

CAHIER DES CHARGES



Rue du Fort Debout - Hollain

Lot 1 & lot 2



Table des matières

Table des matières

GÉNÉRALITÉS	5
DESCRIPTION.....	5
SITUATION.....	5
RÉCEPTIONS PAR ORGANISMES AGRÉÉES.....	5
RACCORDEMENTS AUX GRD/EAU/TÉLÉPHONE	5
GROS-ŒUVRE	6
INFRASTRUCTURE	6
TERRASSEMENT.....	6
FONDATIONS.....	6
RÉSEAU D'ÉGOUTTAGE	6
COURBE DE RACCORDEMENT	6
SUPERSTRUCTURE	7
MAÇONNERIES.....	7
POUTRES/DALLES/COLONNES.....	7
BRIQUES DE FAÇADE	7
BARDAGE	8
SEUILS	8
CLOISONS DE SÉPARATION	8
CHARPENTE	8
COUVERTURES.....	8
<i>Lucarnes</i>	9
<i>Sorties de toit</i>	9
<i>Gouttières et descentes</i>	9
ISOLATION – Q-ZEN.....	9
<i>Toiture</i>	9
<i>Sol</i>	9
<i>Mur</i>	9
MENUISERIES EXTÉRIEURES	10
<i>Fenêtres</i>	10
<i>Porte d'entrée</i>	10
<i>Porte de garage</i>	10
<i>Fenêtre de toit</i>	11
MENUISERIES INTÉRIEURES.....	11
PORTES INTÉRIEURES.....	11
ESCALIER.....	11
ESCALIER ESCAMOTABLE VERS GRENIER.....	12
PLAFONNAGE.....	12
CARRELAGE ET FAÏENCE	12
CARRELAGE	12
FAÏENCE	13
CUISINE.....	14
TRAVAUX DE FINITIONS.....	14

PEINTURE	14
REVÊTEMENT DE SOL	14
INSTALLATION ÉLECTRIQUE	14
INSTALLATION DE VENTILATION MÉCANIQUE	15
INSTALLATION DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE	15
INSTALLATION SANITAIRE	17
ABORDS.....	18
EXCLUSIONS	18
ACCÈS AU CHANTIER.....	18

Généralités

Description

Le présent cahier des charges a pour objet la description du projet « Fort Debout » qui consiste en la construction de deux maisons unifamiliales de 4 chambres, de qualité. Les maisons offrent une vue dégagée arrière sur les champs.

Situation

Rue du Fort Debout n° 6a 7620 Hollain

Points d'intérêts à proximité :

Autoroute : 7 minutes

Commerces :

- Intermarché/Delhaize : 5 minutes
- Boulangerie : 2 minutes
- Pharmacie : 2 minutes

Transports publics : 350 mètres

Réceptions par organismes agréées

L'ensemble des prestations de réception par organisme agréé est par Trinhome Construct SRL.

Raccordements aux GRD/Eau/téléphone

Les raccordements définitifs aux divers services publics à savoir : électricité, eau, gaz, téléphonie, fibre, ... seront demandés par Trinhome Construct SRL . Les coûts des raccordements seront à supporter par l'acquéreur majorés de 15% pour couverture des divers frais administratifs.

Gros-œuvre

Infrastructure

Terrassement

Le terrassement comprend tous les travaux d'excavation, les éventuelles démolitions de maçonnerie présentes sur site. Les terres excavées seront dans la mesure du possible replacées sur site. Les terres excédentaires seront évacuées.

Fondations

Les fondations sont réalisées selon les prescriptions et impositions du bureau d'études en stabilité. Le type et les dimensions des fondations peuvent donc être différents de ceux indiqués sur les plans de l'architecte. De manière générale, les fondations sont de type radier en béton armé. Une bêche hors gel périphérique non armée est prévue.

Réseau d'égouttage

Les canalisations sont prévues en PVC agréées BENOR de Ø 110 mm. Les eaux usées seront envoyées dans le réseau public. Les frais liés à ces raccordements sont à charge de l'acquéreur. Frais de raccordements majorés de 15% pour couverture des frais administratifs.

Une citerne en béton d'une capacité de 10.000 Litres est prévue. Si le gestionnaire du réseau impose un tamponnement des eaux pluviales, la capacité de la cuve sera réduite du volume requis par cette imposition. Une liaison entre le bâtiment et la citerne est prévue avec un conduit type « socarex » afin de pouvoir y raccorder un groupe hydrophore (non compris). La citerne sera posée hors emprise des zones carrossables.

Courbe de raccordement

Une courbe de raccordement pour le passage de l'eau, de l'électricité, du gaz, de la distribution de la télévision et du téléphone est prévue dans le garage.

Superstructure

Maçonneries

Les maçonneries portantes et non portantes seront réalisées en blocs treillis de terre cuite. L'épaisseur des murs respectera les plans et prescriptions de l'ingénieur en stabilité.

En cas de mur mitoyen, l'espace entre les deux blocs est comblé avec une laine minérale acoustique de 2x2 cm d'épaisseur.



Figure 1 : Source KNAUF - Image indicative et non contractuelle

Poutres/Dalles/colonnes

Les autres éléments structurels respecteront les prescriptions de l'ingénieur en stabilité. Le plancher entre le RDC et le R+1 sera en hourdis béton. Seuls les hourdis présents dans le garage auront la face inférieure lisse.

Briques de façade

Le choix de la brique de façade et le coloris du joint seront déterminés par l'architecte et respecteront les plans de permis d'urbanisme. L'appareillage sera de type sauvage.

Ploegsteert - Barry - Kemmelse recup



Figure 2 : Source Ploegsteert - Image indicative et non contractuelle

Bardage

Le bardage de façade sera réalisé en bois résineux de type thermowood.

Seuils

Les seuils des menuiseries extérieures seront en pierre bleue et munis d'un larmier sur toute la longueur conformément aux plans d'exécution.

Cloisons de séparation

Les cloisons de séparation seront réalisées en maçonnerie de bloc treillis terre cuite.

Charpente

La charpente est réalisée en bois résineux traité, soit de manière traditionnelle soit par des fermettes préfabriquées.

Couvertures

La couverture est composée d'une sous-toiture imperméable à l'eau et perméable à la vapeur-d'eau.

Les tuiles sont de marque et type suivant :

KORAMIC NUEVA de couleur Ardoisé



Figure 3 : Source Wienerberger - Image indicative et non contractuelle

Lucarnes

Les lucarnes seront réalisées selon le plan. La face avant et les joues de celles-ci sont réalisées en fibro ciment.

Sorties de toit

Des sorties de toit seront placées selon les nécessités techniques (ventilation, chauffage, ventilation primaire).

Gouttières et descentes

Les gouttières et descentes sont réalisées en zinc anthra (noir) conformément aux plans.

Isolation – Q-ZEN



Ces constructions répondent aux nouvelles normes strictes en matière de performance énergétique des bâtiments. [QUASI ZERO ENERGIE](#)

Toiture

La toiture est isolée à l'aide d'un matériau écologique en ouate de cellulose insufflée. Épaisseur selon imposition de l'étude PEB.

Sol

Le dalle du rez-de-chaussée est isolée à l'aide de mousse de polyuréthane projeté. Épaisseur et type exact selon imposition de l'étude PEB.

Mur

Les murs extérieurs sont isolés au moyen de panneaux de polyuréthane. Épaisseur et type exact selon imposition de l'étude PEB

Menuiseries extérieures

Fenêtres

Les fenêtres sont en PVC. De couleur blanche à l'intérieur et de teinte noir / anthracite à l'extérieur. La teinte reste au choix de l'architecte et peut varier des plans ou du présent cahier des charges. Tous les vitrages sont de type : double vitrage et répondent aux impositions de l'étude PEB. Les châssis nécessitant des grilles d'amenées d'air selon la norme sont équipés de grilles invisibles type *Invisivent*.



Figure 4 : Source RENSON - Image indicative et non contractuelle

Porte d'entrée

La porte d'entrée est en PVC. De couleur blanche à l'intérieur et de teinte noir / anthracite à l'extérieur. La teinte reste au choix de l'architecte et peut varier des plans ou du présent cahier des charges. Tous les vitrages sont de type : double vitrage et répondent aux impositions de l'étude PEB. La porte est équipée d'une plinthe automatique encastrée et d'un système de verrouillage à 3 points.

Porte de garage

Porte sectionnelle à panneaux sandwich injecté de mousse polyuréthane haute densité. La porte est motorisée. La teinte extérieure est noire / anthracite. La teinte reste au choix de l'architecte et peut varier des plans ou du présent cahier des charges.

Fenêtre de toit



Figure 5 : Source Velux - Image indicative et non contractuelle

Fenêtre de toit à rotation manuelle (type : velux) / Finition intérieure bois pré-peint en blanc/double vitrage

Localisation : Chambres

Fenêtre de toit à rotation manuelle (type : velux) / Finition intérieure polyuréthane blanc / double vitrage

Localisation : Salle de bain

En fonction des impositions de l'étude PEB des aérateurs peuvent être intégrés.

Menuiseries intérieures

Portes intérieures

Portes intérieures à peindre constituées d'une âme tubulaire. Ébrasement en panneaux de fibres de bois (peinture non incluse). Quincailleries (béquilles, rosaces, charnières) de teinte noire.



Figure 6 : Source Thys - Image indicative et non contractuelle

Escalier

Escalier sur mesure en hêtre 1^{er} choix avec rampe intérieure. L'escalier est livré brut. Une mise en peinture/vernis est recommandée (non inclus).

Escalier escamotable vers grenier

Escalier escamotable avec une échelle en bois en plusieurs parties. Passage +/- 70cm X 120cm.

Plafonnage

Les murs et les plafonds sont recouverts de plâtre selon les règles de l'art. Des cornières galvanisées sont placées au niveau des angles saillants. Les retours de baies des menuiseries extérieures sont soit plafonnés soit réalisés en plaques de plâtre. Le grenier et le garage ne sont pas enduits.

Le plafonnage fait partie des tâches de parachèvement à ne pas confondre avec des finitions. Le plafonnage peut donc comporter de légers défauts tels que : défauts de planéités, faïençages, fissuration suite au retrait et/ou aux tassements entre éléments/matériaux différents.

Nous préconisons d'attendre au minimum un an après la réception des travaux pour entamer les travaux de peinture. Les éventuels coups, traces, fissures, joints devront être traités par le peintre. Ces phénomènes sont inhérents aux nouvelles constructions et ne peuvent faire l'objet de quelque réclamation et ne sont pas garantis par Trinhome Construct SRL .

Carrelage et Faïence

Carrelage

L'ensemble du rez-de-chaussée, le garage, le hall de nuit et la salle de bain sont revêtus de carreaux rectifiés en céramique de 1^{er} choix. Des plinthes assorties sont également prévues.

Carrelage de format 600x600 mm d'une valeur commerciale de 35,00€ HTVA/m².
Plinthe assortie d'une valeur commerciale de 9,00 € HTVA/ml.

5 coloris disponibles au choix dans notre gamme.
Les joints seront réalisés au ciment.
Un joint souple sera posé entre le sol et les plinthes.

Faïence

Des faïences sont posées dans la douche ainsi qu'au-dessus de la baignoire sur une hauteur d'une faïence. Une natte d'étanchéité est prévue dans la douche.



Figure 7 : Source SCHLUETER - Image indicative et non contractuelle

Faïence de format 300x600 mm d'une valeur commerciale de 35,00€ HTVA/m².

5 coloris disponibles au choix dans notre gamme.

Les joints seront réalisés au ciment.

Pour les faïences, des profils d'angle sont prévus.

En fonction de l'avancement du chantier, l'acquéreur a la possibilité de choisir un autre type de matériau. Ceci se fera uniquement via le fournisseur désigné par Trinhome Construct SRL . En plus de la variation de prix de la fourniture, un supplément peut être réclamé en cas de format différent, de type de carrelage différent ou de pose spécifique.

Cuisine

Une cuisine équipée est prévue d'une valeur commerciale de 7.000,00 € HTVA.

Le dossier détaillé disponible sur demande. En fonction de l'avancement du chantier, l'acquéreur a la possibilité de modifier la cuisine. Les modifications se feront uniquement via notre partenaire désigné. Les adaptations se feront en direct via le prestataire ou via Trinhome Construct SRL .

Travaux de finitions

Peinture

Aucune peinture n'est prévue.

Revêtement de sol

Aucun revêtement de sol n'est prévu pour les pièces de l'étage à l'exception de la salle de bain et du hall de nuit.

Installation électrique

Tous les éléments nécessaires au bon fonctionnement des installations sont prévus. Le compteur de l'habitation sera un monophasé de 40A. L'installation électrique sera conforme au Règlement Général sur les Installations Électrique (RGIE). L'installation est contrôlée et réceptionnée par un organisme agréé. La réception électrique est comprise dans le prix. La position et le nombre des prises, des points lumineux, des interrupteurs seront similaires aux plans en annexe. Les points lumineux ne sont pas équipés d'ampoules ou de luminaires.

Pour toutes les prises et tous les interrupteurs, le prix prévoit l'utilisation d'équipements de type "NIKO original" en blanc. En fonction de l'avancement du chantier, d'autres couleurs sont disponibles moyennant un supplément de prix. Ceux-ci sont placés en apparent dans les zones non plafonnées (garage, grenier).



Figure 8 : Source NIKO - Image indicative et non contractuelle

Installation de ventilation mécanique

Selon les impositions de l'étude PEB, une ventilation mécanique est prévue.
Ventilation de Type C+ réalisée au moyen d'une centrale de marque et de type :
RENSON HEALTHBOX 3.0 ou équivalent.



Figure 9 : Source RENSON - Image indicative et non contractuelle

Installation de chauffage et eau chaude sanitaire

Tous les éléments nécessaires au bon fonctionnement des installations sont prévus.
Le chauffage ainsi que l'eau chaude sanitaire sont produits au moyen d'une chaudière
à condensation au GAZ Type Vaillant ECOTEC PRO 286 ou équivalent.



Figure 10 : Source VAILLANT - Image indicative et non contractuelle

Le système d'émission de chaleur se fait via des radiateurs en acier blanc de type RADSON E-flow équipés de vannes thermostatiques. Un thermostat d'ambiance intelligent est prévu au niveau du séjour.

L'ensemble est dimensionné par le bureau d'études et selon les impositions de l'étude PEB.

L'installation est dimensionnée pour garantir par une température extérieure de -8°C, les conditions de températures intérieures minimales suivantes :

Chambres : 18° C

Salle de bain : 24° C

Séjour et cuisine : 21° C

Le système de chauffage complet doit faire l'objet d'un entretien annuel par un professionnel agréé.

En fonction des régions, l'eau de ville peut contenir des concentrations de calcaire élevées. Dans tous les cas Trinhome Construct SRL ne pourra intervenir en cas de dégâts aux installations (chauffage, sanitaire ou autre) dus à une présence trop importante de calcaire. L'acquéreur est invité à prendre ses dispositions à cet égard : installation d'un adoucisseur ou autre (non prévu).

Installation sanitaire

Tous les éléments nécessaires au bon fonctionnement des installations sont prévus.

Le descriptif complet des équipements sanitaires est disponible sur demande. De façon générale, ce projet comprend :

- 2 WC suspendus à chasse économique avec lunette softclose.
- 1 receveur de douche de 90x120 cm, y compris robinetterie et douchette. La paroi en verre n'est pas incluse.
- 1 baignoire acrylique 170x75 cm, y compris robinetterie et douchette
- 1 robinet dans le garage
- 1 robinet extérieur
- 1 meuble de lavabo de 120 cm avec deux portes. Une double vasque équipée de mitigeurs et d'un miroir de 120 cm ainsi que d'un éclairage LED.
- 1 lave-main, y compris robinetterie.

Abords

Les terres autour des constructions seront étalées. La terrasse d'une profondeur de 3,5 m sera composée d'une couche de béton drainant qui servira de fondation avec une réservation de 10 cm pour la finition (finition à charge de l'acquéreur). Les terrasses sont séparées par un mur en briques de 1,50 m x 1,80 m de hauteur couvert d'un couvre-mur. La devanture sera recouverte d'un gravier calcaire de granulométrie 7/14.

Exclusions

Sont exclus du prix de vente :

- Les frais de raccordement aux divers prestataires de réseau (eau, électricité, téléphone, gaz, internet, égouts, etc.)
- Les revêtements de sol à l'étage à l'exception de la salle de bain et hall de nuit.
- Le groupe hydrophore pour eau de pluie (disponible en option).
- Les frais et droits d'enregistrement sur le terrain. Les frais et droits d'enregistrement sur les constructions. La TVA sur la construction. Les frais d'actes et notariaux divers.
- Le matériel d'éclairage (disponible en option).
- La paroi de douche (disponible en option).
- Tout ce qui n'est pas inclus et décrit dans le présent cahier des charges. Nonobstant leur présence indicative sur les plans.
- Le nettoyage de fin chantier. Un nettoyage sommaire de fin de chantier est réalisé. Le nettoyage des sols, vitres, murs, sanitaires, équipement sanitaire, cuisines et équipements, faïences et carrelages sont à charge de l'acquéreur.
- Les modifications faites à la demande de l'acquéreur.
- Les aménagements extérieurs sauf ceux spécifiquement décrits au présent cahier des charges.

Sont en revanche compris dans le prix de vente : les frais d'honoraires de l'architecte, de l'ingénieur en stabilité, du coordinateur sécurité-santé et du responsable PEB

Accès au chantier

Pour des raisons évidentes de sécurité et de protection des ouvrages fraîchement réalisés sauf dérogation expresse de Trinhome Construct SRL , l'accès au chantier est strictement interdit et ce en tout temps et toutes périodes de l'année.

L'accès peut être autorisé moyennant accord et ou présence d'un représentant de Trinhome Construct SRL . Trinhome Construct SRL et les divers corps de métiers dégagent toute responsabilité en cas d'accident se produisant sur le chantier.

Remarque importante

En fonction des besoins ou des indications de l'architecte ainsi que pour des raisons liées aux techniques de l'immeuble, des variations sont possibles entre les constructions, les plans ou le présent cahier des charges.

Trinhome Construct SRL se réserve le droit d'apporter des modifications au cahier des charges ainsi qu'aux plans et/ou de changer de méthodes d'exécution et/ou de remplacer les matériaux prévus par des matériaux de qualité équivalente pour autant que l'esprit esthétique et constructif de l'ensemble soit respecté.

Il en sera de même pour certaines modifications quant aux matériaux à mettre en œuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier de charges originaire contractuel.

Trinhome Construct SRL pourra notamment remplacer tout matériau dont la livraison s'avère impossible dans les délais conditionnés par le planning de la construction, en raison d'une rupture de stock chez les fournisseurs, de délais d'approvisionnement anormalement longs, de manquement ou faillite du fournisseur de même que lorsque le prix d'achat de matériaux, marchandises ou fournitures augmente de plus de 10 % en cours d'exécution ou pour toute autre cause indépendante de la volonté du promoteur.

Les marques et types des appareils sanitaires, des carrelages, des faïences, de la cuisine équipée, ... éventuellement décrits dans les documents sont donnés à titre indicatif et pourraient être remplacés par des produits de qualité similaire.