

## Projet d'habitations à Escanaffles



SCHALAFIE RESIDENCES

"Schalafie Residences"

Rue Pont à L'Haye entre les n° 67 et 69

Construction de 8 maisons à caractère rural composé de 2 volumes de 4 maisons sur une parcelle de 3902m<sup>2</sup>.

Commercialisation :



**IMMO LECLERCQ**  
Boulevard des Déportés 58  
7500 TOURNAI  
[www.immo-leclercq.com](http://www.immo-leclercq.com)  
069/891.891  
[contact@immo-leclercq.com](mailto:contact@immo-leclercq.com)



LE PROJET EST UNE REALISATION DE

**MAITRE D'OUVRAGE**

ACC Concept BV  
Contact Delphine Van Damme  
[delphine.van.damme@acc-concept.be](mailto:delphine.van.damme@acc-concept.be)  
T +32 479 981606  
Vlaamse Ardennendreef 14  
9700 Oudenaarde

**ARCHITECTE**

AAC Architects BV  
Contact Thomas Gevaert  
Oude Spinnerij VGF  
Jacob Lacopsstraat 22, bus 104  
9700 Oudenaarde  
T +32 477 310364  
[TG@aac-architects.be](mailto:TG@aac-architects.be)  
[www.aac-architects.be](http://www.aac-architects.be)

**STABILITE**

ENGITOP bv  
Dorpsstraat 25 bus 11  
9800 Deinze  
Tel. 09/380 18 25  
Fax 09/386 65 97  
[www.engitop.be](http://www.engitop.be)

**PEB**

LANNOO CONSULTING SPRL  
Rue de la Malcense 35  
7700 Luignne

**COORDINATION DE SECURITE**

C.P.C. SPRL  
Tel. : 056/33.31.59 – [info@cpc-consult.be](mailto:info@cpc-consult.be)  
Chaussée de Dottignies 90 à 7700 LUINGNE

## DESCRIPTION DU PROJECT

### **SCHALAFIE RESIDENCES**

Rue Pont à L'Haye entre les n° 67 en 69

- La parcelle à la Rue Pont à L'Haye à 7760 Celles (Escanaffles), connue au cadastre section D, parties des n° 0183FP0000 et 0181BP0000, avec une superficie de 39a 02ca.
- 8 maisons avec une superficie totale par unité qui varie entre 159m<sup>2</sup> et 178m<sup>2</sup>
- Profondeur de lots = 50m.
- La largeur des lots varie de 8.95m à 10m.

### **SITUATION**

Belle situation le long de l'Escaut dans une zone rurale à Escanaffles, commune voisine de Celles et à deux pas d'Avelgem. Malgré la situation idyllique on retrouve des commerces, des activités sportives et des écoles à proximité. Quelqu'un à la recherche d'un site unique au calme avec une vue ouverte pourra se contenter de ce terrain au milieu de la nature. Les 8 maisons rurales ont une apparence intemporelle et seront équipées d'un confort actuel.

### **CONSTRUCTION DURABLE**

La durabilité est une des conceptions de base du bureau d'architecture. À partir des premières esquisses une symbiose est recherchée entre la qualité de vie, les matériaux, le style rural et une architecture intemporelle. Ceci s'exprime dans un environnement de vie agréable!

### **VALEUR AJOUTÉE**

Cette combinaison d'une situation unique, l'environnement rural et l'architecture recherchée ne résulte non seulement dans une expérience d'habiter maximale mais sans doute également dans une valeur ajoutée pour votre nouvel environnement de vie extérieur et intérieur.



## Inhoud

I. EXECUTION GENERALE – GROS OUVRE .....	6
A. INSTALLATION DE CHANTIER .....	6
B. FONDATIONS .....	6
C. BARRIERE D'ETANCHEITE DES MURS .....	6
D. MURS PORTEURS .....	6
E. FINITIONS DE FACADE .....	6
F. BETON ARME .....	6
G. TYPE DE TOITURE ET ETANCHEITE .....	7
Toitures plates.....	7
Toitures en pente .....	7
H. ISOLATION .....	7
I. LE RESEAU D'EGOUTTAGE .....	7
II. PARACHEVEMENT DES BATIMENTS .....	8
A. PLAFOND .....	8
B. FINITION MURALE .....	8
C. TABLETTES .....	8
D. FINITION DE SOL.....	8
Sols.....	8
Plinthes .....	8
E. VERRERIE .....	8
F. MENUISERIES .....	8
Menuiseries extérieures.....	8
Porte de garage .....	8
Menuiseries intérieures .....	9
G. CHAUFFAGE.....	9
H. INSTALLATION SANITAIRE .....	9
Évacuations.....	9
Point d'eau .....	10
Appareils sanitaires .....	10
I. INSTALLATION ELECTRIQUE.....	10
J. VENTILATION.....	11
K. CUISINE .....	11
L. DETECTION INCENDIE .....	12

M. PAPIER-PEINT ET PEINTURE .....	12
N. MEUBLES FIXES .....	12
O. FRAIS DE RACCORD .....	12
P. TERRASSES ET ABORDS.....	12
Q. RECEPTION ET FIN DES TRAVAUX. ....	13
R. REMARQUES.....	13
Plans .....	13
Cahier des charges.....	13
Valeur commerciale et désignation de la marque .....	13
Changement des matériaux utilisés .....	13
Honoraires .....	14
Travaux exécutés par des tiers.....	14
Accès au chantier .....	14
S. PARTICULARITES .....	14
T. CONDITIONS GENERALES DE PAIEMENT. ....	14

## **I. EXECUTION GENERALE – GROS OUVRE**

Les 8 maisons sont construites avec des matériaux solides et durables, fonctionnellement conçues avec des matériaux esthétiques, qui nécessitent le moins d'entretien possible pour les futurs propriétaires

### **A. INSTALLATION DE CHANTIER**

Aux frais du maître d'ouvrage, une fermeture provisoire sera mise en place autour du chantier. Si nécessaire, équipé d'éclairage ou de signalisation, conformément au règlement de police en vigueur. Cette fermeture est obligatoire pour empêcher l'accès à toutes les personnes étrangères au chantier. La publicité ne peut être autorisée qu'avec le consentement du maître d'ouvrage.

### **B. FONDATIONS**

Les fondations sont exécutées selon le plan et selon les directives de l'ingénieur de stabilité et de l'architecte.

Les fissures de retrait et de tassement inhérentes aux matériaux utilisés sont inévitables. L'exécution est supervisée par l'ingénieur et l'architecte.

### **C. BARRIERE D'ETANCHEITE DES MURS**

Les murs extérieurs en contact avec les fondations sont prévus d'une membrane d'étanchéité afin d'éviter l'humidité capillaire.

### **D. MURS PORTEURS**

Tous les murs porteurs sont construits en béton, maçonnerie ou pierre de silico calcaire avec une capacité de charge suffisante selon les besoins. Toutes les impuretés doivent être éliminées afin de ne pas affecter la force adhésive du mortier.

Les épaisseurs de paroi sont réalisées selon le plan et selon les directives de l'ingénieur de stabilité et de l'architecte.

### **E. FINITIONS DE FACADE**

Les façades sont en brique de parement.

Les choix finaux de couleur / matériaux seront faits par l'architecte.

### **F. BETON ARME**

L'étude complète du béton est confiée à l'ingénieur de stabilité. Tous les calculs et plans d'exécution sont conformes aux normes belges concernant la stabilité, la résistance à la pression et les charges.

Travaux de béton prévus:

- fondations
- colonnes et poutres
- les murs éventuels
- dalles de sol

## G. TYPE DE TOITURE ET ETANCHEITE

### Toitures plates

Les toitures plates sont pourvus d'un pare-vapeur, d'une isolation conforme aux directives PEB et d'une membrane d'étanchéité, constituant un système complet avec approbation technique et mis en œuvre comme tel. L'étanchéité sera réalisée avec une membrane bitumineuse, EPDM ou équivalente.

Les avaloirs nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales seront également réalisés en plomb, PVC ou PE et relieront de manière étanche les canalisations d'évacuation des eaux pluviales.

### Toitures en pente

Les toitures en pente sont réalisés d'une charpente en bois, d'une sous-toiture, de latte de tuiles et de tuiles anthracites.

## H. ISOLATION

### *Isolation acoustique entre les maisons*

Les murs mitoyens sont exécutés comme un double mur avec isolant acoustique entre les murs.

### *Isolation thermique*

L'ensemble du bâtiment est conforme aux normes d'isolation réglementaires et est réalisé conformément aux directives PEB. Cela comprend les murs extérieurs, la construction du toit et les parties vitrées.

## I. LE RESEAU D'EGOUTTAGE

Le réseau d'égouttage sera mis en place et raccordé à l'égout public conformément aux règlements municipaux.

L'installation est réalisée avec les pentes nécessaires afin d'éviter des bouchons. Les tuyaux sont en PVC en pleine terre.

Tous les tuyaux en PVC sont équipés d'un raccord à manchon avec une bague élastique en caoutchouc synthétique.

Tous les tuyaux en PVC ou PE, qui sont suspendus au plafond, reposeront sur les supports appropriés.

Tous les raccords utilisés, tels que les coudes, les pièces en Y, etc. auront les mêmes caractéristiques que les tuyaux utilisés.

## II. PARACHEVEMENT DES BATIMENTS

### A. PLAFOND

Les plafonds sont plâtrés ou enduits selon la nécessité afin d'obtenir un ensemble fini. En fonction de la structure porteuse, le plâtre ou l'enduit est appliqué sur le béton ou sur des plaques de plâtre fixées à la structure porteuse.

### B. FINITION MURALE

Les murs intérieurs sont finis avec du plâtre, les murs intérieurs en cloison sont enduits. Le revêtement mural de la salle de bain autour de la baignoire et des douches est à hauteur de plafond et se compose de carreaux muraux blancs de taille 30/30, d'une valeur commerciale de 25 €/m<sup>2</sup>.

### C. TABLETTES

Les châssis de fenêtres avec allège en mur sont finis par une tablette en pierre naturelle.

### D. FINITION DE SOL

#### Sols

Le revêtement de sol avec des dalles en céramique au format 45/45, posé droit selon les règles de l'art et d'une valeur commerciale de 25 €/m<sup>2</sup>.

Remarque: le carrelage est fourni sous les armoires de cuisine. Les dalles de sol ne sont pas placées sous les baignoires et douches. Des joints de dilatation sont prévus si nécessaire. Tous les joints entre les dalles et les plinthes ou le revêtement mural sont élastique.

#### Plinthes

Les plinthes identiques aux dalles en céramique seront posées contre les murs.

### E. VERRERIE

Toutes les fenêtres sont équipées de vitrages super-isolants transparents d'une valeur K maximale de 1,0 W/m<sup>2</sup>K conformément à la réglementation PEB.

Le type et la composition du vitrage sont déterminés par l'architecte en concertation avec le conseiller PEB.

### F. MENUISERIES

#### Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront en profiles PVC de haute qualité et double vitrage avec une isolation thermique optimale. Le type et la couleur sont déterminés par l'architecte dans le concept global du bâtiment. Dimensionnement conformément aux réglementations en vigueur pour les calculs, la charge de vent, la ventilation, ...

Les parties ouvrantes sont coulissantes ou tournantes, selon les indications sur les plans.

#### Porte de garage

Les portes de garage sont du type sectionnel et pourvus de panneaux sandwich isolés. L'ouverture est manuelle et peut optionnellement être équipée d'une automatisation.

## Menuiseries intérieures

### *Portes*

Les portes intérieures fournies sont des portes à peindre semi-creuses d'une largeur de 83 cm et d'une hauteur de 211,5 cm, à chambrants en contreplaqué, quinquallerie en aluminium anodisé et équipées de serrure.

### *L'escalier*

L'escalier en bois de type standard tel que le hêtre ou le rubberwood. L'escalier est de type fermé avec marche et contre-marche. Ceux-ci sont montés entre les limons.

## G. CHAUFFAGE

### *Description de l'installation*

Chaque maison est équipée d'un système de chauffage au gaz au moyen d'une chaudière murale à condensation

- Le salon, la cuisine et les chambres sont équipés de radiateurs muraux à boîtier plat couleur standard blanc et de vannes thermostatiques.
- Les salles de bain sont équipées d'un radiateur sèche-serviettes, modèle mural avec des dimensions  $\pm 50$ cm de large et  $\pm 100$ cm de haut.

Les dimensions de tous les radiateurs sont conformes au calcul de l'installateur. Le choix d'un autre type de radiateurs est possible moyennant un supplément.

### *Thermostat et contrôle*

Le chauffage central est contrôlé par le thermostat central installé dans l'espace de vie de chaque maison. Ce thermostat est de type programmable.

### *Température*

L'installation est calculée et exécutée selon les plans.

Les températures suivantes sont garanties à une température extérieure de  $-8^{\circ}\text{C}$ .

- espaces de vie:  $22^{\circ}\text{C}$
- chambres:  $18^{\circ}\text{C}$
- salles de bain:  $22^{\circ}\text{C}$
- cuisine:  $22^{\circ}\text{C}$

## H. INSTALLATION SANITAIRE

### *Évacuations*

Les tuyaux d'évacuation sont prévus en polyéthylène ou en PVC avec le diamètre selon besoins.

Les tuyaux seront testés à l'avance pour éviter toute fuite par la suite.

Les compteurs sont placés dans le local technique ou le garage et conformément aux directives du distributeur du réseau.

### Point d'eau

Les suivants points d'eau sont prévu:

- 1 x lave-linge (ef)
- 1 x lave-vaisselle (ef)
- 1 x par cuisine avec robinetterie (ef & ech)
- 1 x par bain et douche avec robinetterie (ef & ech)
- 1 x par meuble de lavabo avec 1 ou 2 lavabos et robinetterie (ef & ech)
- 1 x par toilette suspendue (ef)
- 1 x par lave-main et robinetterie (ef)

Si des robinets intégrés doivent être placés, les travaux supplémentaires seront facturés séparément.

### Appareils sanitaires

Tous les appareils sanitaires sont en matériaux de qualité. Ceux-ci sont à voir dans une salle d'exposition qui sera désignée.

Les appareils suivants sont fournis:

- 2 toilettes suspendues
- 1 lave-mains avec robinet
- 1 bain avec robinetterie
- 1 douche avec robinetterie et rideau de douche
- 1 meuble de salle de bain avec 2 vasques

## I. INSTALLATION ELECTRIQUE

L'alimentation du compteur se fait grâce à l'intervention du distributeur du réseau. Le comptoir est placé dans le local ou armoire technique ou dans le garage. Les frais de raccordement, les frais de livraison et d'installation sont à la charge des acquéreurs car ils ne sont pas encore connus.

Toutes les pièces sont en plastique blanc de la marque Niko ou équivalent. L'installation dans les maisons ne contient pas de luminaires. L'armoire électrique avec fusibles automatiques et disjoncteur est installée dans chaque maison. Chaque installation sera inspectée conformément à l'A.R.E.I .. Les rapports d'inspection seront remis aux acquéreurs.

Des points lumineux, interrupteurs et prises suffisants sont fournis pour permettre un confort de vie moderne.

local	Point lumineux	Téléphone	Télé-distribution	prises	interrupteur
terrasse					
chambres parents	1	1	1	3	2 DD
chambres	1	1	1	2	1 SD
toilette	1				1 SD
Salle de bain	2			2	2 SD
entrée	1			1	2 DD
Hall de nuit	1			1	2 DD
cuisine	2	1	1	8	2 SD
	+1 alimentation pour les taques de cuisson				
séjour	2	1	1	6	2 SD
remise	1			4	1 SD

#### Équipement pour data/Téléphone/Télé-distribution

Selon le tableau ci-dessus, les connexions pour Internet/téléphone/télé-distribution sont fournies. Cela concerne les tuyaux pré-câblés avec des plaques de recouvrement appropriées. Pour la télévision, c'est coaxial, pour le téléphone et l'internet, c'est toujours UTP cat 5E.

## J. VENTILATION

Les maisons sont équipées d'un système de ventilation statique. Cela signifie que l'air pollué est évacué par les zones humides. L'air frais est fourni via des bouches d'aération intégrées dans ou au-dessus des châssis de fenêtres dans les espaces de vie et les chambres. Les gaines de ventilation sont placées en apparents et cachées par un faux-plafond ou dissimulées dans la chappe.

## K. CUISINE

La disposition de la cuisine représentée sur les plans est indicative et peut bien entendu être modifiée librement par le client en concertation avec le constructeur de la cuisine.

Une installation de cuisine est fournie comprenant les appareils ménagers suivants:

- hotte avec recirculation
- taque de cuisson
- évier et robinet de cuisine
- lave-vaisselle
- réfrigérateur avec compartiment de congélation
- Four combiné

Un plan est établi par le constructeur de cuisine pour chaque maison. Tous les changements seront également discutés avec lui et seront réglés par la suite.

#### **L. DETECTION INCENDIE**

Des détecteurs incendie sont prévus dans le séjour et le hall de nuit.

#### **M. PAPIER-PEINT ET PEINTURE**

**Tous les travaux de peinture, papier peint et décoration sont à la charge de l'acquéreur.**

Tous les murs et plafonds intérieurs sont finis «prêts pour le peintre». Cela signifie que le peintre doit s'occuper de la préparation de la surface (ponçage, remplissage, ...) avant d'appliquer la peinture.

#### **N. MEUBLES FIXES**

Les plans architecturaux indiquent tous les meubles, fixes ou non, à titre indicatif. Cependant, ils ne sont pas inclus à l'exception de la cuisine et du meuble de salle de bain.

#### **O. FRAIS DE RACCORD**

Les frais de raccordement des différentes sociétés d'impétrants, tels que le gaz, l'eau, l'électricité, le téléphone, la télé-distribution et de raccordement à égout public, sont à la charge de l'acquéreur.

Pendant la période de construction, il peut être nécessaire de chauffer la maison pour continuer les travaux et permettre au bâtiment de sécher. Cette consommation est à la charge de l'acquéreur.

#### **P. TERRASSES ET ABORDS**

Les terrasses sont pourvues d'une fondation en béton maigre selon le plan. La finition ainsi que le choix du matériau sont à la charge de l'acquéreur.

Les zones de manoeuvre sont pourvues d'un coffre fondation. La finition ainsi que le choix du matériau sont à la charge de l'acquéreur.

Un grillage de 1,20 m de hauteur sera placé sur la ligne séparative entre les lots. L'arrière reste ouvert pour assurer la visibilité.

L'aménagement et la plantation du jardin sont à la charge de l'acquéreur.

## Q. RECEPTION ET FIN DES TRAVAUX

Les maisons sont livrées avec l'élimination de tous les débris et déchets - donc "balai propre". L'acquéreur payera le solde avant la remise des clés. Un procès-verbal de réception provisoire sera établi lors de la livraison. À défaut d'un PV de réception provisoire, l'acquéreur accepte une réception provisoire tacitement en mettant la maison en service (la mise en service signifie la présence de matériel ménager tel que du mobilier, du matériel d'entretien, etc.).

La responsabilité décennale prend effet à la date de la réception provisoire. Un an après la date de réception provisoire, le bâtiment est considéré comme réceptionné. Le nouveau propriétaire doit informer le promoteur au moins un mois avant la date de la réception définitive si l'immeuble présente encore des défauts qui empêchent la réception définitive. Si cela ne se produit pas, le propriétaire accepte tacitement la réception définitive.

## R. REMARQUES

### Plans

Les plans de l'immeuble remis aux acquéreurs ont été établis de bonne foi par l'architecte. Si des écarts mineurs se produisent, à la fois en plus et en moins, ceux-ci seront considérés comme des différences acceptables qui ne justifient en aucun cas la demande d'indemnisation par l'une des parties.

### Cahier des charges

Le promoteur se réserve le droit de modifier les détails des spécifications actuelles si celles-ci sont jugées nécessaires par l'architecte ou par les autorités administratives compétentes.

### Valeur commerciale et désignation de la marque

Le terme «valeur commerciale» est utilisé plusieurs fois dans les spécifications. Sauf indication contraire, cela doit s'entendre comme le prix de vente privé, matériel livré sur place, hors TVA. Les matériaux peuvent être choisis dans le showroom indiqué par le promoteur et dans le package optionnel proposé. Il peut arriver dans les spécifications qu'un nom de marque soit mentionné, cette indication est uniquement informative. Il doit être lu comme "..... ou équivalent".

### Changement des matériaux utilisés

Les travaux seront exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux indiqués dans le descriptif. Tous les matériaux sont qualitatifs et déterminés à former le bâtiment en un tout solide et esthétique.

Sur avis de l'architecte, le vendeur se réserve le droit de modifier le choix des matériaux dans la mesure où ces modifications ne portent pas atteinte à la qualité de la construction. De tels changements peuvent en principe se produire pour des raisons économiques et commerciales spécifiques, à savoir la disparition des matériaux prévus sur le marché, des délais de livraison incompatibles avec un travail normal, etc.

### Honoraires

Les honoraires de l'architecte et de l'ingénieur sont inclus dans le prix de vente. Ces honoraires comprennent les obligations normalement propres à un architecte, à l'exception de celles afférentes à tous les travaux de décoration ou de celles résultant d'une modification des plans originaux qui aurait pu être demandée par l'acquéreur.

### *Travaux exécutés par des tiers*

L'acquéreur n'est pas autorisé à faire réaliser des travaux de quelque nature que ce soit par des tiers avant la réception provisoire de l'immeuble, sauf autorisation écrite du promoteur. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il s'agit d'un immeuble neuf et que des tassements légers peuvent survenir au début de l'occupation, ce qui peut provoquer de légères fissures, dont le constructeur ne peut être tenu responsable.

Les fissures de retrait et de tassement provoquées par le tassement normal du bâtiment ne sont d'une part pas une raison de reporter le paiement et d'autre part, cela ne relève pas de la responsabilité du constructeur ou de l'entrepreneur. Après tout, cela concerne des phénomènes inhérents à la nature du bâtiment.

Si le projet prévoit des portes intérieures avec des cadres en blocs, le peintre, qui exécute les travaux pour le compte de l'acquéreur, doit être clairement informé par celui-ci que les joints entre les cadres en blocs et les murs adjacents doivent, selon les règles de l'art, être munis de joints et d'un non-tissé résistant à la déchirure avant l'application de la peinture.

### Accès au chantier

Pour des raisons de sécurité, l'acquéreur ou son représentant ne peut visiter le site que s'il est accompagné d'un représentant du promoteur. Les visites sont toujours à vos risques et périls.

## S. PARTICULARITES

- Les modifications, travaux complémentaires et commandes complémentaires feront toujours l'objet d'un accord séparé entre l'acquéreur et le promoteur.
- Les périodes de mise en œuvre correspondantes s'ajoutent toujours à la période de construction du projet et ne s'inscrivent pas dans la période de livraison prévue.
- Le cas échéant, un forfait unique de 500 € sera facturé pour le suivi administratif des modifications demandées, des travaux complémentaires ou des commandes complémentaires.
- Dans le cas où certains matériaux ne doivent pas être livrés et / ou placés par le client, ils seront crédités à 75% du prix indiqué. Ce montant sera déduit de l'acompte final, à savoir la réception des travaux.

## T. CONDITIONS GENERALES DE PAIEMENT.

5 % de la valeur totale (valeur de terrain + valeur de construction) est payé comme garantie lors de la promesse d'achat. Une fois les travaux du gros oeuvre clos-couvert terminés, l'acte authentique peut être signé. Lors du passage de l'acte notarié, le terrain est payé en totalité et la construction selon les travaux déjà réalisés.

La répartition de la valeur terrain/construction est composée en pourcentage comme suit:  
valeur du terrain 25% - valeur de la construction 75%.

Ensuite, les tranches de paiement suivants pour la construction doivent être pris en compte:

	Percentage
lors de l'achèvement du gros oeuvre	40%
lors de l'achèvement des travaux de toiture	10%
lors de l'achèvement des travaux de menuiserie extérieure	10%
lors du début des travaux des conduites de chauffage, sanitaire et electricité	10%
lors du début des travaux de chape	10%
lors du début des travaux d'enduit au plâtre	5%
Lors de la pose des matériaux de finition	10%
Avant la réception provisoire	5%
TOTAL	100%