

Cahier des Charges de Vente

**PROJET : Construction de deux immeubles de
10 et 5 appartements.**

Rue Pastorale et Rue des Ecoles

7711 DOTTIGNIES



MAITRE DE L'OUVRAGE ET PROMOTEUR :

INTERCONSTRUCT SA
Rue du Mont Gallois, 66
7700 MOUSCRON



ARCHITECTE :

S.R.L. Architecte Benoit Courcelles
Chaussée de Luigne, 441/1
7712 HERSEAUX

STABILITE :

Studiebureau Vangheluwe
Burgemeester Vandenbogaerdelaan 37
8870 Izegem

PEB :

Energy Consulting
Rue Blanche, 20
7608 Wiers

AGENCE IMMOBILIERE :

GIC Immobilier srl
Rue des Moulins, 85
7700 Mouscron

SOMMAIRE

0. INTRODUCTION

1. DESCRIPTIFS DES TRAVAUX

1.1 GROS ŒUVRE

- 1.1. Béton armé et maçonnerie
- 1.2. Égouttage
3. Toiture
4. Isolation
5. Ventilation
6. Menuiseries extérieures
7. Terrasses, balcons et jardins

2. FINITIONS

1. Sols
2. Murs & plafonds
3. Menuiseries intérieures
4. Seuils de portes et fenêtres
5. Parties communes

3. TECHNIQUES SPÉCIALES

1. Électricité
2. Installations sanitaires
3. Installation de chauffage
4. Equipement cuisine
5. Téléphonie, télédistribution & internet
6. Ascenseur
7. Parking souterrain

4. GENERALITES

1. Honoraires de l'Architecte et de l'Ingénieur
2. Matériaux, valeur commerciale et modifications
3. Équipements d'utilité publique
4. Accès au chantier
5. Travaux exécutés par des tiers à charge de l'acquéreur ou travaux exécutés par l'acquéreur lui-même
6. Modifications durant les travaux de construction
7. Généralités

0. INTRODUCTION

Le projet en plein cœur de DOTTIGNIES est idéalement situé proche des commerces locaux et non loin de l'axe autoroutier Brugge – Tournai vous permettant de rejoindre les grandes villes très rapidement.

Les immeubles à appartements s'étendent sur 4 niveaux et un niveau souterrain équipé de places de parking et de cavettes. L'accès au parking souterrain s'effectue par la Rue des Ecoles. Les appartements sont accessibles par une cage escalier centrale et un ascenseur. Chaque appartement dispose d'une terrasse ou d'un balcon ainsi qu'un accès à un jardin intérieur végétalisé collectif.

Les appartements sont de qualité supérieure et répondent aux besoins d'un large public intégrant les qualités d'habitation d'aujourd'hui et de demain.

Le concept de construction du projet a été développé afin d'assurer un excellent confort d'habitation et d'optimiser en même temps la sécurité, la sérénité de la vie privée de chaque habitation.

Le présent cahier des charges a pour objectif d'offrir aux acquéreurs un descriptif clair et détaillé de la qualité et du degré de finition qu'il est en droit d'attendre en achetant un bien.

Agencement

Sous-sols :

- 13 places de parking privatives dont 1 PMR
- 8 cavettes privatives
- 1 local « vélos » commun
- 1 local « poubelles » commun
- 2 locaux techniques communs (eau- gaz - électricité)

Immeuble A - Rue Pastorale

- Rez :
 - 2 halls d'entrée
 - 2 appartements avec 1 chambre et 1 terrasse
 - 1 appartement avec 2 chambres et 1 terrasse
 - 1 cavette
- 1^{er} étage : 3 appartements avec 2 chambres et 1 balcon
- 2^{ème} étage : 3 appartements avec 2 chambres et 1 balcon
- 3^{ème} étage : 1 Penthouse avec 3 chambres et 1 grande terrasse

Immeuble B - Rue des Ecoles

- Rez :
 - 1 hall d'entrée
 - 1 appartement avec 2 chambres, 1 terrasse et un garage
 - 1 garage individuel
 - 1 local compteurs commun
 - 1 abri de jardin commun
- 1^{er} étage :
 - 1 appartement 2 chambres avec balcon
 - 1 appartement chambre avec balcon
- 2^{ème} étage :
 - 1 appartement 2 chambres avec balcon
 - 1 appartement chambre avec balcon

1. DESCRIPTION DES TRAVAUX

1.1 GROS ŒUVRE

1.1.1. BETON ARME ET MAÇONNERIE

Le bâtiment sera construit en matériaux traditionnels. Il comprend des murs porteurs (en béton coulé sur place et en maçonneries) avec dalles en béton armé sous la forme de hourdis, prédalles ou de dalles coulées sur place. Les façades sont en maçonneries.

1.2. ÉGOUTTAGE

L'égouttage est réalisé conformément aux dispositions communales et aux exigences de l'Intercommunale IPALLE. Il est raccordé aux égouts publics par l'intermédiaire des chambres de visite nécessaires.

1.3. TOITURE

Les toitures à versant sont réalisées en tuiles de terre cuite ; les toitures terrasses sont réalisées avec une étanchéité adéquate.

1.4. ISOLATION

1.4.1. ISOLATION THERMIQUE

L'ensemble du bâtiment est conçu en privilégiant une faible consommation d'énergie et un respect de l'environnement. Le bâtiment satisfait dès lors à la nouvelle réglementation en matière de performance énergétique des bâtiments et sera contrôlé depuis sa conception jusqu'à sa réception par un spécialiste PEB agréé.

La conformité des travaux à cette réglementation PEB apporte la garantie que tous les murs extérieurs, toits, sols et fenêtres sont très bien isolés thermiquement et satisfont à la valeur d'isolation imposée (valeur U).

D'après une simulation de conception, les appartements et les bureaux de ce projet auront une valeur d'isolation **maximum de K25**.

1.4.2. ISOLATION ACOUSTIQUE

La construction de l'immeuble sera exécutée conformément à la réglementation en vigueur afin d'assurer un confort acoustique normal.

L'application des mesures acoustiques telles que le dédoublement des murs de séparation, les chapes flottantes et les bandes isolantes entre murs et chape seront un point d'attention essentiel lors de la construction.

1.5 VENTILATION

La ventilation des appartements sera assurée par un système « C » .

Les châssis sont équipés de grilles d'aérations réglables, et le flux d'aération entre les locaux sera assuré par détalonnage des bas de portes.

1.6 MENUISERIES EXTERIEURES

L'ensemble des menuiseries extérieures est en aluminium laqué, profils à rupture thermique et vitrage à haut rendement.

La teinte sera déterminée par l'Architecte, en concertation avec le Maître d'Ouvrage.

1.7 TERRASSES, BALCONS

Tous les appartements disposent d'une terrasse privée ; les balcons des appartements du 1^{er} et 2^{ème} étages sont réalisés en béton préfabriqué. La terrasse du penthouse est de type plancher bois sur plots.

Les garde-corps des balcons et de la terrasse du penthouse sont réalisés en verre feuilleté-trempé sur structure, ou pincé entre profils porteurs.

Les balcons disposent d'un brise vue en verre opaque.

Les terrasses du rez-de-chaussée sont de type plancher bois sur plots

2.. FINITIONS DES APPARTEMENTS ET COMMUNS

2.1. SOL

Tous les sols des appartements sont constitués d'une chape lisse.

Les carrelages en céramique et les plinthes correspondantes sont prévus dans le séjour, la cuisine, la toilette, la salle de bain et le hall. Les tolérances pour la finition sont en accord avec les prescriptions du CSTC.

Seules les chambres sont laissées « brut » de chape.

Les carrelages prévus ont un format de 45x45 ou 60x60, avec placement droit. La valeur commerciale au détail des carrelages s'élève à 30,00 €/m² TVA non comprise. Les plinthes correspondantes ont une valeur commerciale au détail de 10,00- €/mc TVA non comprise.

2.2 FINITION DES MURS ET PLAFONDS

Les murs et plafonds des appartements seront enduits et livrés prêts à peindre. Les tolérances pour la finition sont conformes aux prescriptions du CSTC.

Des faïences sont prévues dans la salle de bain sur le mur entourant la baignoire ou douche en fonction des cas jusqu'à hauteur du plafond, format 20x20 – 30x60, placement droit, et ce pour une valeur commerciale de 30,- €/m² TVA non comprise.

2.3 MENUISERIES INTERIEURES

Les portes d'entrée des appartements et des parties communes sont de type stratifié.

Les teintes seront choisies par l'Architecte, en concertation avec le Maître d'Ouvrage.

Les portes d'entrée des appartements sont munies d'un joint en caoutchouc acoustique, d'une serrure à cylindre, d'un judas, d'un verrouillage à trois points et d'une garniture de porte en acier inoxydable. Ces portes ont une résistance au feu de 30', suivant les directives des pompiers. Trois clefs seront livrées à la réception provisoire.

Les portes intérieures des appartements sont des portes tubulaires à peindre, avec encadrement en bois ou MDF, une serrure à gorge muni d'une clef, garniture de porte en acier inoxydable et joint périphérique acoustique.

Les portes des caves sont des portes tubulaires à peindre, avec encadrement en bois ou MDF, une serrure à gorge munie d'une clef, garniture de porte en acier inoxydable, sans joint périphérique acoustique. Des espaces sont laissés libres en haut et en bas des panneaux afin de permettre la ventilation du local.

2.4 SEUILS DE PORTES ET FENETRES

Les portes ou fenêtres allant jusqu'au sol sont posées sur appuis en pierre bleue. Les fenêtres avec allèges, sont posées sur appuis en aluminium laqué.

Pour les appuis sur balcons préfabriqués, l'une ou l'autre solution sera appliquée en concertation avec le maître d'ouvrage.

2.5 PARTIES COMMUNES

Le hall d'entrée au rez-de-chaussée est fermé par un ensemble vitré. La porte d'entrée vitrée avec serrure à cylindre peut être ouverte à partir de l'appartement grâce à la vidéophonie. L'entrée des communs est munie d'un vidéophone et d'un ensemble de boîtes aux lettres situé à l'extérieur, ainsi que d'un paillason dans un cadre au niveau de la porte d'entrée.

L'installation de vidéophonie peut être commandée à partir de chaque appartement. La serrure à cylindre faisant partie du plan de fermeture complet, une seule clé est utilisée pour ouvrir la porte d'entrée, du garage ou cavette et la porte d'entrée privée.

Les pictogrammes nécessaires et les dispositifs de lutte contre l'incendie sont également prévus conformément à la législation et aux instructions des pompiers locaux.

Un enduit lisse est appliqué sur tous les murs et plafonds communs à partir du rez-de-chaussée.

Les murs et plafonds communs à partir du rez-de-chaussée seront peints dans une couleur de finition choisie par l'architecte.

La finition du sol des halls communs est réalisée en carrelage céramique avec des plinthes correspondantes, au choix de l'Architecte ou du Maître d'Ouvrage. Les escaliers de secours fermés sont en béton lisse. Les rampes d'escalier sont réalisées en aluminium ou en acier laqué.

L'éclairage des parties communes sera allumé à l'aide de détecteurs de mouvement.

3. TECHNIQUES SPÉCIALES

3.1. ÉLECTRICITE

L'installation électrique répond aux prescriptions de la société de distribution d'électricité et du RGIE.

3.1.1. PARTIES COMMUNES

La distribution d'électricité des parties communes est raccordée à un compteur séparé. Un éclairage de sécurité est installé selon les dispositions en vigueur. Dans toutes les parties communes à l'intérieur et à l'extérieur les armatures d'éclairage seront installées selon le choix de l'Architecte. Tous les points lumineux seront commandés par détecteurs de mouvement.

Le système de détection et d'alerte incendie sera conforme à l'avis de prévention incendie délivré par la zone de secours de Wallonie Picarde.

3.1.2 APPARTEMENTS

Chaque appartement dispose d'un raccordement individuel au secteur conforme à la législation du RGIE. Le compteur est installé dans un espace séparé prévu pour les compteurs alors que les coffrets divisionnaires individuels sont installés dans l'appartement.

Chaque tableau de distribution comprend un nombre suffisant de circuits, de fusibles automatiques et de disjoncteurs différentiels. Des détecteurs de fumée seront installés conformément aux dispositions en vigueur. Le nombre de prises de courant et d'interrupteurs est choisi de façon à permettre une utilisation confortable des appartements .

3.2 INSTALLATIONS SANITAIRES

La livraison et l'installation des appareils sanitaires prévus dans l'équipement de base sont comprises dans le prix d'achat des appartements. Un raccordement d'eau chaude (C) et/ou d'eau froide (F) est prévu aux endroits nécessaires.

La totalité des appareils sanitaires, des armoires et des accessoires a une valeur commerciale par appartement de (voir liste reprise ci-après) :

- Appartement 1 chambre : 3.500€ HTVA
- Appartement 2 chambres : 4.000€ HTVA
- Appartement 3 chambres : 5.000€ HTVA
- Appartement Penthouse : 8.000€ HTVA

3.3. INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Les installations économiques pour le chauffage central et la production d'eau chaude garantissent que chaque appartement répondra aux critères au niveau des performances énergétiques.

Une chaudière à condensation individuelle fermée assure le chauffage des appartements au gaz naturel.

Le système de **chauffage par le sol** sera commandé par un thermostat d'ambiance programmable. L'ensemble sera dimensionné conformément à l'étude PEB.

3.4. INSTALLATION DE CUISINE

Chaque type d'appartement comprend une cuisine entièrement équipée réalisée à partir de matériaux de qualité supérieure et comprenant un évier en acier inoxydable et des appareils électriques. La cuisine comprend du mobilier dont le plan de travail et la façade des meubles sont laissés au choix du client.

Il est prévu une valeur commerciale pour chaque appartement :

- Appartements 1 - 3 - 4 :	6.000€ HTVA
- Appartements 2 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 :	7.000€ HTVA
- Appartements 10 :	10.000€ HTVA

Des variantes de la cuisine standard et/ou des travaux supplémentaires sont possibles moyennant un supplément.

3.5. TELEPHONIE, TELEDISTRIBUTION & INTERNET

Téléphonie appartements

1 point de connexion téléphonique est prévu dans le living de chaque appartement. L'installation de connexion téléphonique sera conforme aux prescriptions du fournisseur. Les frais de raccordement sont à charge de l'acquéreur.

Télédistribution

Un point de connexion à la télédistribution est prévu dans le living de chaque appartement, ainsi que dans la plus grande chambre à coucher. L'installation de connexion à la télédistribution sera conforme aux prescriptions du fournisseur. Les frais de raccordement sont à charge de l'acquéreur.

Un câble UTP pour la télévision digitale sera tiré avec le câble pour la télédistribution.

Parlophone

Le hall d'entrée commun sera équipé d'un tableau de sonnettes. Un parlophone sera installé dans le hall d'entrée individuel de chaque appartement.

3.6. INSTALLATION D'ASCENSEUR

L'ascenseur relie le parking souterrain à tous les étages et est destiné au transport selon la norme. Les ascenseurs seront équipés d'une installation d'alarme et d'une installation téléphonique conformes à la réglementation en vigueur.

L'ascenseur sera décoré d'un miroir, d'une main courante, d'un clavier de commande et d'un faux-plafond comprenant un éclairage selon le choix de l'Architecte et le Maître d'Ouvrage.

3.7 PARKING SOUTERRAIN

Le parking souterrain est commun aux deux immeubles et bénéficie d'un accès direct par les ascenseurs.

Les sols seront réalisés en béton gris poli, les murs en béton ou en maçonnerie.

Le parking sera muni d'une porte sectionnelle automatique pouvant être ouverte et fermée par télécommande individuelle et par contact à clé. 1 télécommande individuelle sera prévue par place de parking.

L'éclairage dans le parking sera allumé à l'aide de détecteurs de mouvement.

Le parking est équipé d'une porte sectionnelle automatique pouvant être ouverte et fermée par télécommande individuelle

4. GENERALITES

4.1 HONORAIRES DE L'ARCHITECTE ET DE L'INGENIEUR

Les honoraires de l'Architecte et de l'Ingénieur sont compris dans le prix de vente. Si l'acquéreur décide toutefois de procéder à une modification des plans dans les limites possibles et autorisées, cette modification pourra faire l'objet d'une rémunération sous forme d'un supplément d'honoraires à régler directement entre l'entrepreneur et le client.

4.2 MATERIAUX, VALEUR COMMERCIALE ET MODIFICATIONS

Le cahier des charges utilise quelquefois le terme "valeur commerciale". On entend par « valeur commerciale » le prix de vente à une personne privée (prix de vente au détail), matériau livré sur le chantier, TVA non comprise. Exemple : si les carrelages sont achetés auprès d'un grossiste, la « valeur commerciale » représente le prix de vente que le grossiste facture à la personne privée.

L'acquéreur a la possibilité de choisir d'autres matériaux que ceux offerts dans ce cahier des charges standard (uniquement auprès du fournisseur désigné par l'entrepreneur/le Maître d'Ouvrage). Ce choix de matériaux non standard donne toutefois droit à l'entrepreneur de facturer un supplément. Même si le client choisit un matériau dont la valeur commerciale est égale à celle du matériau standard repris dans le présent cahier des charges, l'entrepreneur pourra demander un supplément pour la pose du matériau. Le règlement de ces travaux supplémentaires s'effectuera directement avec l'entrepreneur.

L'acquéreur sera contacté en temps utile par l'entrepreneur/le Maître d'Ouvrage afin de spécifier ses choix concernant les carrelages, les installations sanitaires et la cuisine auprès des fournisseurs désignés par l'entrepreneur/le Maître d'Ouvrage. L'acquéreur est obligé de respecter les délais y afférents.

En cas de modification de base, l'entrepreneur demandera un supplément de 15% pour les frais de gestion.

En cas de modifications plus complexes, c'est-à-dire une modification de l'aménagement, du cloisonnement, du revêtement, ... pour lesquelles un devis complet devra être établi, l'entrepreneur pourra facturer un forfait de 150 €. Cette somme sera déductible en cas de commande.

Ces travaux seront payables à 50 % à la commande et 50 % avant la réception provisoire.

4.3 EQUIPEMENT D'UTILITE PUBLIQUE

Tous les frais relatifs à la connexion, au raccordement, à l'installation, à la mise en service, au contrôle, à la consommation et à l'abonnement des équipements d'utilité publique (eau, gaz, électricité, téléphone, internet, égouttage, distribution TV-FM) ne sont pas compris dans le prix de vente et sont dès lors à charge des acquéreurs. Ces connexions seront réalisées par le Maître d'ouvrage au bénéfice de l'acquéreur et seront facturées au moment de la réception provisoire. Les travaux concernant ces raccordements, coordonnés par le Maître d'Ouvrage, seront réalisés à charge des acquéreurs. Pour tous ces frais de raccordements un supplément de coordination de 15 % sera pris en compte.

La connexion au raccordement, à l'installation, à la mise en service, au contrôle, à la consommation et à l'abonnement des équipements d'utilité publique (eau, gaz, électricité, téléphone, internet, égouttage, distribution TV-FM) est effectuée et/ou coordonnée par les soins de l'entrepreneur général, mais à charge du client.

4.4 ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne étrangère à l'exécution des travaux. L'acquéreur ou son représentant ne pourra visiter le chantier que s'il est accompagné d'un représentant du Maître d'Ouvrage et/ou du Conducteur de chantier.

Pendant le week-end et les congés du bâtiment, le chantier n'est pas accessible, même aux risques et périls de l'acquéreur. Les visiteurs sont obligés de se conformer au règlement de chantier local. L'entrepreneur/le Maître d'Ouvrage déclinent toute responsabilité en cas d'accidents se produisant sur le chantier. Les visites ont toujours lieu aux propres risques du (des) visiteur(s).

4.5 TRAVAUX EXECUTES PAR DES TIERS A CHARGE DE L'AQUEREUR OU PAR L'AQUEREUR LUI-MEME

Si l'acquéreur décide de faire exécuter des travaux par des tiers ou d'en exécuter certains lui-même, ils ne pourront être exécutés qu'après réception de l'appartement en question. En effet, ces travaux ne peuvent en aucun cas entraver l'avancement de l'ensemble des travaux.

Dans le cas où l'acquéreur désire ne pas faire exécuter une partie de la finition (cuisine, sanitaire, carrelage ou faïence) de son appartement, il demandera préalablement l'accord écrit de l'entrepreneur. Si un accord est obtenu l'acquéreur récupèrera 70% de la valeur commerciale indiquée pour la finition en question non-exécutée. Cette demande ne peut en aucun cas interférer sur le planning du chantier.

4.6 MODIFICATION DURANT LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Ce cahier des charges a été composé avec la plus grande précision possible. Nous tenons toutefois à émettre des réserves quant à d'éventuelles modifications découlant de certaines exigences des autorités et/ou des sociétés d'utilité publique. Les modifications éventuelles pour satisfaire aux normes introduites en cours de construction, qui n'étaient pas connues à la date du permis de bâtir, seront à charge des acquéreurs.

L'entrepreneur et le promoteur se réservent le droit d'apporter toutes modifications s'avérant nécessaires à l'exécution du projet, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur, à la qualité, à l'aspect esthétique, au prestige et à l'utilité du bâtiment et des appartements. Les modifications en question ne donnent droit à aucune partie d'imputer des suppléments ou réductions du prix.

L'acquéreur (ou ses sous-traitants) prenant des finitions, changements ou adaptations à sa charge devient seul responsable pour les normes en vigueur au niveau de la stabilité, de la PEB, de l'acoustique, ... du poste de finition dont question. Ni l'entrepreneur, ni l'Architecte, ne peuvent être tenus pour responsables des pertes de qualité et la garantie ne pourra pas être évoquée par l'acquéreur.

Les dimensions reprises sur les plans de vente sont des dimensions approximatives qui ne sont données qu'à titre indicatif. Les meubles et appareils sur les plans et images 3D ne sont repris qu'à titre illustratif.

4.7. GENERALITES

Toutes les dimensions reprises sur les plans et documents contractuels sont indicatives avec une marge de maximum 5%. Des changements de dimensions pour des raisons techniques ou de stabilité sont une possibilité éventuelle. Le code de mesurage repris par l'Architecte est "Le code de mesurage en Belgique" du BACS.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que le bâtiment est nouveau et que par conséquent une consolidation par tassement ou une dilatation peuvent se produire, causées par des fluctuations de température. Si après la réception provisoire de légères fissures apparaissent dans les murs et plafonds qui résulteraient du tassement normal de l'immeuble ou de la dilatation des matériaux, aucune erreur de conception ou d'exécution ne pourra être imputable à l'Architecte ou à l'entrepreneur. La réparation de ces fissures doit être prise en charge par l'acquéreur.

Au moins 2 semaines avant la réception provisoire, les acquéreurs seront informés par écrit de la date et de l'heure définitives de la réception.

La réception provisoire du bâtiment et des appartements sera précédée d'un nettoyage des déchets et salissures laissées lors du chantier. (Il ne s'agit pas d'un nettoyage minutieux mais bien un nettoyage de fin de chantier)

Le présent cahier des charges comprend 14 pages (annexes non comprises) et sera joint en annexe au contrat de vente.