ABLIMMO



LE NOUVEAU MONDE - MOUSCRON

Cahier des charges

Contenu

Le Nouveau Monde - Mouscron

Le Nouveau Monde - Mouscron 1

Partie 1 Générale et préparation des travaux 4

Partie 2 Gros œuvres 6

2.1 Description des travaux, des matériaux et des fournitures 6

2.2 Les travaux de terrassement - pompage - excavations - nettoyage du sol 6

2.3 Fondations 6

2.4 Les égouts 6

2.4.1 Dispositions générales 6

2.4.2 Citerne d'eau pluviale (5000 litres) 7

2.4.3 Traversées 7

2.4.4 Réseau d'égouts intérieur 7

2.5 Structure porteuse et façades 7

2.5.1 Travaux de maçonnerie 7

2.6 Murs intérieurs porteurs et non porteurs 8

2.7 Pierre naturelle 8

2.8 Béton armé/éléments en béton 9

2.8.1 Dalles de sol 9

2.9 Menuiserie extérieure 9

2.9.1 Parapets 9

2.10 Finition du toit 10

2.10.1 Toitures plates 10

Partie 3 Travaux d'environnement 11

3.1 Jardinage 11

Partie 4 Parachèvement 11

4.1 Plafonnages 11

4.2 Carrelage mural 11

4.3 Revêtements de sol en général 12

4.3.1 Sols carrelés 12

4.3.2 Plinthes 12

4.3.3 Appuis de fenêtre et seuils de porte 13

4.4 Menuiserie intérieure 13

4.4.1 Portes intérieures 13

4.4.2 Escaliers, main courante et parapet 13
4.4.3 Accès au grenier 13
4.5 Cuisine 13
4.6 Installation sanitaire 14
4.6.1 Tuyaux de décharge 14
4.6.2 Conduites d'eau chaude et d'eau froide 14
4.6.3 La production d'eau chaude 14
4.6.4 Appareils sanitaires 14
4.7 Installation électrique 15
4.7.1 Installation classique 15
4.7.2 Panneaux solaires 16
4.7.3 Téléphonie et internet 16
4.7.4 Radio et télévision ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
4.8 Ventilation mécanique 16
4.9 Chauffage : pompe à chaleur / chauffage au sol 16
4.10 Protection contre l'incendie 16
4.12 Travaux de peinture 17
Partie 5 Assistance à la clientèle 17
Partie 6 Conditions générales 18
6.1 Principe 18
6.2 Plans et dessins 18
6.3 Modifications 19
6.4 Conditions de mise en œuvre 20
6.5 Matériaux 20
6.6 Frais de construction/raccordement aux services publics/nettoyage 20
6.7 Honoraires 21
6.8 Accès au chantier 21

Partie 1 Générale et préparation des travaux

1.1 Bâtiment performant sur le plan énergétique

Pour atteindre le niveau d'un bâtiment performant sur le plan énergétique, les mesures suivantes sont prévues :

- une conception bien pensée du bâtiment
- une bonne implantation
- une isolation très poussée
- une étanchéité maximale de l'habitation
- une ventilation individuelle simple flux (type C) pour l'apport d'air frais et l'évacuation de l'air humide
- la consommation d'électricité est limitée par l'utilisation d'appareils économes en énergie
- vitrage à haute performance d'isolation

1.2 Architecture et stabilité

La maison sera construite selon les plans architecturaux et le dossier d'exécution. Le constructeur et tous les entrepreneurs exécuteront les travaux conformément aux plans de l'étude et du bureau d'architecture. Toutefois, l'architecte et l'ingénieur peuvent apporter des modifications ou des ajustements utiles ou nécessaires pour des raisons esthétiques, techniques ou exigées par l'administration et/ou les règlements communaux.
Tous les éléments nécessaires pour assurer la stabilité du bâtiment (ingénieur d'étude) sont inclus dans le prix du contrat.

1.3 Réglementation PEB

Toute personne qui construit ou rénove en Wallonie est tenue de se conformer à la réglementation relative à la performance énergétique (PEB). PEB est l'acronyme de " Performance Energétique des bâtiments.".
Les études nécessaires pour se conformer à la norme (le pré-calcul PEB + la déclaration finale et la pré-conception de la ventilation + le rapport) sont fournies. Un test d'étanchéité à l'air est également réalisé pour compléter les calculs PEB lors de la déclaration finale.

1.4 Coordination de la sécurité

Tout est mis en œuvre pour garantir la sécurité des employés sur le chantier. Le coordinateur de la sécurité veille au

respect des règles de sécurité. Le coordinateur de la sécurité et la conception de plan de sécurité sont fournis en standard.

1.5 Organisation de chantier

Le coût total comprend les mesures de sécurité nécessaires, la fourniture des matériaux nécessaires et le piquetage du bâtiment selon les détails des plans architecturaux approuvés.
Le bâtiment est implanté conformément aux détails des plans, aux directives du permis d'urbanisme et aux instructions de la commune et de l'architecte. L'entrepreneur veillera à empiler soigneusement les matériaux de construction fournis et à déblayer le chantier à intervalles réguliers. A la fin des travaux, il se débarrasse de ses installations de chantier, de tous les matériaux restants et de tous les emballages de matériaux de construction. L'élimination des déchets de construction incombe également à l'entrepreneur/promoteur. Le bâtiment sera remis propre et nettoyé à la brosse.

1.6 Clôture du chantier

L'entrepreneur organise la clôture temporaire du chantier de construction. Cette clôture doit empêcher les tiers d'accéder au chantier. Le maître d'ouvrage décline toute responsabilité pour les accidents qui pourraient survenir sur le chantier. La clôture doit être conforme à la réglementation de la commune. Son entretien est à la charge du maître d'ouvrage pendant toute la durée du projet. Le client se réserve le droit de faire de la publicité pour la clôture. À la fin des travaux, la clôture sera enlevée.

1.7 Raccordements divers

Les raccordements provisoires à l'eau et à l'électricité sont à la charge de l'entrepreneur générale. Les raccordements définitifs pour les services publics (électricité/eau/gaz (le cas échéant) seront demandés par l'entrepreneur, les coûts seront supportés par l'acheteur.
La demande et les frais de raccordement de la distribution (et du téléphone) sont à la charge de l'acheteur.

1.8 Inspections

Les inspections, des égouts et de l'électricité pour répondre aux normes légales, sont inclus. Les inspections de l'eau sont à la charge de l'acheteur.

1.9 Plans de mise en œuvre

Le dossier d'exécution est signé par l'acheteur pour approbation et est définitif dès la signature. Dans la mesure du possible, il est encore possible de choisir les matériaux. Il n'est jamais possible de modifier l'enveloppe du bâtiment agréé.

Partie 2 Gros œuvres

2.1 Description des travaux, des matériaux et des fournitures

Les maisons seront construites avec des matériaux solides et durables, conçues de manière fonctionnelle et esthétique.

2.2 Les travaux de terrassement - pompage - excavations - nettoyage du sol

En fonction du niveau de la nappe phréatique, des travaux de drainage seront effectués, si nécessaire, pour les travaux de terrassement et les travaux souterrains.
Les excavations seront suffisamment profondes pour obtenir des fondations solides et pour permettre la construction de tranchées, d'égouts, de chambres d'inspection et de tout ouvrage de drainage. Le prix du marché comprend :

- tous les travaux d'excavation en général,
- la démolition et l'enlèvement des anciennes maçonneries,
- l'étayage, travaux de soutènement, etc.

Les travaux de terrassement comprennent tous les travaux d'excavation selon les plans pour la réalisation des fondations et des égouts.
Les terres issues des excavations seront, dans la mesure du possible, remises en place sur le chantier. Les sols excédentaires seront éliminés. L'étude des sols sera confiée à un ingénieur compétent qui sera chargé de l'étude et de la conception.

2.3 Fondations

L'indication des fondations sur les plans de l'architecte est purement indicative et est définitivement déterminée par l'étude de l'ingénieur, qui se base sur les résultats de l'étude de sol et le calcul des charges du bâtiment avec les charges utiles. L'ingénieur détermine ainsi le type exact de fondation, les dimensions et la composition du béton.

2.4 Les égouts



2.4.1 Dispositions générales

Les égouts extérieurs sont réalisés à l'aide de tuyaux en PVC garantis Benor qui se déversent directement dans les égouts de la ville, conformément aux ordonnances municipales. Le diamètre des tuyaux est adapté pour absorber le débit des différentes eaux usées. Le réseau d'égouts est pourvu des raccords associés tels que les coudes, les tés ainsi que les puits d'écopage et/ou les regards de contrôle nécessaires, équipés des vannes d'odeurs requises, conformément aux techniques d'étude de l'ingénieur.

2.4.2 Citerne d'eau pluviale (5000 litres)

Citerne d'eau pluviale est prévu.



2.4.3 Traversées

Conformément aux réglementations des départements concernés, les tuyaux de garde (pour amener les différentes lignes de services publics) seront installés lors de l'exécution des fondations et des finitions étanches, le cas échéant.





2.4.4 Réseau d'égouts intérieur

Les tuyaux d'égout internes de l'installation sanitaire et l'évacuation cachée des eaux de pluie sont des tuyaux en PE. Les tuyaux présentent une pente suffisante et une section adéquate pour assurer l'évacuation rapide des eaux usées et domestiques. Les tuyaux sont équipés des coudes, raccords et réducteurs nécessaires.

2.5 Structure porteuse et façades

2.5.1 Travaux de maçonnerie

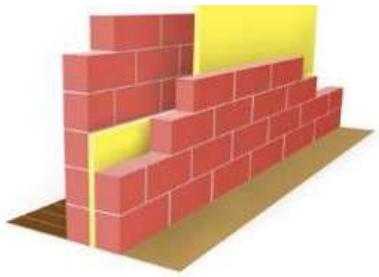
Le choix de la brique de façade et du mortier sera déterminé par l'architecte et exécuté conformément au permis de bâtir. Les murs extérieurs et les structures porteuses de la superstructure sont en béton ou en maçonnerie. Afin d'obtenir une bonne isolation, les murs extérieurs seront construits comme suit :

- L'extérieur sera pourvu de :
    - Maçonnerie de façade : appareillage sauvage avec mortier en joint mince
    - Bardage :
        - Brique de parement de la marque Nelissen plus précisément type Veneto/ Maranello M50
        - Si la brique n'est pas en stock, ce qui compromet le délai d'exécution, l'entrepreneur est libre de choisir une autre brique.
    - Bardage : bois
        - Thermowood feu naturel.
        - Si l'essence de bois n'est pas disponible, ce qui compromet le délai de livraison, l'entrepreneur est libre de choisir une autre essence.

- Entre la maçonnerie et/ou le bardage et le mur intérieur, une isolation appropriée et très bien entretenue est prévue, qui est fixée au mur intérieur ;
- La partie intérieure du mur extérieur est construite en maçonnerie ;
- Les murs porteurs sont construits en maçonnerie ou en béton armé, en fonction des exigences et des dispositions prises par l'architecte et l'ingénieur.

Les joints entre la maçonnerie et la menuiserie extérieure seront scellés avec une compribande et finis avec un joint souple d'une couleur assortie à celle du joint de ciment.

Le mur mitoyen, s'il existe, sera dédoublé par 2 murs de 14 cm en blocs de terre cuite. La cavité du mur commun contient 4 cm d'isolation acoustique. Pour réduire les bruits d'impact, le dédoublement se poursuit depuis la dalle de fondation jusqu'au faîtage. Tout cela pour obtenir un confort acoustique normal. Le joint de séparation de la maison est scellé à l'aide d'un joint souple dont la couleur correspond à celle du joint de ciment.



2.6 Murs intérieurs porteurs et non porteurs

2.6.1 Murs intérieurs porteurs

Tous les murs qui ne sont pas définis par l'ingénieur comme un mur, une poutre ou un poteau en béton seront réalisés en blocs de terre cuite d'une épaisseur de 14, enduite ensuite de plâtre. La première couche sous le mur porteur sera réalisée en béton cellulaire de 14 cm.

2.6.2 Murs intérieurs non porteurs

Les murs intérieurs non porteurs sont construits en béton cellulaire. Les murs sont enduits ensuite de plâtre.

2.7 Pierre naturelle

La couleur, la texture et l'origine sont conformes aux plans d'exécution. Toutes les éléments sont finies avec le plus grand soin.



2.8 Béton armé/éléments en béton

L'étude du béton est conforme aux normes belges en termes de stabilité, de résistance à la compression et de surcharge. Les poutres en béton, les colonnes en béton, les poutres et les colonnes en acier sont fournies conformément à l'étude de l'ingénieur en stabilité.

2.8.1 Dalles de sol

Les dalles de sol sont construites en dalles de béton armé, en prédalles ou en hourdis armées/précontraintes, selon les spécifications de l'ingénieur.

2.9 Menuiserie extérieure

Toutes les fenêtres et portes extérieures / menuiseries extérieures seront en PVC de couleur blanche à l'intérieur et anthracite / noire à l'extérieur, la couleur peut également être modifiée par l'architecte.

Toutes les fenêtres et portes extérieures sont équipées d'un double vitrage. L'ensemble de la menuiserie extérieure a une valeur U conforme à la norme d'isolation en vigueur au moment de l'obtention du permis de construire et au calcul PEB. La vitre feuilleté est prévu conformément aux normes de sécurité en vigueur.

Le sens de coulissement des fenêtres coulissantes et le sens de rotation des fenêtres oscillo-battantes ne peuvent être modifiés et sont conformes aux indications des plans de façade.

Toutes les menuiseries extérieures sont pourvues de quincaillerie. Toutes les portes extérieures seront équipées d'une serrure multipoints. Elles sont toujours entièrement vitrées, sauf indication contraire sur le plan d'exécution. Une poignée en acier inoxydable de 330 mm est prévue sur la porte d'entrée.

2.9.1 Parapets

Une balustrade en aluminium avec des barreaux est prévue aux fenêtres selon le plan de l'architecte. Le garde-corps sert de protection contre les chutes et est réalisé conformément aux normes en vigueur.

2.10 Finition du toit

2.10.1 Toitures plates

La toiture est installée conformément aux directives du fournisseur et de la CSTC et en concertation avec l'architecte.
La toiture présente une pente suffisante pour éviter l'eau stagnante.
Une couche de pente est prévue sur les hourdis sous la forme d'une chape liée au ciment. La structure de la couche de pente se compose d'une isolation PU résistante à la pression 120mm PIR (épaisseur et choix du matériau en fonction du calcul PEB) et d'une couverture EPDM monocouche avec pare-vapeur toit plat bitumineux V3 et munie d'un lestage de cailloux. Les petites flaques d'eau sur les toits plats ou les terrasses sont propres aux toits plats et ne peuvent constituer un motif de refus de réception provisoire.
Les profilés de rive en aluminium sont de couleur noir/anthracite ou à préciser par l'architecte.

2.10.2 Toits en pente

La charpente est réalisée en bois, qu'elle soit préfabriquée ou non.

La structure du toit au niveau des combles est une structure en bois isolée composée de chevrons de 27 cm remplis de laine minérale. La finition intérieure sera assurée par un bardage en bois.

2.10.3 Couvertures de toiture

La sous-toiture est toujours constituée d'une membrane, perméable à la vapeur et imperméable à l'eau. Les sous-lattes et les lattes à tuiles y sont fixées.

La couverture du toit est assurée par : des tôles d'acier à simple paroi peintes en couleur anthracite ou noire.

2.10.4 Auvent

L'auvent est revêtus de panneau Rockpanel en couleur standard (noir/anthracite)

2.10.5 Gouttières et descentes

Les gouttières sont fabriquées en zinc anthracite et ont une forme rectangulaire, ou, si elles ne sont pas en stock, un autre type de gouttière peut être choisi.

2.11 Isolation

2.11.1 Isolation hydraulique

Une couverture en polyester ou une feuille équivalente sera appliquée partout où cela est nécessaire pour empêcher la pénétration de l'humidité ascendante ou de l'eau de la cavité.

2.11.2 Isolation thermique

Dalles/planchers :

Application d'une isolation thermique appropriée :
- une couche de PU projetée est prévu sur la dalle du rez-de-chaussée
- Au niveau toiture plate un isolant PU suffisamment résistante à la pression est prévue
- épaisseurs et matériaux selon le calcul EPB

Murs creux

Les façades seront isolées avec des panneaux isolants rigides d'une épaisseur suffisante. L'épaisseur et le choix du matériau sont déterminés en fonction du calcul PEB..





Partie 3 Travaux d'environnement

3.1 Jardinage

Les jardins sont entourés d'une enceinte composée d'un socle en béton avec fil de fer, de couleur noire, d'une hauteur de 1,50 m. Les poteaux de soutien sont également de couleur noire et reliés entre eux par un tube supérieur.
Un écran sera placé entre les maisons.

Les allées et l'accès aux maisons seront placés conformément au permis avec des clinkers en béton perméables aux eaux grises et des chaperons en béton comme bordure. Elles seront placées sur du sable stabilisé. Les terrasses seront équipées de dalles en béton perméable 60x60.

Les travaux de jardinage et d'engazonnement seront réalisés par groupes, au plus tard 6 mois après la réception provisoire. Ceci afin de maintenir l'accès à tous les lots pour l'aménagement paysager prévu. Au cours de ce processus, la couche supérieure actuelle sera utilisée pour niveler le sol.

Partie 4 Parachèvement

4.1 Plafonnages

Les murs et les plafonds sont finis aussi plats et propres que possible. Les angles verticaux et saillants sont protégés par des cornières galvanisées jusqu'à la hauteur du plafond. Les jours des châssis seront enduites. Aucun enduit n'est prévu dans le garage indépendant et sur les parties inclinées du grenier (le cas échéant).
Les fissures normales de retrait et de tassement entre les différents éléments d'hourdis et les différents matériaux sont inhérentes à la construction traditionnelle et ne peuvent donner lieu à aucune discussion ni à aucune demande d'indemnisation à l'achèvement des travaux.
Note : Toutes les plâtreries traditionnelles ne sont pas complètement planes partout. Avant que l'acheteur puisse commencer les travaux de peinture, des travaux (professionnels) de plâtrage et de ponçage sont nécessaires. Avant de commencer les travaux de peinture, il est nécessaire de vérifier le taux d'humidité du plâtre.

4.2 Carrelage mural

Une gamme de carreaux céramique muraux est incluse dans le prix.
La pose directe du carreau choisi est incluse. Le jointoiement des carreaux est effectué ton sur ton en standard.

- Carreaux muraux à valeur commerciale 60 x 60 cm : **40,00 €/m².**

Aucun carrelage mural ne sera fourni dans la salle de bains, sauf dans les zones humides autour de la douche et de la baignoire.

- Des carreaux pleine hauteur seront posés dans la zone de la douche.
- Le pourtour de la salle de bains sera carrelé en 60x60 et une rangée de carreaux de mur au-dessus de la baignoire en 30x60.

Le carrelage mural est relié au carrelage de sol par un joint souple. Les murs des salles de bains où le carrelage mural ne touche pas le sol seront équipés de plinthes adaptées. Le joint entre la plinthe et le carrelage de sol sera également prévu d'un joint souple.
Dans les toilettes et la cuisine, aucun carrelage mural n'est prévu en standard.
Les éventuels extras en matière de carrelage peuvent être choisis parmi les améliorations proposées dans la salle d'exposition.

4.3 Revêtements de sol en général

4.3.1 Sols carrelés

Une chape de finition d'une épaisseur maximale de 7 cm est prévue au rez-de-chaussée et au premier étage. S'il s'agit de pièces d'habitation non aménagées, aucune chape n'est prévue (p. ex. grenier). Si la phase de travaux de chape n'a pas encore été réalisée, il est possible de fournir la chape dans le grenier moyennant un coût supplémentaire.
Pour la finition des sols (rez-de-chaussée et premier étage [débarras, toilettes, salle de bains ou local technique (selon le cas)], il est possible de choisir parmi une gamme de carreaux de sol qui sont inclus.

La pose directe du sol choisi est incluse. Le joint des carreaux est réalisé ton sur ton en standard. Le joint entre la plinthe et le carreau de sol est un joint souple dans la couleur utilisé pour le joint des carreaux de sol.
Les carreaux de sol sont fournis dans toutes les pièces, à l'exception du hall de nuit, des chambres à coucher et du grenier (le cas échéant). Si une chambre et/ou une salle de bain est prévue au rez-de-chaussée, elle sera équipée de carreaux.
La taille des carreaux de sol est de 60x60 et des plinthes assorties sont fournies :

- Valeur commerciale privée du carrelage de l'entrepôt/garage : 40,00 €/m².
- Valeur commerciale des carreaux de sol des autres pièces : 40,00 €/m².
- Revêtement de sol stratifié au premier étage : 22,50 €/m² + plinthe en MDF non traitée

L'entrepreneur ou l'installateur du revêtement de sol détermine la position des joints de dilatation selon les règles de l'art. Même avec le même revêtement de sol continu, des joints de dilatation sont nécessaires dans les passages de porte.
Le revêtement de sol choisi ne peut jamais être fixé à une valeur commerciale totale inférieure à la valeur commerciale totale prévue du bien.
Les éventuels extras en matière de carrelage peuvent être choisis parmi les améliorations dans la salle d'exposition.

4.3.2 Plinthes

Pour les sols en céramique, des plinthes en céramique assorties sont fournies.

- Valeur de vente des plinthes : 7€/lm.

Remarque concernant les salles de bains : dans les salles de bains, le carrelage mural est immédiatement relié au sol.

4.3.3 Appuis de fenêtre et seuils de porte

Les transitions de portes intérieures seront réalisées au moyen d'un profilé en aluminium ou en laiton, si la transition s'accompagne d'un carrelage ou d'un matériau de sol différent.
L'intérieur des fenêtres sera enduit, sauf au niveau des terrasses ou du bas des fenêtres jusqu'au sol.
Les dessous (marches) des fenêtres donnant accès aux terrasses seront pourvus d'une tablette en pierre naturelle.

4.4 Menuiserie intérieure

4.4.1 Portes intérieures

Les portes intérieures à âme alvéolaire sont prêtes à peindre. Les portes intérieures sont encadrées en contreplaqué WBP avec un cadre en meranti massif. Toutes les portes sont équipées d'une poignée en acier inoxydable, de charnières en acier inoxydable et d'une serrure à clé. Conformément à la PEB, les passages nécessaires sont prévus en laissant un espace de +/-1 cm sous la porte. La hauteur du vantail est de +/- 2,11 m.
D'autres types de portes et de poignées peuvent être choisis en fonction des améliorations apportées dans la salle d'exposition.

4.4.2 Escaliers, main courante et parapet

Les escaliers, ouverts ou fermés, seront revêtus/finis en RUBBERWOOD et fabriqués sur mesure. La main courante et l'éventuelle balustrade sont également en RUBBERWOOD. L'escalier est livré brut. D'autres matériaux et types peuvent être choisis dans la salle d'exposition.

4.4.3 Accès au grenier

L'accès au grenier consiste en une trappe de grenier d'au moins 1,20 x 0,70 m (taille de l'usine) avec un escalier en bois pliants en plusieurs parties. Il n'y a pas de balustrade dans le grenier.

4.5 Cuisine

Le logement est équipé d'une cuisine standard dont la valeur commerciale privée est la suivante avec le fournisseur de cuisines contracté par l'entrepreneur :

- Budget : 8500,00 € de valeur commerciale privée, hors TVA, livrée et installée.



Une cuisine sera élaborée avec ce fournisseur de cuisines en fonction des besoins spécifiques du client. La somme sera déduite du prix total de la cuisine choisie.
Un dossier séparé de la cuisine sera constitué avec les plans et la documentation technique de tous les appareils et dispositifs.
Si le client ne fait pas exécuter la cuisine, l'article 6.3 des conditions générales de vente sera appliqué.
Les indications figurant sur les plans ou les visualisations sont purement illustratives.

4.6 Installation sanitaire

L'installation est dimensionnée conformément aux normes et règlements de la société de distribution d'eau.

4.6.1 Tuyaux de décharge

Les tuyaux d'évacuation sont en PE et ont un diamètre approprié.

4.6.2 Conduites d'eau chaude et d'eau froide

La tuyauterie est réalisée avec des tuyaux VPE.
L'installation sanitaire comprend l'ensemble de l'installation intérieure privée à partir du compteur d'eau, le tout conformément aux prescriptions de la société de distribution d'eau. Les conduites d'évacuation hors sol nécessaires sont réalisées en PP (polypropylène). Il y a une entrée et une sortie pour les appareils sanitaires, la cuisine, la machine à laver. En outre, une évacuation pour l'eau de condensation du système de ventilation est prévue. Ces évacuations seront équipées d'un dispositif anti-odeur, le siphon.

4.6.3 La production d'eau chaude

La production d'eau chaude est assurée par une pompe à chaleur (avec chaudière intégrée).

4.6.4 Appareils sanitaires

Le logement doit être équipé d'une salle de bains complète, conformément aux spécifications suivantes et aux indications figurant sur le plan de construction. la disposition de la salle de bains doit rester inchangée.
Le mobilier sanitaire supplémentaire peut être choisi dans la salle d'exposition.
Le choix dépend de la phase de construction.
Les accessoires de salle de bain et les luminaires ne sont pas inclus dans le prix de la maison en standard, sauf mention explicite.
Le montant ci-dessous est un budget supplémentaire, comparé à l'équipement standard, qui peut être dépensé lors du choix dans notre salle d'exposition.

- budget valeur marché privé: € 4.000,00 HTVA

Pour une maison en phase de finition, le choix défini est ajouté au cahier des charges et inclus dans le prix du contrat.
Les appareils sanitaires énumérés ci-dessous sont fournis:

- 1 baignoire 180x80 cm-avec robinet thermostatique et douchette
- 1 meuble lavabo avec double évier et robinets + 2x mitigeur
- 2 toilettes suspendues avec panneau de commande à 2 boutons
- 1 lavabo (toilettes au rez-de-chaussée) avec robinet d'eau froide
- 1 robinet extérieur hors gel, près de la terrasse
- 1 pompe à eau de pluie placée dans la citerne

4.7 Installation électrique

4.7.1 Installation classique

La maison sera raccordée au réseau par une connexion triphasée (3F+N 25A / 17,3kW). L'installation est conforme aux prescriptions de la société de distribution d'électricité. Un compteur numérique sera fourni par logement. L'installation est contrôlée par un organisme de contrôle agréé. L'installation est livrée sans luminaires.

L'installation électrique est toujours conforme aux réglementations applicables et aux exigences des sociétés de distribution. L'ensemble est contrôlé par un organisme agréé.
Le câble de raccordement et les éventuelles boîtes pour les compteurs sont installés par l'entrepreneur.
Près des compteurs, 3 prises en saillie en Niko Original White sont prévues pour les utilités. Le raccordement électrique de tous les appareils prévus dans cet accord est inclus.
Pour toutes les prises et tous les interrupteurs, le prix contractuel prévoit l'utilisation de "NIKO original" en blanc. En fonction de l'état d'avancement du projet, d'autres couleurs de la gamme Niko original sont disponibles moyennant un supplément de prix.
Pour une habitation en phase de finition, le choix spécifié est ajouté au cahier des charges et inclus dans le prix du contrat.
La configuration ci-dessous est un exemple de ce qui est inclus dans le budget électricité. Un premier plan d'exécution de l'électricité a été établi pour chaque logement. Il peut y avoir un écart entre le plan d'exécution et les quantités ci-dessous. Le plan d'exécution a toujours la priorité sur les quantités ci-dessous.

	Sonnette	Prise simple apli opbouw	Prise simple encatré	Prise double encatsré	Interrupteur simple	Interrupteur double	Point luminaire	Point luminaire murale	Détecteur de fumée	Connexion tacque	télédistribution (coax)	Prise UTP
Extérieure	1	1						2				
Entrée			1		1	1	1		1			
WC rez					1			1				
WC étage					1		1					
Cuisine			4	2	2		1	1		1		
Séjour			5		1	2	1				1	2
Living			2		1		1					
Bureau			3		1		1					1
Hall de nuit					1	1	1		1			
par 2 p. ch à coucher			3		1		1					
par 1p. ch à coucher			3		1		1					
par SDB			2			1	1	1				
dressing			1		1		1					
Grenier		2	1				1		1	1		
Buanderie		1	2		1		1					
garage		5	1		1	1	1					1
Loc. technique					1		1					

A l'extérieur, une ligne électrique standard de 20mc 3G2.5 est prévue sur un disjoncteur séparé 2p 20A. De cette manière, un point de connexion est créé pour tout abri de jardin et/ou éclairage de jardin.

La maison est équipée d'un détecteur optique autonome de fumée (alimenté par batterie) au rez-de-chaussée, à l'étage et dans le grenier, conformément à la réglementation.

Pour faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques, les traversées de toit nécessaires et les tuyaux de garde jusqu'aux compteurs sont prévus.

4.7.2 Panneaux solaires

Un système solaire photovoltaïque sera installé sur la maison, y compris l'onduleur et les composants d'installation. La puissance fournie en standard est déterminée par la norme PEB applicable. Une éventuelle mise à niveau sous la forme d'une augmentation de la puissance est possible moyennant le paiement d'un coût supplémentaire et à condition qu'il y ait suffisamment d'espace pour les panneaux solaires nécessaires à cet effet.

La puissance est fournie pour répondre à un niveau puissance de 4 x 425 Wc/panneau

4.7.3 Téléphonie et internet

Dans chaque logement, les gaines de raccordement au réseau téléphonique sont réalisées dans le séjour.

4.8 Ventilation mécanique

Chaque maison est raccordé à un système individuel de ventilation simple flux C. L'installation assure l'évacuation de l'air intérieur des pièces humides (cuisine, toilettes, SDB, …). Pour apporter de l'air frais naturel dans les pièces sèches sans courants d'air ni bruit, on compte sur les grilles de ventilation de fenêtres.

Le moteur est de type silencieux. Le réseau de canalisations sera réalisé dans les diamètres requis selon une étude présentée par l'entrepreneur. Les raccordements horizontaux seront effectués dans des tuyaux flexibles. Des clapets anti-retour seront installés là où c'est nécessaire. Les vannes de ventilation seront exécutées en plastique blanc.

4.9 Chauffage : pompe à chaleur / chauffage au sol

Le chauffage sera réalisé selon le principe de la pompe à chaleur individuelle (air/eau) à faible entretien avec chauffage par le sol (et préparation d'eau chaude) et installé selon les règles de l'art.
La capacité thermique est calculée à l'aide de la PEB et du calcul des pertes de chaleur
Un thermostat principal et un thermostat indépendant sont prévus pour le chauffage par le sol.
Les thermostats indépendants contrôlent les vannes de zone pour plus de confort, mais le thermostat principal est prioritaire. La sonde extérieure est intégrée à l'unité extérieure.
Un radiateur sèche-serviettes électrique est prévu dans la salle de bains principale pour une utilisation à court terme pendant les intersaisons.
La pompe à chaleur air/eau est composée d'une unité de refroidissement extérieure et d'une unité intérieure avec chaudière intégrée, "modèle réfrigérateur".
L'unité extérieure sera installée selon les techniques de l'étude de l'ingénieur

A une température extérieure de -10°C, l'installation garantit les températures ambiantes suivantes en chauffant toutes les pièces simultanément :

- Séjour et cuisine : 21°C
- Salle de bain : 24°C - par l'intermédiaire d'un sèche-serviettes chauffant supplémentaire
- Chambres à coucher : 18°C

4.10 Protection contre l'incendie

Le logement est équipé d'un détecteur optique autonome de fumée (alimenté par batterie) au rez-de-chaussée, au premier étage et dans le grenier, conformément à la législation.

4.11 Tassement du bâtiment

Les fissures de retrait et de tassement dues au tassement normal du bâtiment, d'une part, ne constituent pas un motif de report des paiements et, d'autre part, ne relèvent pas de la responsabilité du promoteur ou de l'entrepreneur. En effet, il s'agit de phénomènes inhérents à la nature du bâtiment. Par conséquent, il est recommandé de n'effectuer les travaux de peinture et de tapisserie qu'une fois l'immeuble stabilisé, soit environ 1 an après la réception provisoire.

4.12 Travaux de peinture

Aucun travail de peinture n'est prévu dans les maisons. Tous les travaux de peinture, y compris les travaux de masticage et de ponçage sur les murs enduits, les plafonds suspendus, etc. sont à la charge de l'acheteur. ... sont à la charge de l'acheteur. Nous attirons l'attention sur le fait que les travaux de peinture sur le bien ne peuvent être réalisés sans risque de fissuration qu'après le tassement du bien. Les tassements sont fréquents au cours des cinq premières saisons suivant la construction. Si vous décidez de faire peindre la maison plus tôt, il faut savoir que ces tassements se répercuteront sur la peinture. Le fait d'effectuer ou d'opter pour des travaux de peinture avant le délai susmentionné implique l'acceptation des conséquences du règlement des travaux de peinture. L'acheteur confirme qu'il a été suffisamment informé de la situation du bien. Il accepte que des fissures de tassement puissent se produire pour lesquelles l'entrepreneur/promoteur de construction n'est tenu à aucune intervention. Ces travaux sont totalement indépendants du délai d'exécution contractuel des maisons.

Partie 5 Assistance à la clientèle

Toutes les maisons ont une finition de qualité et l'équipement de base a été soigneusement défini. L'emplacement des murs et des portes, le choix des appareils sanitaires, l'agencement de la cuisine en termes de techniques, l'emplacement des points lumineux ont été étudiés en détail. La finition de votre maison est entièrement décrite dans ce cahier des charges.

Conformément au cahier des charges, vous pouvez vous écarter de l'équipement de base fourni sous la forme d'améliorations. Cela se fait en concertation avec les coordinateurs de clientèle de notre salle d'exposition à Drongen. Après l'achat de votre maison, l'un de nos coordinateurs de clientèle vous contactera. A partir de ce moment, le coordinateur de clientèle devient votre interlocuteur personnel et vous aide à faire les différents choix en matière de finition. Le chef de projet est votre interlocuteur permanent tout au long du processus de construction, jusqu'à la livraison provisoire de votre maison.

Bien qu'une belle finition de base soit prévue, nous vous offrons la possibilité de personnaliser votre maison grâce à des améliorations. Pour chaque choix, le coordinateur de clientèle établit un décompte qui vous est soumis pour approbation sous la forme d'un bon de commande. Ce n'est qu'après votre approbation écrite par la signature (numérique ou autre) du bon de commande que votre choix sera traité dans le dossier d'exécution et entrera en vigueur sur le chantier.

Nous vous demandons de nous envoyer votre approbation ponctuellement selon les modalités mentionnées sur le bon de commande. Vous pouvez suivre l'état de votre dossier via l'espace client auquel vous aurez accès après l'achat.



Partie 6 Conditions générales

6.1 Principe

Les biens immobiliers sont vendus clés sur porte, selon les plans et dessins de l'architecte et conformément au cahier des charges que l'acheteur reconnaît avoir reçu. Lorsque, au moment de l'achat, le bien vendu n'est, dans la plupart des cas, pas encore achevé, la vente se fait sur la base des documents suivants :

- Les plans annexés à l'acte et, le cas échéant, les plans modifiés annexés à l'acte notarié de vente ;
- Le cahier des charges décrivant les travaux à effectuer et les matériaux à utiliser ;
- L'acte notarié de base avec le règlement de copropriété qui l'accompagne

6.2 Plans et dessins

Les plans remis aux acheteurs servent de base à la rédaction des contrats de vente. Ils ont été établis de bonne foi par l'architecte, vérifiés et approuvés par le client et serviront de base aux informations contenues dans les actes notariés.

Toutes les dimensions mentionnées sur les plans ou dans la description technique sont des dimensions en plus ou en moins. Les écarts éventuels, même si la différence dépasse un vingtième, seront considérés comme des écarts admissibles. Les parties ne peuvent en aucun cas invoquer ces écarts pour réclamer des dommages ou des indemnités ou pour demander l'annulation de l'achat.

L'indication du mobilier, de l'équipement et/ou des appareils sur les plans et les visualisations n'est qu'illustrative et à titre d'information, à moins qu'ils ne soient explicitement décrits comme l'objet de l'achat/de la construction.
Le client et l'architecte ont chacun le droit d'apporter aux plans les modifications qu'ils jugent utiles ou nécessaires, soit pour les adapter à l'utilisation de nouveaux matériaux, soit pour des raisons d'ordre artistique, technique, juridique ou esthétique.

L'ingénieur technique recherchera l'emplacement optimal de tous les appareils dans les locaux techniques. Lors de l'exécution, l'exécutant s'efforcera de suivre ce plan. En concertation avec l'ingénieur, des modifications peuvent encore être apportées pendant la phase d'exécution.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications dans le choix des matériaux pour autant que ces modifications ne compromettent pas la qualité prévue dans le cahier des charges. Ces modifications peuvent résulter de nécessités économiques (absence sur le marché des matériaux prévus, qualité inférieure, délais de livraison incompatibles, etc.) ou pour des raisons d'absence, de défaillance ou d'incapacité des fournisseurs ou des sous-traitants.

Les sections des colonnes et des poutres sont déterminées par l'ingénieur en stabilité, sous le contrôle de l'architecte. Les poutres et colonnes visibles seront considérées comme normales, de même que certains tuyaux et conduites mentionnés ou non sur les plans.

6.3 Modifications

S'il s'avère nécessaire, du point de vue de la technique de construction, d'exécuter le projet dans les règles de l'art, Bostoen peut modifier unilatéralement les plans pendant la construction, tout en maintenant la qualité. Les travaux supplémentaires ne sont en principe pas autorisés.

L'architecte peut à tout moment prendre des décisions ou apporter des modifications qu'il juge utiles et souhaitables, tant pour des raisons techniques qu'esthétiques. Les modifications apportées à la maison se font en concertation avec l'acheteur concerné. Il est entendu que tant l'esprit du présent cahier des charges que la qualité du travail doivent être respectés et qu'ils ne peuvent entraîner une perte de valeur.

Aucune modification ne peut être apportée au gros œuvre, aux murs, au plan technique concernant les installations sanitaires et l'électricité, aux parties communes, aux façades et à la toiture. Exceptionnellement, les modifications concernant des travaux complémentaires au descriptif technique ou à la finition à la demande du client ne concernent en principe que la finition de la maison. Ces travaux supplémentaires doivent toujours être soumis à l'approbation préalable de Bostoen. Si des options peuvent encore être proposées au client, le choix des matériaux doit être confirmé au plus tard avant la date de fin, comme indiqué par Bostoen. Les accords verbaux ne sont pas valables. Si Bostoen n'est pas en possession de tous les choix définitifs de matériaux dans le délai fixé, la finition standard choisie par Bostoen sera mise en œuvre, à l'exception de la cuisine.

Bostoen est toujours libre d'accepter ou de refuser les choix de matériaux demandés par le client. L'architecte décidera de la possibilité de les mettre en œuvre. Le délai sera également prolongé d'au moins 20 jours ouvrables si l'acheteur demande des modifications aux plans de construction concernant son privatif. En fonction des délais de livraison et d'exécution spécifiques, ce délai d'exécution peut être encore prolongé. En aucun cas, un retard dû à des travaux supplémentaires ou à des modifications ne peut donner lieu à des pénalités ou à des frais facturés par l'acheteur au constructeur.

Si le client retire certains travaux de la convention, il s'engage à indemniser le vendeur/entrepreneur de tous ses frais, travaux et manque à gagner. Pour ce faire, ce dernier peut toujours facturer des frais administratifs de 10 % d'une part et un manque à gagner de 30 % avec un total de 40 % sur le montant/la valeur réglée des travaux et hors TVA. D'autres dommages peuvent encore être pris en compte. En ce qui concerne les valeurs totales indiquées, il convient de noter que si le client choisit une valeur commerciale différente, la différence de prix peut être supérieure à la différence entre les valeurs commerciales en raison de la faible quantité, d'une méthode d'installation différente ou d'une perte de coupe plus importante pour les grands formats.

Les interventions du client et les modifications des plans originaux ou des travaux de décoration ne font pas partie du présent contrat. Des frais supplémentaires doivent être ajoutés au prix de revient pour les modifications. Les travaux supplémentaires et moindres sont réglés au plus tard lors de la réception provisoire.

Toutes les modifications transmises après les dates spécifiées dans le tableau de décision, ou dont le règlement est approuvé par écrit après les dates susmentionnées, entraîneront une prolongation du délai et des frais administratifs. Les biens sont vendus clés en main, selon les plans et dessins de l'architecte et conformément au cahier des charges que le client reconnaît avoir reçu. En cas de contradiction ou d'incohérence entre le cahier des charges et l'offre, les données et les prix contenus dans l'offre prévaudront.

6.4 Conditions de mise en œuvre

Les choix concernant la finition du bien doivent être transmis conformément au cahier des charges. Dans les délais convenus, les choix ou l'approbation écrite des règlements liés aux modifications demandées par l'acheteur doivent être transmis.
Le bien vendu sera suffisamment achevé pour pouvoir être utilisé conformément à sa destination. Le délai d'exécution peut être prolongé si le retard est dû à un fait indépendant de la volonté du client. Sont considérés comme tels : la grève, la force majeure même partielle résultant de la guerre, l'insurrection, les difficultés de circulation, le retard anormal dans les livraisons, le manque de main-d'œuvre, les mauvaises conditions atmosphériques, la faillite d'un des entrepreneurs, etc. Cette énumération n'est pas exhaustive.
Enfin, si l'acheteur ne paie pas ponctuellement, le délai d'exécution sera prolongé d'un nombre de jours égal au retard de paiement. L'interruption temporaire entraînera une prolongation du délai, augmentée du temps normalement nécessaire à la remise en route du site. Les jours de retard météorologique (pluie, gel, vent fort, etc....) sont demandés à la Confédération de la Construction et au RMI et affectent (prolongent) le délai d'exécution. En aucun cas, la prolongation du délai ne peut être un motif d'annulation du contrat.
Il est interdit au client d'exécuter ou de faire exécuter des travaux lui-même ou par des tiers avant la livraison du bien acheté, faute de quoi cela sera considéré comme une acceptation des travaux. Les travaux que vous, l'acheteur, réalisez vous-même peuvent être entamés après la livraison provisoire de votre bien.

6.5 Matériaux

Le client peut à tout moment remplacer les matériaux mentionnés dans le présent cahier des charges par d'autres matériaux similaires et équivalents, mais à la condition expresse que le prix de ces matériaux ne soit pas inférieur de plus de 15 % à celui prévu à l'origine. Le client devra le justifier le cas échéant.
L'attention des acheteurs est attirée sur le fait que le bâtiment est neuf et que, par conséquent, de légers tassements généraux ou partiels peuvent se produire, ainsi que d'éventuelles dilatations dues à des variations de température, qui peuvent entraîner l'apparition de légères fissures, dont ni le maître d'ouvrage, ni la conception et/ou l'exécution de l'architecte, ni l'ingénieur ou l'entrepreneur ne peuvent être tenus pour responsables. Le maître d'ouvrage n'est pas non plus responsable des dommages causés par des travaux de peinture et de tapisserie effectués prématurément par les acheteurs.

6.6 Frais de construction/raccordement aux services publics/nettoyage

Ne sont pas inclus dans le prix de vente :

- Les équipements collectifs tels que les crochets à vélo, les poubelles ;
- Les frais d'enregistrement sur les fractions de terrain, les frais de notaire de l'acte de vente, la TVA sur la valeur de la construction ;
- Les frais de chauffage des locaux privés de l'acheteur avant l'achèvement si le but de ce chauffage est de favoriser le séchage de ces locaux ;
- Les raccordements aux services publics (par exemple eau et électricité, TV, radio, téléphone) et à l'égout (± 3500 à 4500 euros) ;
- Les abonnements à la distribution, au téléphone, à l'internet, au fournisseur d'eau et d'électricité ne sont pas inclus et seront demandés par l'acheteur après l'achèvement des travaux ;
- Le matériel d'éclairage ;
- Le mobilier fixe ou amovible ainsi que les installations, aménagements paysagers, clôtures... qui peuvent figurer sur les plans de vente ne sont que figuratifs et doivent être considérés comme tels, sauf mention explicite dans le présent descriptif ;

6.7 Honoraires

Tous les honoraires sont inclus dans le prix de vente. Ces honoraires comprennent les obligations qui leur sont normalement propres, à l'exception de celles relatives aux travaux accessoires ou aux modifications des plans originaux à la demande de l'acheteur. Les honoraires ou frais de l'architecte ou de l'expert éventuellement mandaté par l'acheteur pour se faire assister sont entièrement à charge de l'acheteur.

6.8 Accès au chantier

L'acheteur n'est pas autorisé à pénétrer sur le chantier avant la réception provisoire des locaux concernés. L'accès au chantier par l'acheteur ou son représentant peut, dans des cas exceptionnels, être accordé moyennant une demande préalable et l'accord explicite du client et uniquement en compagnie du vendeur ou de son représentant. Ceci dans l'intérêt de la sécurité et de la discipline sur le chantier.
Pendant les week-ends et les jours fériés du secteur de la construction, le chantier n'est pas accessible, même à ses propres risques.
Les visiteurs doivent toujours se conformer aux règles locales en vigueur sur le chantier. Le promoteur et les entrepreneurs déclinent toute responsabilité en cas d'accident survenant sur le chantier.

Fait à ....., le ...../...../.....

Pour accord,

Le promoteur

Pour accord,

l'acheteur,

ABLIMMO, investir avec succès dans l'immobilier neuf!

Coordonnées

Ablimmo - constructeur

Gentsesteenweg 150 bus 1.2, 9300 **Aalst**
Gentsesteenweg 122 bus 0101, 1730 **Asse**

www.ablimmo.be/fr

053 39 81 85

info@ablimmo.be

0478 29 08 30

jeroen@ablimmo.be

