

# *ITTRE – RUE DE SAMME*



## **CONSTRUCTION D'HABITATIONS UNIFAMILIALES CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL**

DÉVELOPPEMENT

**zest**  **RED**

CONSTRUCTION

**ZWIJNAARDE**

## Table des matières

1. Gros-œuvre .....	4
1.1 Terrassement.....	4
1.2 Egouttage.....	4
1.3 Béton armé .....	4
Fondations.....	4
Dalles des étages .....	5
1.4 Maçonneries .....	5
1.5 Seuils.....	5
2. Charpente et couverture de toiture.....	6
2.1 Charpente .....	6
2.2 Couverture de toiture.....	6
2.3 Zingueries .....	6
3. Menuiseries extérieures.....	6
3.1 Châssis et portes.....	6
3.2 Vitrage .....	7
4. Installations techniques .....	7
4.1 Electricité.....	7
4.2 Chauffage.....	8
4.3 Sanitaires .....	9
4.3.1 Conduites.....	9
4.3.2 Équipement sanitaire .....	9
4.4 PEB.....	10
4.5 Ventilation .....	10
5. Parachèvements.....	10
5.1 Isolation du sol et chapes .....	10
5.2 Plafonnage/enduisage.....	11
Murs et plafonds .....	11
Plaques de plâtre.....	11
Tablette .....	11
5.3 Revêtement de sol.....	11
5.4 Revêtement mural.....	12
5.4.1. Faïence .....	12

5.4.2. Peinture .....	12
5.5 Menuiseries intérieures.....	12
5.5.1. Portes intérieures .....	12
5.5.2. Escaliers .....	13
5.5.3. Grenier/combles .....	13
5.6 Cuisine .....	13
6. Abords .....	13
7. Clauses générales .....	14
7.1 Documents de références .....	14
7.2 Matériaux et mode d'exécution .....	14
7.3 Prerogatives du Maître d'Ouvrage .....	15
7.4 Modifications de parachèvement et équipement.....	15
7.5 Travaux supplémentaires .....	16
7.6 Raccordements.....	16
7.7 Visite de chantier.....	16
8. Réceptions et garanties.....	17
9. TVA et droits d'enregistrement.....	17

# 1. Gros-œuvre

## 1.1 Terrassement

Le terrassement de la zone à construire et des différentes fosses et/ou citernes à placer, est exécuté avec entreposage des terres sur place, aux endroits déterminés par le Maître d'Ouvrage. Ces terres serviront, à la fin du chantier, au nivellement du terrain. Les déchets inertes du chantier sont évacués par container en centre de tri.

Un remblayage périphérique des terres sera réalisé autour de la construction et sur le terrain, pour permettre un nivellement propre à partir des niveaux du rez-de-chaussée et ainsi garantir un accès facile au jardin. Le nivellement suivra les niveaux imposés par le permis.

## 1.2 Egouttage

Le réseau d'égouttage intérieur est raccordé aux égouts publics, conformément aux décrets communaux. Tout le réseau d'égout, à partir des bâtiments jusqu'aux connexions au réseau public, sera exécuté en polychlorure de vinyle (PVC) avec label BENOR (référentiel qualité), avec diamètre et pente adaptés, ainsi que des siphons, pièces de débouchage, tuyaux de ventilation et autres, conformément aux plans et recommandations établis par le bureau d'architecture. Le tracé des tuyauteries ainsi que l'implantation des fosses ou des citernes peuvent être adaptés par l'entrepreneur en fonction de la configuration du site.

L'eau de pluie est récoltée par une citerne de récupération de 7500 litres en béton, ainsi qu'une chambre de visite. Cette eau pourra être utilisée soit via un groupe hydrophore (pompe d'eau de pluie) placé dans le garage ou dans la buanderie soit via une pompe immergée et pourra distribuer un robinet extérieur et les WC.

## 1.3 Béton armé

Les études nécessaires pour les ouvrages en béton armé sont confiées au bureau d'études en stabilité spécialisé en la matière. Celui-ci vérifie également les travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'Institut Belge de Normalisation. Ce poste comprend l'ensemble des ouvrages de structure relatifs à la stabilité, ainsi que la vérification des notes de calculs de toute partie d'ouvrage qui concerne la stabilité du bâtiment.

### Fondations

Le choix du type de fondation est effectué conformément aux directives du bureau d'études en stabilité, en fonction de la nature du sol et de sa topographie.

Les fondations seront, en principe, exécutées sous forme de dalle sur sol avec bêches périphériques. Toutefois en fonction de la qualité du sol, des fondations spéciales pourraient être réalisées conformément aux règles de l'art et aux normes en vigueur.

À la base des fondations, un conducteur non isolé en cuivre est prévu, conforme au RGIE (Règlement Général des Installations Electriques). Cette boucle de terre d'un diamètre min. de 35 mm<sup>2</sup> est raccordée par une borne à l'installation électrique.

## Dalles des étages

Les planchers sont constitués d'éléments en béton armé, étudiés et fabriqués sur mesure par le fabricant et dimensionnés par le bureau d'études en stabilité. Ces hourdis reposent sur les murs porteurs et/ou des poutres/poutrelles. La face inférieure est rugueuse et permet l'adhérence du plafonnage. Pour solidariser les hourdis entre eux, une chape de compression de 3 à 5 cm avec treillis sera réalisée selon les prescriptions du fabricant.

Les éventuelles structures métalliques sont réalisées conformément aux études de l'ingénieur en stabilité.

### 1.4 Maçonnerie

Le mur extérieur est composé de :

- Un parement en briques de teinte brun-rouge. Pour certaines parties de la façade, les briques sont de teinte blanche dans la masse ou peintes.
- Derrière ces briques est conservée une lame d'air ventilée de 2 à 3 cm d'épaisseur, avant l'application d'un isolant rigide type polyuréthane (PUR) ou polyisocyanurate (PIR) d'une épaisseur conforme aux études PEB, fixé sur des blocs en terre cuite ou béton de 14 ou 19cm d'épaisseur. Les briques et les blocs sont reliés entre eux par des crochets galvanisés. Ces crochets sont fixés dans des chevilles en polyéthylène ou nylon qui traversent l'isolation et sont ancrées dans le bloc ou le joint.
- Au droit de chaque baie (châssis, portes), les briques sont placées horizontalement (pas sur chant), et reposent sur une cornière apparente en acier galvanisé ou de type Korbo selon le cas.
- Sous chacune des baies, est placé un seuil en pierre de taille (pierre bleue).
- Entre le parement de brique et de bloc est placée une membrane d'étanchéité (de type EPDM ou équivalent) au-dessus de chaque baie (châssis, portes) ainsi qu'à la base de ces maçonneries.

Les murs mitoyens entre les maisons sont exécutés en bloc en terre cuite ou béton séparés par une isolation acoustique.

Les membranes d'étanchéité sont placées à tous les endroits jugés utiles afin d'optimiser la protection contre l'humidité, notamment sur le dessus des murs de fondation en contact avec le dessous des hourdis.

Les linteaux des baies peuvent être de différentes natures (acier, béton armé, terre cuite, etc.) en fonction des charges à supporter.

### 1.5 Seuils

Les seuils des châssis placés au niveau du parement en briques sont en pierre de taille (pierre bleue). Ils ont une épaisseur de 5 cm avec casse-gouttes inférieur. De plus, les seuils de portes d'entrée sont munis d'un talon qui limitera l'infiltration d'eau sous celles-ci.

Tous les seuils sont fabriqués sur mesure afin qu'ils puissent s'encastrent de  $\pm 5$  cm, de part et d'autre dans le parement de briques, et déborder de  $\pm 5$  cm.

## 2. Charpente et couverture de toiture

### 2.1 Charpente

La charpente du toit est réalisée au moyen de fermes préfabriquées en Epicéa ou une essence de bois similaire. Le bois est imprégné et est conforme aux spécifications de la S.T.S. 31.

La charpente comporte toutes les consolidations et les raccords requis pour assurer la stabilité de la construction.

Au niveau du mur mitoyen, une isolation complémentaire est toujours placée afin de prévoir une barrière acoustique et d'éviter des nœuds constructifs (ponts thermiques) suivant les règles de l'art.

En termes d'isolation de toiture, il est prévu un isolant de type laine minérale KNAUF Fit 0035 ou ISOVER Isocomfort 35 ou tout autre isolant équivalent en 22 cm d'épaisseur ainsi qu'un pare-vapeur indépendant.

### 2.2 Couverture de toiture

Sur la charpente, une sous-toiture est prévue pour la pose des tuiles en terre cuite de ton gris anthracite. Celle-ci est revêtue de lattes et de contre-lattes.

Des tuiles de rives sont placées en périphérie de la toiture et retombent sur le parement afin de permettre et garantir une finition et une étanchéité parfaite.

Les toitures plates éventuelles pour la réalisation de plateforme ou de débordement seront constituées d'une étanchéité bitumineuse posée sur une isolation rigide type polyuréthane (PUR) ou polyisocyanurate (PIR) d'épaisseur conforme aux études PEB.

### 2.3 Zinguerie

L'eau de pluie récoltée dans les chéneaux et gouttières s'écoule par des tuyauteries de descente en zinc prépatiné afin d'être dirigée vers le réseau d'égouttage (ex : citerne d'eau de pluie). Ces tuyauteries de descente (diamètre 80 mm min.) sont fixées à l'aide de colliers galvanisés.

## 3. Menuiserie extérieure

### 3.1 Châssis et portes

Les fenêtres et portes sont réalisées en PVC de ton gris foncé structuré en extérieur et blanc en intérieur, avec des profilés de qualité reconnue.

Ces profilés sont réalisés en PVC à multi-chambres garantissant une bonne isolation thermique conforme aux études PEB. Lorsqu'il y a plusieurs châssis à assembler entre eux, des profilés renforcés seront appliqués à ceux-ci si nécessaire.

Les poignées des fenêtres et portes sont de même couleur que les châssis, sauf celle de la porte d'entrée principale de la maison qui sera en inox. Toutes les fenêtres ouvrantes sont équipées de quincaillerie permettant l'ouverture en oscillo-battant, pour autant que cela soit techniquement réalisable et repris au plan.

## 3.2 Vitrage

Tous les châssis sont munis d'un double vitrage isolant dont le coefficient Ug est de 1 W/m<sup>2</sup>K.

Conformément à la norme NBN S23-002, les portes et châssis sans allèges maçonnées sont équipés de vitrages feuilletés (anti-effraction) garantissant la sécurité des occupants.

## 4. Installations techniques

### 4.1 Electricité

L'installation est réalisée conformément au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) et est réceptionnée par un organisme agréé qui délivrera un rapport de conformité, nécessaire au maître d'Ouvrage pour obtenir la mise sous tension du compteur. Tous les matériaux sont agréés CEBEC. Tous les câblages sont tirés dans des gaines en plastique. L'installation est encastrée dans les pièces plafonnées et apparente dans les autres pièces.

Le coût du raccordement et de la pose du compteur est à charge de l'acquéreur.

Les détecteurs de fumée et les appareils d'éclairage sont à charge de l'acquéreur.

Sont compris dans le prix la livraison, le placement d'un tableau de distribution équipé de fusibles automatiques, les différentiels et équipotentiels nécessaires et les raccordements à la terre sous les fondations.

L'installation débute au coffret à fusible et comprend :

Pièce	Points lumineux	Prises
Hall entrée	1 point lumineux 2 directions	1 prise simple 1 sonnette à bouton-poussoir
Toilettes	1 point lumineux 1 direction	
Cuisine	1 point lumineux 1 direction	2 prises doubles 1 prise lave-vaisselle 1 prise taque de cuisson 1 prise micro-onde 1 prise hotte 1 prise four 1 prise frigo
Séjour	2x 1 point lumineux 2 directions	3 prises simples 3 prises doubles 1 prise coax 1 prise RJ45 1 alimentation thermostat

Buanderie (si présent au plan)	1 point lumineux 1 direction	1 alimentation pompe à chaleur (sauf si présence d'un garage) 1 prise groupe hydrophore (sauf si présence d'un garage) 1 prise séchoir 1 prise machine à laver 1 prise simple
Garage (si présent au plan)	1 point lumineux 1 direction	1 alimentation pompe à chaleur 1 prise groupe hydrophore 1 prise porte de garage 1 prise séchoir (sauf si présence d'une buanderie) 1 prise machine à laver (sauf si présence d'une buanderie) 1 prise simple
Hall de nuit	1 point lumineux 2 directions	1 prise simple
Chambre principale	1 point lumineux 1 direction	2 prises simples 1 prise double 1 prise RJ45 1 prise coax 1 alimentation thermostat
Chambre(s)	1 point lumineux 1 direction	2 prises simples
Salle de bain / douche	2 points lumineux 1 direction	1 prise double
Grenier	1 point lumineux 1 direction	1 prise ventilation 1 tubage vide avec tire-fil 2 prises simples
Extérieur	1 point lumineux 1 direction	1 prise extérieure

## 4.2 Chauffage

L'installation de chauffage est dimensionnée en fonction des normes en vigueur afin de pouvoir atteindre les températures intérieures suivantes par une température extérieure de -10°C :

- Chambres : 16°C
- Hall : 18°
- Séjour et cuisine : 20°C
- Salle de bains ou douche : 24°C

L'installation de chauffage est constituée d'une pompe à chaleur avec un ballon d'eau chaude.

Afin d'obtenir un parfait confort, un chauffage par le sol est réalisé pour l'entièreté des niveaux habitables, régulé par un thermostat situé dans le séjour. Chaque salle de bain ou salle de douche est équipée d'un sèche-serviette électrique. Les combles aménageables ou non aménageables ne sont pas chauffés.

## 4.3 Sanitaire

### 4.3.1 Conduites

Ce poste comprend :

- Les tuyauteries d'alimentation en eau (pour les appareils repris ci-dessous), de type Multiskin ou équivalent avec robinets d'arrêt chromé.
- Les décharges (pour les appareils repris ci-dessous) raccordées au réseau d'égouttage avec des tuyauteries en PVC ou PEHD de qualité sanitaire.
- L'alimentation en eau (chaude et froide) avec robinet d'arrêt chromé et décharge pour l'évier de cuisine.
- L'alimentation en eau (froide) avec robinet d'arrêt chromé et décharge pour la pompe à chaleur.
- L'alimentation en eau (froide) avec robinet/vanne à bille et décharge pour la machine à laver.
- L'alimentation en eau (froide) avec un robinet extérieur.
- L'alimentation en eau (chaude et froide) et les décharges pour un meuble simple vasque et une douche dans la salle de douche.
- Le raccordement de l'installation sanitaire au compteur d'eau.

Le robinet extérieur et les WC sont raccordés sur le circuit de l'eau de citerne.

Dans les locaux plafonnés, les tuyauteries d'alimentation en eau et les décharges des appareils sanitaires sont placées dans des encastrées.

### 4.3.2 Équipement sanitaire

Pièce	Équipement	Description
Toilettes	WC suspendu	TeceProfil avec plaque de commande duo TeceLOOP ou équivalent. Cuvette Intro Star + et abattant Haro ou équivalent.
	Lave-mains (uniquement au RDC)	Lave-mains Intro Star ou équivalent. Robinet Origine Lana ou équivalent.
Buanderie ou garage (suivant plan)	Déversoir	Idéal Standard Douro (sans grille) ou équivalent. Robinet double service.
Salle de bain	Baignoire	Bain Intro Zen II - 170 x 75 cm ou équivalent. Mitigeur Hansgrohe Logis (flexible et douchette inclus) ou équivalent.
	Meuble lavabo	Meuble lavabo Intro Stella largeur 120 cm avec tablette double vasque, miroir et éclairage ou équivalent. Mitigeurs Hansgrohe Logis ou équivalent.
Salle de douche	Équipement en option	

Aucun accessoire n'est prévu (porte savon, porte serviette, porte papier toilette, etc.).

Ces éléments peuvent être modifiés suivant les desiderata de l'acquéreur. Dans ce cas, une adaptation de prix pourra être faite. Le choix des appareils est à effectuer auprès du fournisseur désigné.

## 4.4 PEB

Le choix des matériaux et des techniques permet d'atteindre un niveau de performance énergétique (PEB) « A » et de mettre à disposition des logements « Q-ZEN », soit à consommation d'énergie quasi nulle.

A ce titre, les maisons seront équipées de panneaux photovoltaïques d'une puissance au moins équivalente à 3320 WC.



HABITATION Q-ZEN	
Niveau K :	≤ K35
Niveau $E_w$ :	≤ 45
Niveau $E_{spec}$ :	≤ 85 kWh/m <sup>2</sup> .an
Surchauffe :	< 6500 Kh
45 < $E_{spec}$ ≤ 85	
A	

10

## 4.5 Ventilation

Le groupe de ventilation est de type Zehnder ComfoD (système D - Double Flux) ou équivalent.

La ventilation est du type équilibré avec récupération de chaleur au moyen d'un échangeur à contre-courant. Les rendements sont détaillés dans les fiches techniques. La ventilation est conforme à la norme NBN D 50.001 système D.

Une extraction mécanique est prévue dans les locaux « humides », tandis qu'une amenée d'air frais, préalablement préchauffée par la récupération de chaleur sur l'air vicié, est pulsée dans les locaux « secs ».

Les débits de ventilation sont calculés suivant les prescriptions de la norme.

Les gaines et bouches de ventilation seront positionnées suivant les prescriptions du bureau d'architecture.

## 5. Parachèvement

### 5.1 Isolation du sol et chapes

Dans tous les espaces le sol est pourvu d'une chape de ciment suivant les niveaux indiqués sur les plans et conformément à la finition prévue de base. Dans les chambres et le hall de nuit une réservation sera prévue pour un futur revêtement de type parquet stratifié.

La dalle du rez-de-chaussée est préalablement isolée au moyen d'une mousse de polyuréthane projetée suivant les prescriptions du bureau d'étude PEB.

La chape de finition est constituée d'un mélange de ciment et de sable de rivière et est renforcée par un treillis en acier galvanisé ou de fibres synthétiques. Sur le périmètre de ces chapes dites « flottantes

» est déroulée une bande de désolidarisation et la surface destinée à recevoir un revêtement de sol (carrelage, parquet, etc.) est talochée. Les épaisseurs et/ou les matériaux pourraient être adaptés suivants les prescriptions du chauffage par le sol.

## 5.2 Plafonnage/enduisage

### Murs et plafonds

Sur les murs maçonnés et les plafonds en béton des pièces habitables, un enduit de plâtre est projeté manuellement ou mécaniquement. Cet enduit monocouche est parfaitement adhérent aux supports sur lesquels il est appliqué et sa surface est lissée. Le renforcement des angles saillants, ainsi que des angles des baies non destinées à recevoir un chambranle, est réalisé à l'aide de cornières en acier galvanisé scellées dans le plâtre.

Le garage, les locaux techniques, la buanderie et les combles ne sont pas plafonnés, la maçonnerie y est apparente et rejointoyée.

Le plafonnage est de type « prêt pour le peintre ». Cela signifie que le plafonnage nécessite toujours un travail de préparation (ponçage, crantage, enduisage, écrêtage, ...) qui sera réalisé par l'acquéreur ou un entrepreneur qualifié avant la mise en peinture ou le tapissage.

### Plaques de plâtre

Les faux plafonds pour passage des gaines de ventilation des pièces habitables sont réalisés en plaques de plâtre enrobées de feuilles de carton. Celles-ci sont fixées mécaniquement avec interposition d'une structure de type métallique. Il n'y a pas de faux plafond dans la buanderie, locaux techniques et garage. Les techniques y sont donc apparentes.

Les joints entre plaques et les fixations de celles-ci sont lissés au moyen d'un enduit parfaitement adhérent aux plaques.

Aucun lattage ni plaques de plâtre ne sont prévus dans les combles.

### Tablette

Les tablettes de fenêtres sont en marbre beige adouci ou équivalent et sont placées dans les pièces plafonnées.

Elles sont réalisées en 2 cm d'épaisseur et polies sur les faces visibles. Elles sont réalisées sur mesure.

## 5.3 Revêtement de sol

Dans le tableau ci-dessous figurent les finitions prévues de base, ainsi que leurs valeurs commerciales :

Espace	Matériel	Valeur commerciale
Garage (si présent au plan)	Carrelage format 30/30	20,00 EUR/m <sup>2</sup> HTVA hors pose
Buanderie (si présent au plan)	Carrelage format 60/60	33,00 EUR/m <sup>2</sup> HTVA hors pose
Hall d'entrée	Carrelage format 60/60	33,00 EUR/m <sup>2</sup> HTVA hors pose
Toilettes	Carrelage format 60/60	33,00 EUR/m <sup>2</sup> HTVA hors pose
Salle de bain	Carrelage format 60/60	33,00 EUR/m <sup>2</sup> HTVA hors pose

Séjour/cuisine	Carrelage format 60/60	33,00 EUR/m <sup>2</sup> HTVA hors pose
Salle de douche	Carrelage format 60/60	33,00 EUR/m <sup>2</sup> HTVA hors pose
Chambres	Parquet stratifié 1 <sup>er</sup> choix	30,00 EUR/m <sup>2</sup> HTVA
Hall de nuit	Parquet stratifié 1 <sup>er</sup> choix	30,00 EUR/m <sup>2</sup> HTVA

Les carrelages sont collés sur une chape de ciment dressée, en pose droite standard. D'autres dimensions, d'autres assemblages, une pose en diagonale, ... impliquent une modification du prix de pose. En base, un joint gris ciment est prévu.

Des plinthes sont prévues autour de tous les sols carrelés, excepté derrière les meubles de cuisine. La valeur commerciale des plinthes est de 10,00 EUR/m HTVA hors pose.

Le choix des carrelages, parquet stratifié et plinthes est à opérer dans le showroom de notre fournisseur désigné suivant une palette de base prédéfinie.

## 5.4 Revêtement mural

### 5.4.1. Faïence

Le carrelage mural dans la salle de bain sera placé sur toute la hauteur de la pièce et uniquement sur les longueurs de murs destinées à être en contact avec le bain/le tub de douche. Un voile de type « KERDI » sera également collé derrière le carrelage.

La valeur commerciale des carrelages muraux est de 25,00 EUR/m<sup>2</sup> HTVA hors pose.

Il est prévu en pose droite horizontale, pour un format 30/60.

Au cas où l'acquéreur souhaite une modification dans le choix de faïences ou une pose différente, un décompte sera établi en conséquence.

Le choix des faïences est à opérer dans le showroom de notre fournisseur désigné, suivant une palette de base prédéfinie. La fermeture sous la baignoire est réalisée dans le même carrelage que les murs.

### 5.4.2. Peinture

Les travaux de peinture ne sont pas inclus dans le prix de vente. On entend par travaux de peinture, les travaux préparatoires (ponçage, enduisage, joint elastofill, ...), la couche de primaire et les couches de peinture proprement dites.

## 5.5 Menuiseries intérieures

### 5.5.1. Portes intérieures

Les portes sont des portes tubulaires à battée laquées et comprennent :

- Caoutchouc dans le listel
- Huisseries aggro laquées
- Poignées en aluminium naturel/acier inoxydable
- Charnières nickelées

D'autres finitions de portes sont possibles suivant les desiderata de l'acquéreur et moyennant un supplément.

### 5.5.2. Escaliers

L'escalier sans contre marche (sauf si présence d'un local fermé en-dessous) est réalisé en bois non traité conformément aux prescriptions de l'architecte. Il fera l'objet d'un traitement adapté (huile, vernis, etc.) par l'acquéreur après la réception provisoire, à sa charge. Il est également possible de le traiter d'usine en option.

Conformément aux plans du bureau d'architecture, l'escalier sera muni d'un garde-corps également en bois.

### 5.5.3. Grenier/combles

Les combles sont accessibles via une trappe avec escalier escamotable. La pose d'un escalier fixe supplémentaire vers les combles peut être envisagée selon le type d'habitation.

## 5.6 Cuisine

Les alimentations en eau et en électricité sont prévues conformément au plan du cuisiniste, de même que les évacuations d'eaux usées.

Un budget de 7.500 EUR HTVA est prévu pour la cuisine. L'implantation est indiquée sur plan à titre indicatif.

Le choix de la cuisine est à opérer dans le showroom du fournisseur désigné.

Dans le cas où le client décide de ne pas installer de cuisine avant la réception provisoire des travaux, un montant représentant 60 % du budget prévu lui sera porté à crédit. Un dépassement du budget cuisine fera l'objet d'un décompte supplémentaire.

## 6. Abords

À la fin des travaux, un nivellement des terres sera réalisé sur la totalité du terrain.

Les accès à la porte d'entrée de la maison, au garage ou au carport seront réalisés, conformément au permis d'urbanisme en dalles béton posées façon « pas japonais » ou en dalle béton/polyéthylène gazon ou en pavés type « klinkers » suivant le cas et conformément aux plans de l'architecte. La surface sous carport sera parachevée avec des graviers de type prophyre.

Une clôture en treillis souple d'environ 120cm de haut sera posée sur les limites de propriété à l'arrière de l'habitation.

Les travaux tels que les terrasses, les escaliers, l'engazonnement, les plantations et autres aménagements ne sont pas inclus dans le prix. Ils sont à réaliser par l'acquéreur, après réception provisoire, sous sa responsabilité et dans le respect des prescriptions urbanistiques.

## 7. Clauses générales

Le présent cahier de charges complète les indications reprises au plan de vente. Tous les plans, cotes, dimensions et surfaces repris dans les documents joints en annexes du présent Cahier des Charges sont donnés à l'acquéreur à titre indicatif et constituent des cotes gros-œuvre.

Une différence de surface brute entre les plans et l'exécution est admise, sans aucune indemnité. Pour des raisons liées à la stabilité et aux techniques du bâtiment, des modifications mineures pourront être apportées aux plans, telles que des gaines techniques, des bouches de ventilation, etc.

Sauf convention particulière, en cas de divergence entre les plans et descriptifs des travaux, la prévalence sera accordée au descriptif.

Si la différence entre la surface brute prévue et la surface brute exécutée était inférieure à un vingtième, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action résolutoire.

Une indemnité sera calculée par une simple règle de trois. On tiendra compte dans ce calcul, de la surface brute totale bâtie privative de l'entité privative, telle qu'elle figure au plan, et de la surface brute totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix de l'entité privative fixé au compromis de vente.

La surface brute du bien est mesurée au nu extérieur des murs des façades et à l'axe des murs mitoyens, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de l'interruption par les cloisons, murs intérieurs et des gaines techniques.

14

### 7.1 Documents de références

Les documents suivants constituent le descriptif permettant d'apprécier la qualité générale de la construction et sont répertoriés dans leur ordre d'importance.

L'arrêté royal du 07/07/1994 et les arrêtés royaux modificatifs des 18/12/1996, 19/12/1997 et 04/04/2003 relatifs à la protection et à la prévention contre l'incendie.

Le présent cahier des charges détaillé des travaux.

De manière générale, la construction est réalisée dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur à la date de l'introduction du permis d'urbanisme.

Pour l'acoustique, les critères pris en considération sont ceux du confort acoustique « normal » selon la NBN S01400-1 du 29 janvier 2008.

La réglementation d'application est celle en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme (entre autres la PEB).

### 7.2 Matériaux et mode d'exécution

Les marques reprises dans le présent descriptif sont données à titre indicatif de performance et de qualité. Le choix des marques est laissé à l'initiative du Maître d'Ouvrage et de l'entrepreneur.

Le mobilier dessiné sur les plans est indicatif et permet de donner une meilleure idée des possibilités d'aménagement. Ces éléments ne sont jamais compris dans le prix de vente, sauf s'ils sont explicitement mentionnés dans le présent descriptif.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que pendant les premières années, des fissures de retrait et de mouvement peuvent apparaître à l'emplacement des joints entre les hourdis ainsi qu'entre des matériaux de construction de nature différente (maçonnerie/charpente/menuiseries extérieures etc.). Ces fissures, qui ne représentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont normales et liées à la méthode de construction. De telles fissures ne peuvent constituer une remarque à la réception provisoire des travaux et ne feront l'objet d'aucune indemnisation ou réparation.

### 7.3 Prérogatives du Maître d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage se réserve la faculté d'apporter toute modification qu'il juge nécessaire pour la bonne réalisation du projet.

Le Maître d'Ouvrage, l'Architecte et les ingénieurs du projet ont le droit d'apporter des modifications aux plans et matériaux de construction, ne dérogeant pas aux normes en vigueur, aux conditions du permis d'urbanisme ou aux objectifs de fonctionnalité et de performance de l'immeuble décrits dans le présent Cahier des Charges, qu'ils jugeraient utiles ou nécessaires, soit pour les adapter à l'usage de nouveaux matériaux, soit pour des motifs d'ordre artistique, technique, légal ou esthétique.

Ces modifications peuvent également découler des nécessités économiques (absence des matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, etc.) ou à la suite d'une faillite ou carence majeure de fournisseurs ou sous-traitants. Il en va ainsi, par exemple, de la structure du bâtiment, du choix de certains matériaux, de l'emplacement des techniques spéciales ou encore des tracés des conduites et gaines techniques.

Quand il y a un choix à faire dans les procédés ou matériaux décrits dans le présent descriptif et/ou dans les plans, celui-ci est fait par l'Architecte ou l'Ingénieur en accord avec le Maître d'Ouvrage.

### 7.4 Modifications de parachèvement et équipement

Des modifications peuvent être apportées au projet, par l'acquéreur, en ce qui concerne certains travaux de parachèvement et équipement. Les modifications envisagées seront traitées en fonction de l'état d'avancement de la construction. Les choix de matériaux de parachèvement devront être effectués auprès des partenaires désignés par le Maître d'Ouvrage, dans un délai défini.

Les parachèvements dont il est questions sont :

- Les appareils sanitaires.
- Les meubles et électro-ménagers de la cuisine.
- Les revêtements de sol.
- Les faïences murales.
- Menuiseries intérieures.

Après le délai fixé par le Maître d'Ouvrage, plus aucune demande de changement ne pourra être introduite.

Les demandes de modifications seront traitées avec l'assistant de clientèle délégué par le Maître d'Ouvrage. Elles feront éventuellement l'objet d'adaptations de plans et devis et les délais pourront en être impactés. Les travaux seront entamés après réception d'un accord écrit de l'acquéreur. Cet accord devra parvenir à l'assistant de clientèle dans les 5 jours calendrier de la remise à l'acquéreur de l'offre de prix de ces travaux ou modifications. Passé ce délai, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de revoir l'une ou l'autre des conditions du marché y relatif.

Si un acquéreur souhaite supprimer ou diminuer la valeur d'un poste de parachèvement du présent descriptif, à un stade du chantier où cela est encore possible, cette suppression ou diminution de poste devra faire l'objet d'un accord du Maître d'Ouvrage et lui sera portée à crédit à raison de 70% de la valeur prévue à l'exception du poste cuisine, voir paragraphe 5.6.

## 7.5 Travaux supplémentaires

Les travaux supplémentaires et les modifications dérogeant aux plans et/ou au présent descriptif demandés par les acquéreurs ne seront exécutés qu'après accord écrit de ceux-ci et du Maître d'Ouvrage. Un forfait de 625 euros HTVA pour ouverture de dossier et mise à jour des plans sera demandé dans la limite de deux plans.

Toutefois, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de refuser ces travaux si ceux-ci interfèrent avec l'état d'avancement du chantier, impactent la stabilité de l'immeuble, dérogent au permis d'urbanisme ou pour toute autre raison jugée pertinente.

### **TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR DES TIERS**

Il n'est pas permis à l'acquéreur de faire exécuter par lui-même ou par des tiers des travaux de quelque nature qu'ils soient avant la réception provisoire.

## 7.6 Raccordements

Tous les raccordements, la pose des compteurs et les frais liés à ceux-ci, pour les différentes régies telles qu'électricité, gaz, eau, téléphonie et télédistribution sont à charge des acquéreurs.

Le Maître d'Ouvrage coordonne les raccordements privatifs en eau, gaz et électricité de même que l'ouverture des compteurs. Les frais de raccordement, d'ouverture des compteurs, ... sont de 5.000 EUR HTVA, payable au plus tard à la réception provisoire du bien. Le choix des fournisseurs et les frais d'abonnements privatifs sont à charge des acquéreurs.

Pour les raccordements à la téléphonie et à la télédistribution, le choix du fournisseur de même que la coordination de l'exécution sont laissés à l'acquéreur. Un tube vide avec tire-fils est prévu en attente.

Le Maître d'Ouvrage ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'un éventuel retard dans l'exécution tardive des raccordements par les impétrants, qui serait à l'origine d'un retard dans le délai d'exécution des bâtiments.

## 7.7 Visite de chantier

Il est prévu trois visites durant le chantier :

- Après les encastres techniques ;
- A la pré-réception provisoire ;
- A la réception provisoire.

Les visiteurs ne pourront avoir accès au chantier qu'en compagnie d'un représentant du Maître d'Ouvrage et uniquement sur rendez-vous. Toutes les visites s'effectueront, jusqu'à la réception provisoire, à leurs risques et périls et sans qu'ils ne puissent exercer aucun recours contre le Maître d'Ouvrage, l'architecte ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu au cours d'une visite.

## 8. Réceptions et garanties

À la réception provisoire des travaux, le dossier d'intervention ultérieure (DIU) sera remis à l'acquéreur sous format électronique. Il est à conserver en vue de la revente éventuelle de l'habitation (ce document sera requis lors de la passation d'un acte authentique auprès d'un notaire).

La réception provisoire des travaux et la remise des clés de la maison n'auront lieu qu'après le paiement intégral de toutes factures encore ouvertes. En cas de non-paiement, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de postposer la réception provisoire. Dans ce cas, toutes les conséquences et frais afférents à cette situation seraient à charge de l'acquéreur.

Lors de la réception provisoire, un relevé des compteurs d'énergies sera opéré de manière contradictoire et l'acquéreur sera invité à signer les formulaires de transfert de titulaire de compteurs.

La réception provisoire exclut tout recours, de la part de l'acquéreur, pour des vices apparents à condition toutefois que l'état de l'ouvrage n'empire pas pendant le délai de garantie.

La réception définitive des travaux aura lieu un an après la date de la réception provisoire. Cette dernière clôture le délai de garantie pour vice caché.

Après la réception définitive, la responsabilité du Maître d'Ouvrage ne peut plus être engagée que sur base de la responsabilité décennale.

## 9. TVA et droits d'enregistrement

Le projet est vendu sous le régime de la Loi Breyne. Le prix de vente des constructions ainsi que les frais y afférents seront payés au fur et à mesure de l'évolution du projet.

Les montants relatifs aux coûts de constructions seront soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux légal de 21% et payables au fur et à mesure de l'avancement des constructions.

La quote-part terrain est payable directement à l'acte et soumise à des frais de droits d'enregistrement au taux légal de 12,5%.