

VANYYS

REAL ESTATE

MOUSTIER - Drève
CAHIER DES CHARGES DE VENTE



ÉQUIPE

PROMOTEUR DES MAISONS

INTERVENANTS DANS LE PROJET

VANYS Real Estate bvba

Rue du Follet 10/236
7540 Kain
construction@vanys.be
0475 44 03 23 ou 0495 53 75 12



Architecte

Charles Gerardi
Quai de salines 24
7500 TOURNAI
0493 25 97 13



Rapporteur PEB

Thomas LENAERTS
Keizer Karelstraat 14
8800 RUMBEKE (Roulers)
0475 56 86 20



Coordinateur de sécurité

Thomas LENAERTS
Keizer Karelstraat 14
8800 RUMBEKE (Roulers)
0475 56 86 20



Commercialisation

Immo 123
Rue du Follet 10/236
7540 Kain
069 666 123
sales@immo123.info



Stabilité-ingénieur

STBW
Lekedorpstraat 101 bus 01
8600 LEKE
051/ 51 06 19
info@stbw.be



CAHIER DES CHARGES

Les habitations de ce projet peuvent être entièrement personnalisées. Pour tous les matériaux, un vaste choix est offert dans les showrooms désignés par le promoteur.

1. GROS ŒUVRE

1.1 Installation du chantier

Le terrain sera soigneusement nivelé par l'enlèvement d'environ 20 cm de terre végétale. Les fondations seront exécutées avec une dalle de fondation générale (radier), conformément aux calculs de l'ingénieur. La boucle de terre sera installée en section de 35 mm², selon la réglementation en vigueur et dans les règles de l'art.

Le terrain sera nivelé après les travaux, ce qui ne signifie pas qu'il sera prêt à être ensemencé.

1.2 Maçonnerie

Les murs porteurs du rez-de-chaussée auront une épaisseur de 14 cm, tandis que les cloisons non porteuses seront de 9 cm, en blocs de terre cuite. Une membrane de type DIBA (ou équivalent) sera installée pour éviter les remontées capillaires. Les linteaux seront réalisés en éléments précontraints ou en béton armé, selon la largeur des baies.

1.3 Toiture - Charpente

La couverture des toitures inclinées sera réalisée en tuiles S de marque Nelskamp (ou équivalent) avec tous accessoires (sous-toiture en Korafleece). Les parties plates recevront un revêtement en membrane EPDM pour une étanchéité durable.

La structure de la toiture est réalisée en bois de douglas traité, selon des techniques artisanales traditionnelles.

Les planches de rive seront en thermo-ayous, non traité.

1.4 Façade / Parement

Le parement sera réalisé en briques de ton rouge-brun, choisies dans les showrooms indiqués (valeur 40 €/m² HTVA). La maçonnerie sera exécutée en demi-brique avec joints de ventilation haut et bas.

1.5 Menuiserie extérieure

Les menuiseries extérieures seront en PVC (Aluplast, Veka ou équivalent), finition noire à l'extérieur et blanche à l'intérieur. La porte de garage sectionnelle motorisée sera assortie (des variations légères de couleur sont possibles). Toutes les fenêtres recevront du double vitrage haute performance. Les ouvrants sont définis sur les plans. La porte d'entrée sera équipée d'une serrure à cylindre et d'un verrouillage multipoints.

1.6 Isolation

Murs : PIR de 12 cm ($\lambda=0,023$ W/mK).

En cas de finition:

Dalle de sol : PUR 10 cm. Étage : PUR 6 cm raboté.

L'isolation de sol sera soigneusement rabotée aux endroits nécessaires afin de permettre l'installation optimale du chauffage par le sol.

Toiture : 18 cm de laine de verre ou de roche.

1.7 Pierre bleue – Seuils

Seuils en pierre bleue qualité C, épaisseur 5 cm. Seuil de garage arrondi, seuils de portes et de garage avec talon.

1.8 Béton armé et poutrelles

Éléments en béton armé ou poutrelles métalliques selon plans de l'ingénieur. Isolation appropriée pour éviter les ponts thermiques. Les poutrelles métalliques seront protégées par une peinture antirouille et galvanisées si visibles à l'extérieur.

1.9 Hourdis

Hourdis préfabriqués en béton armé. Dalle de compression avec ou sans armature selon nécessité.

1.10 Égouttage

Tuyaux en PVC conformes CE. Système séparatif (eaux usées et pluviales), mini station d'épuration et raccordement au réseau public inclus.

1.11 Réservoir d'eau de pluie

Réservoir en béton préfabriqué de 10.000 L avec trop-plein ralenti et siphon. Couvercle en béton.

1.12 Gaines techniques

Gaines en PVC selon prescriptions des distributeurs, avec tire-fil. Raccordements finaux à charge de l'acquéreur. Courbe de raccordement prévue pour les raccordements énergétiques.

1.13 Puits

Deux puits de contrôle en PVC, type selon nécessité et nombre de raccordements.

2. FINITIONS

2.1 Plafonnage

Plafonnage projeté mécaniquement (Knauf ou équivalent) avec fers d'angle galvanisés. Exécuté partout sauf garage, buanderie et débarras. Les encadrements des fenêtres et des portes extérieures dans les pièces plafonnées seront également enduits. Dans les autres espaces, ces finitions seront réalisées en MDF.

Le plafonnage ne constitue pas une finition définitive.

Avant toute mise en peinture, il peut être nécessaire de poncer ou de corriger certaines surfaces murales et plafonds.

Des marques ou petites détériorations peuvent apparaître suite aux interventions successives des différents corps de métier sur le chantier ; ces retouches restent à charge des acquéreurs lors de la phase de peinture.

L'apparition de microfissures est un phénomène normal et inévitable dans les constructions neuves.

2.2 Chape

Une chape de 8 cm sera réalisée sur l'ensemble de l'isolation de sol.

L'isolation sera soigneusement rabotée aux endroits nécessaires afin de permettre l'installation optimale du chauffage par le sol..

2.3 Revêtement de sol RDC

Au rez-de-chaussée : carrelage 60x60, valeur 40 €/m² HTVA ; plinthes 15 €/ml HTVA.

Garage : sol anti-graisse, valeur 20 €/m² HTVA avec plinthes assorties.

2.4 Carrelage mural

Prévu : douche complète et deux rangées autour de la baignoire (hauteur max. 50 cm).

Valeur : 40 €/m² HTVA.

Douche : traitement hydrofuge et membrane Kerdi.

2.5 Tablettes

Tablettes intérieures sont en plâtrage.

2.6 Revêtement de sol étage

Chambres et hall de nuit : chape nue, possibilité de revêtement en supplément. Grenier : plancher en OSB.

Carrelage SDB et WC, valeur 40 €/m² HTVA ; plinthes 15 €/ml HTVA.

2.7 Portes intérieures

Portes à peindre avec charnières et poignées en inox. Directions des portes selon le plan.

2.8 Escalier

Escalier en hêtre premier choix, avec contremarches et balustrade, non verni industriel.

2.9 Électricité

L'installation électrique sera réalisée dans le respect des prescriptions techniques en vigueur.

Le prix comprend l'intégration de disjoncteurs automatiques ainsi que le contrôle de conformité de l'installation.

L'implantation des prises, des points lumineux, des interrupteurs et autres équipements est définie sur les plans techniques de base annexés au présent document.

Une fois le bâtiment mis en gros œuvre fermé, une visite de chantier sera organisée avec l'électricien afin de permettre la personnalisation de cette partie de l'installation.

2.10 Sanitaire

Nous prévoyons la canalisation, les évacuations ainsi l'installation des appareils suivants:

- 2 toilettes suspendues, type Sanbloc
- 1 lave-mains avec robinet dans le WC au RDC
- 1 baignoire complète avec robinet mitigeur et douchette
- 1 bac de douche (140x90), la robinetterie & la paroi
- 1 meuble lavabo 120 cm avec 2 portes (couleur structure nature) et robinet mitigeur ainsi qu'un miroir avec spots LED.
- 1 alimentation et évacuation pour l'évier de cuisine en eau chaude et eau froide

- 1 alimentation et évacuation pour la chaudière et pour la machine à laver
- 1 robinet sur la terrasse
- 1 robinet dans le garage

Les appareils sanitaires prévus disposent d'une valeur commerciale de 4.000 € HTVA et pourront être sélectionnés dans le showroom du fournisseur désigné par le promoteur.

Pompe hydrophore dans la citerne. Appareils raccordés à l'eau de pluie: WC, lave-linge, robinet extérieur, garage.

2.11 Chauffage

Le logement sera équipé d'un système de chauffage par pompe à chaleur du type DAIKIN Atherma. Le chauffage au sol est prévu dans toutes les pièces, à l'exception du garage, de la buanderie, du débarras et du grenier.

Le promoteur n'assurera pas la garantie pour d'éventuels dommages causés à la chaudière ou à l'ensemble de l'installation sanitaire en raison d'une présence trop importante de calcaire dans l'eau de distribution. C'est pourquoi il est conseillé de prévoir un adoucisseur d'eau.

2.12 Ventilation

Système de ventilation type D, double flux avec récupération de chaleur.

2.13 Panneaux photovoltaïques

6 panneaux de 450 Wp (2.700 Wp) avec onduleur 3,3 kVA. Préparés pour installation de batterie future.

3. GÉNÉRALITÉS

3.1 Honoraires

Honoraires de l'architecte, coordinateur de sécurité, rapporteur PEB, géomètre et ingénieur inclus dans le prix. Toute modification des plans par l'acquéreur peut entraîner des honoraires supplémentaires.

3.2 Matériaux et valeur commerciale

La 'valeur commerciale' correspond au prix de détail du matériau livré sur chantier, hors TVA. L'acquéreur peut opter pour d'autres matériaux uniquement auprès des fournisseurs désignés par le promoteur. Toute différence de prix ou coût de pose supplémentaire sera facturée. Les matériaux non fournis par le promoteur ne seront pas posés et ne pourront être installés par le maître de l'ouvrage qu'après la réception provisoire. Cette disposition s'applique également aux travaux que le maître de l'ouvrage souhaite exécuter lui-même.

3.3 Équipements publics

Tous les frais liés aux raccordements, installations, abonnements et consommations (eau, gaz, électricité, internet, égouttage, TV/FM) sont à charge de l'acquéreur et ne sont pas compris dans le prix.

3.4 Accès au chantier

Accès interdit aux personnes non autorisées. Les visites se font uniquement en présence d'un représentant du promoteur. Accès interdit les week-ends et congés. Les visites se font aux risques et périls du visiteur.

3.5 Publicité – Plans

À la fin des travaux, l'entrepreneur pourra prendre des photos à des fins promotionnelles. En cas de différence entre le présent cahier des charges et les plans/3D, le cahier des charges prévaut.

Fait à, le/...../.....,

Pour accord :

L'Entrepreneur :

L'Architecte :

L'Acquéreur (les acquéreurs) :