adaptés à vos souhaits personnels.

Vous trouverez ci-dessous une liste des appareils sanitaires déjà inclus dans le prix de votre logement. Vous trouverez sa valeur commerciale en bas de ce cahier des charges.

Nous facturons des frais d'installation pour l'installation d'appareils supplémentaires. Tenir compte du coût d'installation de tuyaux d'alimentation et d'évacuations supplémentaires.

type 1 lots 1,2,5,6	Type 2: lots 3,8	Type 3: lots 4,7
Rez-de-chaussée toilette suspendue + lave-mains Étage Toilette suspendue Salle de bain Lavabo double + miroir baignoire 180x80 Douche 1m40 + porte	Rez-de-chaussée toilette suspendue + lave-mains Étage Toilette suspendue Salle de douche Lavabo simple + miroir Douche 1m40 + porte 2e salle de bain n'est pas compris	Rez-de-chaussée toilette suspendue + lave-mains Étage Toilette suspendue Salle de bain Lavabo double + miroir Douche 1m20 + porte baignoire 180x80

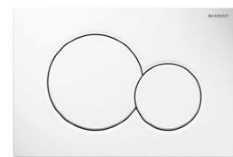
DESCO



GEBERIT
system fix



IDEAL STANDARD
Connect 55 cm wit



GEBERIT
Sigma bedieningsplaat wit



IDEAL STANDARD
Between



HANSGROHE
kw kraan Logis 70 chrom



NEWFORM

Onderbouwkast 120 cm met 2 lades, zwarte eik

Tablet in kunstmarmer 120 cm met 2 lavabo's

Rechthoekige spiegel 120/60 met LED-lijn verlichting Molto/Puro
120 cm

ATTENTION: Type 2 est une lavabo simple



HANSGROHE

Mengkraan Logis 70

coolstart

chrom

DOUCHE



IDEAL STANDARD

Newform XL Fim's

Acryl wit, dimensions selon plan



HANSGROHE

douchethermostaat Ecostat
Universal chrom



HANSGROHE

doucheset Cromas Select S
vario 90 cm wit-chrom

BAIN (LOTS 1,2,5,6,4,7)



IDEAL STANDARD

Hotline Plus dimensions selon plan - acryl blanc



HANSGROHE

thermostatische
badkraan Ecostat
universal chrom



HANSGROHE

E

Porter'
s roma
select
S vario
125
mm
chrom

CHAUFFAGE CENTRAL ET EAU CHAUDE

Le chauffage central et la production d'eau chaude sanitaire se font au moyen d'une pompe à chaleur air/eau de type Vaillant aroTHERM Split. Le type de pompe à chaleur selon le tableau ci-dessous.

En raison de la disponibilité et des changements de produits, une unité équivalente peut être installée.

La chaudière Vaillant produit de l'eau chaude sanitaire avec un débit sanitaire de 377L/10min.

Parce qu'un kit est utilisé avec la pompe à chaleur pour la production d'eau froide, il peut également être utilisé pour le refroidissement par le sol (max. 20 à 25W/m²). Cela procure une amélioration agréable du confort pendant l'été avec une réduction de température limitée. Votre conseiller en construction se fera un plaisir de vous expliquer cela plus en détail.

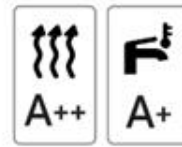
VWL IS 75/5 VWL 78/5 IS UniTower (190L)	Lots 1, 2, 4, 5, 6, 7
VWL 75/5 VWL 77/5 IS + Unistore boiler (280L) compatible avec l'installation de 2 salles de bains	Lots 3, 8

AroTHERM - Split unités d'extérieur



VWL 75/5 AS 230V S2

UniTOWER en hydraulische module unités d'intérieur



aroTHERM VWL 75/5 (e)



uniTOWER VWL 78/5 IS (i) Incl. boiler 7kW



VWL 77/5 IS (i) excl. boiler 7kW



UniSTORE boiler 280 l (i)



Le système existe d'une unité intérieur et extérieure qui sont connectés aux tuyaux réfrigération. L'unité d'extérieur de la pompe à chaleur est placé sur un bac de gravier. La position est indiqué sur les plans. *Bac de gravier, image illustratif.*

Selon les appareils sanitaires et la robinetterie que vous choisissez, il est possible qu'il soit également nécessaire de changer votre type de pompe à chaleur. Par exemple, une douche à effet pluie utilise beaucoup plus d'eau chaude qu'une douche ordinaire avec un bouton d'économie. Votre conseiller intérieur examinera cela avec vous.

Au rez-de-chaussée, nous prévoyons un chauffage par le sol dans la toilette, le hall d'entrée, le séjour et la cuisine. Nous travaillons selon le système Tacker, lequel prévoit la fixation des canalisations dans l'isolation.

Les canalisations restent visibles dans le débarras ou le local technique (p. ex. autour des collecteurs).

A l'étage, il y aura du chauffage par le sol dans les chambres à coucher, la salle-de-bain, la toilette et le hall de nuit.

Le dimensionnement de la pompe à chaleur et du chauffage par le sol tient compte d'une utilisation normale de l'habitation. En cas de température extérieure de -10°C , l'installation de chauffage garantit une chaleur agréable : 22°C dans les pièces de séjour et la cuisine et 18°C dans les chambres à coucher.

Un thermostat à horloge programmable et modulant se charge de la régulation automatique de la température en fonction de la tranche horaire. Il permet la programmation du chauffage sur 7 jours afin d'adapter au mieux la température ambiante à votre rythme hebdomadaire.

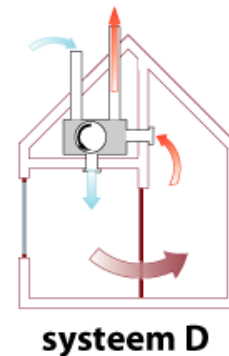
Nous plaçons un capteur extérieur qui règle la température de la pompe à chaleur en fonction de la température extérieure mesurée.

VENTILATION

Votre habitation est bien isolée et étanche à l'air. Il est donc indispensable de bien la ventiler pour votre santé et pour garantir un confort supérieur. C'est pourquoi nous avons installé un système de renouvellement d'air contrôlé qui satisfait à la norme PEB.

Il s'agit d'un système de ventilation D (alimentation et évacuation mécanique) avec **récupération d'au moins 86% de la chaleur** (conformément à la norme EN 308, annexe G).

Ce système de ventilation se compose d'une unité de ventilation avec échangeur thermique intégré. A cette unité est raccordé un réseau de canalisations qui relie le ventilateur aux pièces dites 'humides' comme la cuisine, la buanderie, les toilettes et la salle-de-bain. L'évacuation se fait via un conduit en toiture.



L'alimentation en air frais se fait aussi de façon mécanique via un deuxième réseau de canalisations à destination des chambres à coucher, du bureau et des pièces de séjour. Cela évite d'avoir à placer des grilles d'aération dans les fenêtres. Un détalonnage des portes intérieures veille au flux de l'air. Dans les pièces, on prévoit des bouches d'aération en métal laqué blanc à ouverture réglable, intégrables dans les murs et les plafonds.

L'alimentation et l'évacuation sont régulées en équilibre, ce qui a un impact positif sur le rendement de l'appareil et sur l'indice E de la maison.

Si vous modifiez la répartition des pièces ou la fonction d'une pièce, cela peut avoir une influence sur la ventilation et sur le prix de votre système de ventilation.

ATTENTION!

Si vous décidez de finir vous-même le grenier en espaces habitables, il est important de savoir que la ventilation obligatoire conformément à la réglementation PEB doit également être prévue ici. Dans ce cas, le type de votre unité de ventilation devra également être ajusté.

TEST D'ETANCHEITE A L'AIR

Afin d'évaluer à l'avance l'indice E de votre maison, nous partons d'une valeur réaliste du débit de fuite d'air: $v_{50} = 3$ pour les maisons avec une toiture en pente. Une fois votre habitation terminée, nous procédons à un test d'étanchéité. Conjointement aux techniques et aux matériaux mis en œuvre, ce test détermine les indices S et E, ce qui permet le calcul PEB définitif avec le débit réel de fuite d'air et l'indice E. Si vous optez pour des installations exigeant le forage à travers l'écorce extérieure, nous ne pouvons plus garantir le débit de fuite d'air. C'est pourquoi nous privilégions une hotte à recirculation d'air dans la cuisine. Si malgré ça vous souhaitez installer une hotte à évacuation sachez que l'indice E va augmenter et dès lors la valeur PEB de votre maison ne sera plus conforme à celle renseignée lors de la déclaration initiale.

TRAVAUX DE PLAFONNAGE

Tous les murs et plafonds sont plafonnés. Tous les angles extérieurs sont protégés par des profils galvanisés. À la douche, nous fournissons un écran résistant à l'humidité.

Pour la finition des greniers - voir "Grenier - pg 15". Vous trouverez également ici des options de finition à discuter avec votre conseiller intérieur.

Les tablettes de fenêtres et les parties de mur autour des ouvertures de fenêtre (côté intérieur) sont plafonnées.

TRAVAUX DE PEINTURE

Votre habitation n'est ni peinte, ni tapissée. Avant de vous mettre au travail ou de confier ces travaux à un peintre professionnel, nous vous recommandons d'égaliser les murs, de les poncer et de les dépoussiérer. Commencez systématiquement par appliquer un primer avant de commencer à peindre ou à tapisser.

Le plafonnage d'une maison neuve a toujours tendance à se donner ou se rétracter un peu, ce qui peut provoquer de petites fissures. Etant donné qu'il s'agit d'un processus normal, nous n'en endosons pas la responsabilité. Nous vous conseillons d'utiliser une peinture ou du papier-peint anti-fissures. De même, si vous entamez les travaux de peinture ou de tapissage trop tôt et qu'après-coup, vous constatez des dégâts dus à l'humidité du mur ou du plafonnage, nous ne sommes en rien tenu de vous indemniser ni de rembourser les éventuels frais de réparation.

SOLS

Au rez-de-chaussée, nous isolons le sol à l'aide d'une chape isolante de 15 cm (sur base de granulés EPS), coulée sur place sur la dalle de sol et affichant une valeur λ maximale de 0.041 W/mK. Au niveau +1 nous prévoyons une chape isolante de 10 cm sur base de granulés EPS avec une valeur λ maximale de 0.064 W/mK).

Une chape de finition de 7 cm est placée au-dessus de la chape isolante et 2 cm sont prévus pour la finition du sol.

Pour le carrelage des sols, nous optons pour des dalles en céramique de dimensions comprises entre 30/30 et 50/50, non-rectifié, et une pose droite (à fond perdu) dans les pièces où la valeur commerciale est 19€/m². Dans les pièces où la valeur des carrelages est 40€/m², des dalles en céramique de dimensions comprises entre 50/50 et 75/75 sont autorisées. Si vous préférez des dalles d'une autre dimension (ex. 90/90) ou un autre calepinage (ex. pose diagonale) ou rectifié, cela influence le coût de la pose. Les prix indiqués s'entendent hors TVA et hors pose.

Pour le prix des carrelages, nous tenons toujours compte du prix par paquet entier en fonction de la taille des dalles. Cela peut donc influencer le prix, même si vous optez pour un carrelage dans les limites du budget fixé. Le joint coloré entraîne également un coût supplémentaire.

Dans la salle de bain, 15 m² de carrelage mural (non rectifié) sont prévus. La pose de carrelage d'un format de 30*60cm est prévue. Si vous choisissez des carreaux de dimensions différentes ou avec un schéma de pose différent (par exemple non pas droit mais en diagonale), cela aura un impact sur les coûts de pose.

ESCALIER

Escalier Rez - étage

- Matériau escalier: hêtre de premier choix - non traité
- Type: escalier - fermé
- Exécution standard: marches d'escalier et contremarches entre limon visible avec nez de marche
- Type de rampe: une main courante ronde en inox avec des crochets en inox (si l'escalier est placé entre deux murs)

Escalier ESCAMOTABLE étage - grenier

L'escalier n'est pas traité. Vous pouvez évidemment modifier le choix et opter pour un autre matériau et une autre rampe, moyennant un ajustement du prix.



hêtre



rampe

PORTES INTERIEURES

L'âme de la porte à peindre est constituée d'une structure alvéolaire. Le chambranle et l'ébrasement sont en MDF non-traités, avec feuille d'apprêt, prêt à peindre. Les faces visibles de la feuille de porte sont traitées, les côtés sont non-traités. Le chambranle est constitué d'un système de listel clipsé à joint droit.

La poignée et les charnières sont en inox.

Portes H 211,5

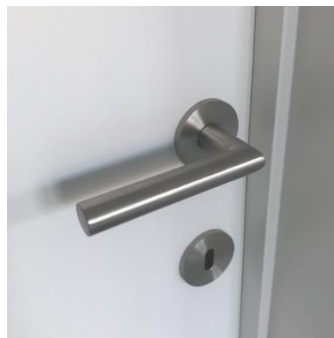
Si vous choisissez une autre porte ou un autre cadre, **Durabrik** calculera la différence.



porte installée¹



porte finie ²



poignée inox

¹ prévu par Durabrik

² est terminé par le client après la livraison

CUISINES

Non prévues

PANNEAUX SOLAIRES

Dans le cadre de la construction économe en énergie, nous avons installé des panneaux solaires sur les toits de toutes les maisons.

Cette installation consiste à installer des panneaux sur un système de rails, selon le total indiqué dans le tableau ci-dessous :

	Total
Lot 1	6480
Lot 2	6480
Lot 3	7290
Lot 4	6480
Lot 5	6480
Lot 6	6480
Lot 7	6480
Lot 8	7290

TABLEAU AVEC APERÇU DES PANNEAUX SOLAIRES

RECAPITULATIF DES BUDGETS OPTIONNELS - EN EUROS - HORS TVA

BUDGETS OPTIONNELS

Carrelage sols:

débarras rez-de-chausée
local technique
lavoir

Valeur marchande € 19/m² dalles de sol et € 8/m plinthes
(hors placement)

Carrelage sols:

Living, cuisine, hall d'entrée, toilette,
rez-de-chausée, toilette étage, salle-de-
bain

Valeur marchande € 40/m² dalles de sol et € 12/m plinthes
(hors placement)

Carrelage mural

Valeur marchande € 30 /m² (hors placement)

Portes intérieures

€ 335/pièce (placement compris)

Cuisines

Non prévues

Lot d'appareils sanitaires Lots 1,2,5,6

€ 6.017,65 (hors placement)

Lot d'appareils sanitaires Lots 3,8

€ 4.647,59 (hors placement)

Lot d'appareils sanitaires Lots 4,7

€ 5.540,65 (hors placement)

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le vendeur se réserve le droit d'apporter, sans l'accord de l'acheteur, toute modification au présent cahier des charges en cours de construction afin de livrer un ouvrage conforme aux règles de l'art et/ou les règles qui lui seraient imposées par les autorités administratives. Le vendeur est autorisé à fournir d'autres matériaux, mais techniquement et économiquement équivalents, s'il juge nécessaire ou souhaitable pour des raisons pratiques, d'organisation, techniques ou d'approvisionnement, sous réserve d'une notification écrite.
2. Si de nouvelles normes sont imposées par le gouvernement pendant la phase de construction, les éventuels frais supplémentaires qui en résultent seront à la charge du client/ l'acheteur.
3. Les plans technico-commerciaux remis à l'acquéreur serviront de base pour la rédaction du contrat d'entreprise. Ils ont été faits de bonne foi. Les différences qui pourraient se présenter, soit en plus, soit en moins, seront considérés comme des différences acceptables. Les meubles dessinés ne sont qu'indicatifs et ne font pas partie du contrat de vente. Les images dans ce cahier des charges, brochure et sur le site Web,... sont fournies à titre indicatif seulement.
4. En cas de contestation, le cahier des charges a la priorité sur le plan technico-commercial et le plan technico-commercial prévaut sur le plan commercial. Aucune valeur légale ne peut être apportées aux images.
5. L'aménagement de votre maison a été bien pensé. Si vous souhaitez encore modifier quelque chose sur les murs non porteurs, cela n'est possible que pendant la phase de vente et tant que la construction de la maison n'est pas commencé. Des modification aux murs porteurs ne sera acceptées.
6. Les choix des finitions et matériaux effectués seront toujours pris en compte par rapport aux budgets prévus. Les prix reflètent la valeur commerciale privée. C'est le prix que vous payez en tant que particulier chez le fournisseur, hors TVA. Les promotions temporaires ne sont pas valables. Des changements dans le choix des matériaux peuvent entraîner un surcoût de placement de ces matériaux. Si le cout total des finitions est inférieur au montant contractuel, une facturation correspondant au manque à gagner sera facturé, pour un montant correspondant à 15%.
7. Il n'est pas permis à l'acheteur d'exécuter ni de faire exécuter, des travaux sur le chantier par des tiers (bien entendu avant la réception provisoire). L'acheteur s'interdit de donner directement des directives aux entreprises.
8. Les surfaces indiquées sur le site internet, les plans commerciaux et les tarifs sont des surfaces brutes. Ces surfaces comprennent les murs extérieurs et la moitié des murs mitoyens avec la ou les maisons adjacentes.
9. Les travaux de démolition, de drainage et de recherche archéologique ne font pas partie de la période d'exécution. La période d'exécution contractuelle commence avec le début des travaux de terrassement de la fondation.
10. L'accès au chantier est possible moyennant accord préalable du chef de chantier et si vous êtes accompagné d'un représentant de Durabrik. Pendant les week-ends et jours fériés du secteur de la construction, le chantier n'est pas accessible, même à vos risques et périls. Ceci pour des raisons de sécurité et conformément aux conditions d'assurance.
11. A la réception provisoire, la maison sera livrée propre, avec tous les débris enlevés.
12. Les frais de raccordement des services publics (électricité, gaz naturel, eau courante, télédistribution et téléphone) sont toujours à la charge de l'acheteur, en sus du forfait. Le raccordement de ces réseaux aux prestataires concernés doit être réglé à première demande de Durabrik afin que l'avancement des travaux ne soit pas compromis. Les frais de consommation seront à la charge de l'acquéreur à compter de la conclusion par celui-ci des contrats avec les fournisseurs concernés et en tout état de cause à compter du début et pendant toute la durée de la phase d'achèvement du chantier.
13. Si des modifications sont apportées par le client aux matériaux de finition, aux techniques ou à l'utilisation des espaces, et qu'en conséquence les exigences PEB ne sont plus respectées, les conséquences (amendes, étude d'aménagement...) seront à la charge de l'acheteur.

14. Des conseils et des orientations sur vos choix de finition intérieure sont fournis. Ces choix doivent être faits de manière réfléchie et également dans le délai prévu afin de ne pas compromettre la période de mise en œuvre.

15. Si, après la réception provisoire, de petites fissures apparaissent dans les murs et les plafonds qui sont causées par le tassement normal du bâtiment ou la dilatation des matériaux et ne sont donc pas imputables à une erreur de conception ou d'exécution, les frais de réparation des fissures seront aux frais de l'acheteur. De même si vous peignez ou tapissez trop tôt et qu'il y a des dégâts des eaux ou des dommages dus à l'humidité de la construction, aucun des dommages encouru et aucune indemnités de réparation ne sera imputable à Durabrik.

Prix de vente de l'habitation€ hors terrain et TVA

Conformément au plan de vente technique de Durabrik – voir annexe.

Nous espérons avec ce devis vous a donné une image claire du coût total de votre habitation.

La présente description des travaux et les matériaux, ainsi que les prix indiqués, sont valables jusqu'à la "date de validité des tarifs (annexe)". C'est-à-dire jusqu'à la date où ils arrivent de plein droit à échéance si vous et deux membres du comité de direction de Durabrik n'avez pas signé de contrat pour la construction de l'habitation décrite dans ce cahier des charges.

MODIFICATIONS AU NIVEAU DES FINITIONS

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

TOTAL : € hors TVA

Date :

Pour accord,

Acheteur

Durabrik s.a.
Conseiller en construction

