



# CAHIER DES CHARGES

## 7 MAISONS NEUVES 3 CHAMBRES STYLE BEL-ETAGE + GARAGE



**Rue Bois Monceu -  
6061 Montignies-Sur-Sambre**

**CONTACT : 0495 56 30 99  
EMAIL: info@larucheimmobiliere.be**



## **GROS OEUVRE**

Après l'état des lieux des propriétés avoisinantes et implantation par géomètre du tracé du bâtiment, les terrassements pourront commencer.

### **1. TERRASSEMENTS**

Ils comprennent tous les travaux de déblais quelconques nécessaires pour la mise en oeuvre des fondations.

### **2. FONDATIONS**

Le bureau d'étude en stabilité, se basant sur les essais de sol, réalisera l'étude complète des fondations du bâtiment.

### **3. BETON ARME**

Le bâtiment est réalisé en ossature composée de poutres de fondation, voiles, poutres, colonnes et dalles en béton armé.

Les dalles sont préfabriquées en hourdis sur le couvrant rez. Une chape de polyuréthane projeté de 5cm sera posée .

Tous les ouvrages en béton armé seront exécutés suivant les directives exclusives de l'Ingénieur Conseil chargé de l'étude des travaux de stabilité.

### **4. MACONNERIES**

Les maçonneries de remplissage en sous-sol seront en blocs de béton.

Elles seront rejointoyées à la dague au fur et à mesure de l'élévation des murs afin de présenter un aspect fini de qualité.

Les maçonneries portantes des autres étages seront également en blocs de béton selon l'étude de l'Ingénieur.

Les créneaux seront isolés en polystyrène extrudé 70mm.

Les murs intérieurs seront réalisés en blocs de béton recouverts d'enduit. Les indications sont données sur les plans de détails.

### **5. REVETEMENT EXTERIEUR DES FACADES**

Les façades seront réalisées

- en briques format 190 x 90 x 90 ton à définir
- en enduit minéral sur isolant min 10cm (polystyrène).

Des éléments en pierres naturelles seront incorporés dans les façades. Les terrasses sont préfabriquées ton naturel (dalle béton sur plot).



## **6. TOITURES**

Toitures plates plantées sur isolation (laine de roche) 16cm max. Les profils de rive seront en alu laqué.

## **7. EGOUTS - EAUX DE PLUIE**

Les canalisations d'égouts sont prévues en PVC renforcé, les chambres de visite seront judicieusement réparties dans le sol et sont indiquées sur les plans de détails. Le raccordement est prévu suivant le permis de bâtir et les impositions communales.

Un système de récupération d'eau de pluie est prévu. La descente d'eau de pluie arrière est raccordé à une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5000 L. Un système de puisage avec clapet anti retour est installé et une prise d'eau arrive à l'intérieur de la buanderie. Cette prise pourra être équipée, moyennant supplément, d'un groupe de pompage afin de distribuer l'eau aux différents points de puisage (WC, lave-linge, robinets extérieurs)

## **8. MENUISERIES**

Les menuiseries seront PVC bi-color à coupure thermique, coloris à définir par l'architecte.

Les mécanismes seront en aluminium anodisé du type oscillo-battant, coulissant ou simple ouvrant, suivant les indications des plans d'architecture.

Les doubles vitrages sont prévus dans tous les châssis et répondront au point de vue des dimensions aux normes et feuilles de documentation en vigueur. Ils sont du type super isolant :  $K = 1,1 \text{ w}/^\circ/\text{m}^2$ .

Les doubles vitrages des niveaux de plein pied seront feuilletés anti-effraction sur une face (vitrage type 44.2).

Le vitrage de la porte d'entrée au rez sera équipée d'anti-effraction (44.2) sur les 2 faces.

La porte de garage sera de type sectionnelle isolée et pourront être motorisées moyennant supplément.

## **FINITION**

### **9. PLAFONNAGES (plafonds et murs)**

Ils seront réalisés selon les normes générales et les règles de l'art.

Ils nécessitent une préparation par enduisage et la réalisation de joints souples entre les différents matériaux avant mise en peinture non comprise.

Tous les angles saillants seront garnis d'arêtes de protection galvanisées ou aluminium.



## **10. REVÈTEMENT DUR DES MURS**

*Salle de bain et douche* : des faïences d'une valeur d'achat de 20 €/m<sup>2</sup> sont prévues autour de la baignoire, de la douche, et entre les lavabos et le miroir.

## **11. REVÈTEMENT DES SOLS**

Les chambres à coucher seront recouvertes d'un tapis plain, d'un linoléum, d'un revêtement PVC d'une valeur d'achat de 20 €/m<sup>2</sup> (hors TVA).

Les halls de jour et de nuit, le living, les sols de cuisine, salle de bains et WC seront exécutés en carrelage de grès émaillé ou CERAM d'une valeur d'achat de 25 €/m<sup>2</sup> (hors TVA). Format 40/40 max.

## **12. TABLETTES DE FENÊTRE ET ENTRE-PORTES**

Les tablettes de fenêtre sont prévues en marbre blanc poli sur une épaisseur de +/- 2 cm sans doublures.

Elles seront débordantes du plafonnage.

## **13. MENUISERIES**

Les portes intérieures sont en bois à peindre et munies des serrures et quincailleries nécessaires.

## **CUISINE**

Toutes les arrivées électriques, les arrivées et les décharges sanitaires sont prévues dans la cuisine.

## **15. PEINTURES**

Les travaux de peinture ne sont pas prévus, mais peuvent être réalisés dans le cadre du chantier suivant les prix en annexe.

## **16. CAVES-GARAGES**

Les sols des caves et des garages sont en chape industrielle.  
Une ventilation naturelle des caves est prévue.

## **17. CAGES D'ESCALIERS**

Les escaliers sont en bois.



## **18. TROTTOIRS**

Les allées et entrées de garage sont réalisées en pavés de béton 15cm x 15cm conformément au plan de permis d'urbanisme.

Les terrasses à l'arrière sont réalisées en dalles décoratives sur +/- 2m.

Les parcelles sont clôturées et engazonnées aux endroits stipulés au plan d'implantation du permis d'urbanisme.

## **19. VENTILATION**

Un groupe avec échangeur thermique avec bouches de pulsion et extraction est installé pour obtenir le débit conformément aux normes en vigueur.

## **20. FERRONNERIE**

Les garde-corps sont réalisés en acier métallisé laqué au four (coloris à déterminer).

## **21. VARIANTES**

Panneaux solaires : il est possible moyennant supplément de placer des panneaux solaires de tout type sur la toiture plate conformément au permis d'urbanisme. Cela fera l'objet d'une étude spécifique à chaque habitation en fonction des besoins de l'utilisateur.



0495 56 30 99  
info@larucheimmobiliere.be



## GENERALITES

### ARCHITECTE - BUREAU D'ETUDE

Les honoraires sont compris dans le prix de vente mais ne comprennent pas les travaux supplémentaires pour l'étude de changement ou de la décoration du privatif.

### RACCORDEMENTS

Les frais de raccordements à l'eau, gaz et électricité sont compris dans nos prix. Des fourreaux pour les câbles de télédistribution et téléphone arrivent dans la gaine technique du rez-de-chaussée de chaque habitation. Le branchement est à charge de l'acquéreur.

L'immeuble est muni d'une colonne électrique. Elle est située au rez-de-chaussée.

### PLANS

Les plans remis à l'acheteur le sont à titre indicatif et peuvent subir des changements suivant les nécessités techniques ou esthétiques.

Même les variations minimales dans les dimensions ne peuvent avoir comme suite des indemnités quelconques et ceci pour toutes les parties contractantes.

Les changements seront communiqués dans la mesure du possible.

Les plans de détail seront mis à disposition suivant l'évolution des travaux.

### CHANGEMENTS DE MATERIAUX

Les entrepreneurs devront exécuter les travaux suivant les indications de ce descriptif (ou celui de l'Architecte, plus élaboré).

Le vendeur se réserve le droit de proposer des changements et ceci seulement après avis de l'Architecte et pour autant que les matériaux proposés soient équivalents à ceux prévus dans le cahier des charges pour autant qu'ils soient autorisés par les prescriptions urbanistiques.

De toute façon, ces changements devraient se limiter au cas de matériaux disponibles sur le marché ou avec des délais de livraison entravant la bonne marche du chantier.

Le vendeur s'engage d'en aviser l'acheteur le cas échéant.

### TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES

Sauf accord écrit du promoteur, il est strictement convenu que seules les entreprises précitées sont désignées pour exécuter les travaux supplémentaires.

Les travaux, dus à ces changements, d'autres corps de métier sont aussi à charge de l'acheteur.

**S.P.R.L. La Ruche Immobilière - TVA 0421 755 406**

Christopher Roekaerts : gérant et agent agréé IPI n°508390 - info@larucheimmobiliere.be

Rue des Sept Petites 100/2 - 6120 Nalinnes - Tel.: 0495 56 30 99

Compte Bancaire n° BE67 7320 3702 8587 - Compte de tiers n° BE98 7320 3702 9193



## TECHNIQUES SPECIALES

### Chauffage

Une chaudière au gaz murale à condensation étanche est installée dans chaque appartement.

Les chaudières sont raccordées aux conduits d'amenée d'air frais et d'évacuation des produits de combustion.

Les calculs des surfaces de chauffe dans les pièces sont faits suivant les normes et garantissent pour une température extérieure de -9°C, une température de :

- Hall, chambres : 20°C
- Living, cuisine : 22°C
- Salle de bains : 24°C

La consommation de gaz est mesurée grâce à un compteur individuel placé par la Société Distributrice.

### Ventilation

L'extraction dans les salles de bains, cuisines et WC est assurée par des cheminées équipées d'extracteurs en toiture.

Les débits extraits sont conformes à la norme en vigueur ce jour (cfr poste 19 du CSC « ventilation »)

### Installations sanitaires

- Alimentation de chaque habitation à partir d'un compteur individuel placé par la société distributrice
- Tuyauteries en GEBERIT pour l'alimentation des logements en sous-sol
- Tuyauteries de raccordement des appareils sanitaires en polybutène flexible ou
- Tout le matériel sera de marque réputée, la robinetterie sera de marque GROHE ou équivalente.
- 2 réseaux distincts pour eau potable et l'eau de pluie avec bi-pass. Groupe de pompage en option après étude



- Par salle de bains :

- 1 baignoire acrylique avec mitigeur ou douche
- 1 lavabo double encastré dans un meuble avec mitigeur
- 1 glace rectangulaire
- 1 tub de douche avec mitigeur

- Par toilette

- 1 WC monobloc suspendu
- 1 lave-mains avec robinet eau froide

- Par cuisine

- 1 alimentation et une décharge pour évier cuisine
- 1 alimentation eau froide et une décharge pour lave-vaisselle

- Par buanderie :

- 1 alimentation eau froide pour machine à laver
- une décharge en attente pour machine à laver

### **Protection incendie**

Chaque niveau sera équipé sur le palier d'un détecteur de fumée individuel à pile.

### **Installations électriques**

Celle-ci est en tout point conforme aux prescriptions des règlements communaux, de la compagnie exploitante et du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

L'installation est réceptionnée par un organisme de contrôle comme prévu dans le susdit règlement.

L'installation est entièrement encastrée sauf dans les caves, garages et locaux non habitables.

L'installation est établie de manière à ce que chaque logement ait un compteur spécifique et indépendant bihoraire.

Le tubage nécessaire pour la télédistribution et le téléphone est prévu à partir de l'entrée du gainage principal jusque dans l'habitation.

L'installation est complétée par un parlophone et ouvre-porte électrique.

Une sonnerie à l'entrée de chaque niveau est prévue.

L'installation est réalisée sous tube avec fils VOB ou similaire. Le choix du matériel de finition tel que les prises de courant et interrupteurs est fait par l'architecte.





Les compteurs et le raccordement au réseau sont compris dans l'installation. Les compteurs restent la propriété de la compagnie distributrice Ores.

L'alimentation de chaque habitation est réalisée à partir d'un compteur individuel placé dans le hall d'entrée.

Le tableau divisionnaire de chaque logement comprend les disjoncteurs de protection des différents circuits.

### Equipements électriques des sous-sols et des communs

#### 1. Electricité du rez

Par buanderie : - 1 point lumineux semi-étanche  
- 1 interrupteur bipolaire semi-étanche  
- 1 prise de courant semi-étanche

Dégagement escalier : - 2 points lumineux  
- 1 prise de courant  
- boutons poussoir

Hall d'entrée : - points lumineux  
- 1 éclairage de secours  
- poste parlophonie extérieur avec bouton d'appel

#### 2. Electricité des étages

Hall : - 1 point lumineux par palier  
- 1 prise

#### 4. Equipement propre à chaque logement

Chambre principale - 1 point lumineux central  
- 2 interrupteurs 2 directions  
- 3 prises de courant bipolaires avec terre  
- 1 blochet vide pour télédistribution et téléphone

Chambres Secondaires : - 1 point lumineux central  
- 2 interrupteurs 2 directions  
- 3 prises de courant bipolaires avec terre  
- 1 blochet vide pour TVD et téléphone

Salle de bains : - 1 point lumineux central

**S.P.R.L. La Ruche Immobilière - TVA 0421 755 406**

Christopher Roekaerts : gérant et agent agréé IPI n°508390 - info@larucheimmobiliere.be

Rue des Sept Petites 100/2 - 6120 Nalinnes - Tel.: 0495 56 30 99

Compte Bancaire n° BE67 7320 3702 8587 - Compte de tiers n° BE98 7320 3702 9193



0495 56 30 99  
info@larucheimmobiliere.be



- 1 point lumineux au-dessus du miroir
- 1 interrupteur bipolaire
- 1 prise de courant bipolaire avec terre lavabo

WC :

- 1 point lumineux
- 1 interrupteur simple

Réserve :

- 1 tableau électrique divisionnaire
- 1 point lumineux
- 1 interrupteur simple
- 1 prise double

Living :

- 2 points lumineux centraux à 2 directions
- 5 doubles prises de courant bipolaires avec terre
- 1 prise pour la télédistribution
- 1 prise vide pour le téléphone
- 1 parlophone avec ouvre-porte

Cuisine :

- 1 point lumineux central
- 2 interrupteurs à 2 directions
- 1 prise de courant bipolaire avec terre pour hotte
- 1 prise de courant bipolaire avec terre pour frigo
- 3 doubles prises de courant au-dessus de la table de travail
- 1 alimentation pour la cuisinière
- 1 alimentation pour four
- 1 prise de courant pour lave-vaisselle
- 1 prise de courant pour boiler électrique sous évier

Modifications ou travaux supplémentaires :

Les prises de courant, interrupteurs et points lumineux supplémentaires seront facturés 120 €/pièce, qu'ils soient juxtaposés ou non.

Le tirage de câbles supplémentaires TVD ou téléphone sera facturé 200 €/câble

Murs et plafonds : rectification du support, enduisage, 2 couches d'acrylique : 20,00 €/m².

Portes intérieures : ponçage et 2 couches de vernis : 130,00 €/pc.

**S.P.R.L. La Ruche Immobilière - TVA 0421 755 406**

Christopher Roekaerts : gérant et agent agréé IPI n°508390 - info@larucheimmobiliere.be  
Rue des Sept Petites 100/2 - 6120 Nalinnes - Tel.: 0495 56 30 99  
Compte Bancaire n° BE67 7320 3702 8587 - Compte de tiers n° BE98 7320 3702 9193