



Cahier des charges
01.07.2021

Phase 1 : 14 Maisons neuves

Phase 2 : 6 Maisons 'PMR'

Phase 3 : 18 Maisons neuves

EN PARTENARIAT AVEC IMMO-STAR



Constructions neuves en centre-ville dans un quartier résidentiel proche de toutes les commodités

Venez découvrir notre nouveau projet, à quelques minutes de toutes les commodités et du centre de La Louvière. Appréciez tous les avantages d'une construction neuve : performances énergétiques à la pointe des technologies actuelles, garantie décennale, finitions contemporaines de qualité...

Situées dans un environnement verdoyant, non loin de la rue de Baume, et à proximité de crèches, écoles et des centres hospitaliers de Jolimont et Tivoli, nos maisons disposent d'un séjour avec un espace cuisine ouvert ou séparé, d'une buanderie, de trois chambres, d'une salle de bain et/ou d'une salle de douche, de deux WC, d'un garage et/ou parking ainsi que d'un agréable jardin.

Les procédés de construction traditionnels et l'architecture contemporaine et moderne, combinées avec les dernières nouveautés technologiques, nous permettent de vous offrir des logements peu énergivores. L'attention toute particulière accordée à l'isolation thermique ainsi qu'à l'isolation acoustique, permettent de vous proposer un logement passif et économique.

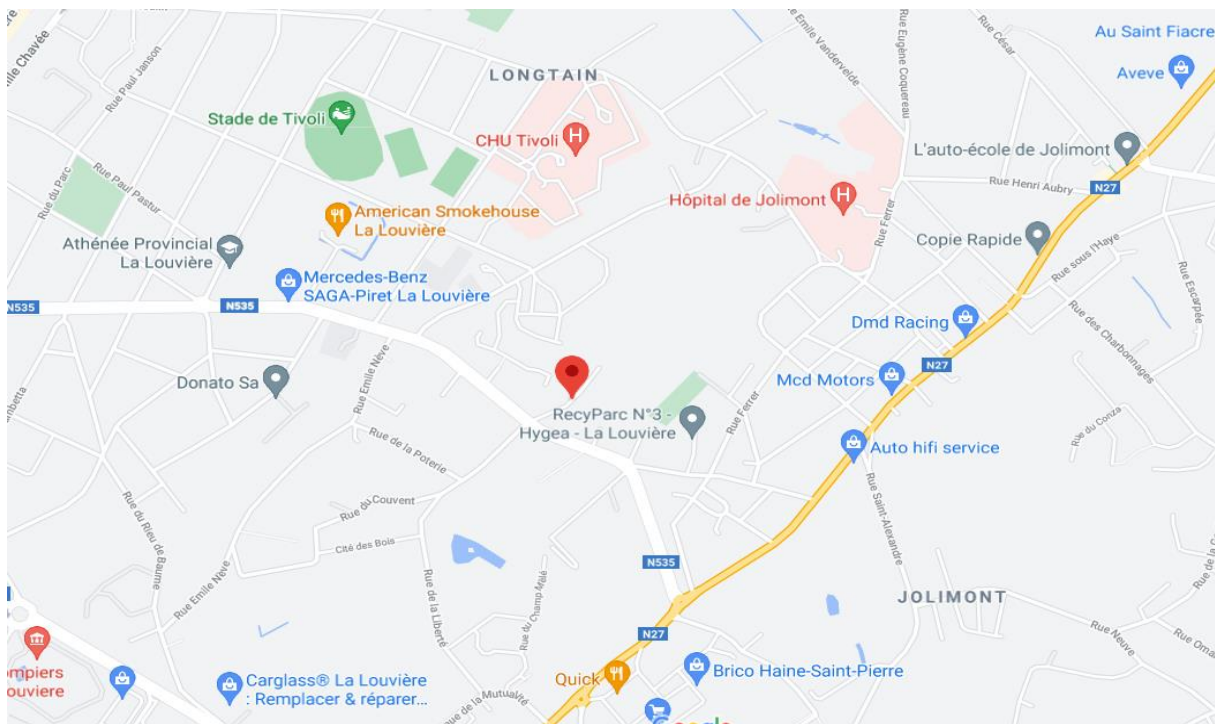
Un excellent niveau de finition est garanti par le choix de matériaux de grande qualité. Les maisons sont livrées 'clé sur porte', hors luminaires, peintures et autres options spécifiées à la fin de ce cahier de charges.

TABLE DES MATIERES

1. Situation du projet
2. Description des matériaux de gros œuvre
 - Terrassement et fondations
 - Ouvrages en béton armé et maçonneries
 - Planchers bruts entre les étages
 - Couverture du bâtiment
 - Menuiseries extérieures et seuils
 - Réseau d'égouttage
 - Isolation thermique et acoustique
 - PEB
3. Equipements et finitions des maisons
 - Cuisine équipée
 - Equipement des salles d'eau
 - Revêtements des sols et tablettes de fenêtres
 - Finition des murs intérieurs
 - Menuiseries intérieures
 - Grenier partiellement aménageable
4. Informations techniques relatives aux maisons
 - Installation électrique
 - Système de chauffage
 - Système de ventilation
5. Les extérieurs
6. Les intervenants
7. Remarques générales
8. Annexes

1. SITUATION DU PROJET

- A 5 minutes du centre de La Louvière et de grands axes routiers
- A proximité de nombreuses commodités: hôpitaux Tivoli et Jolimont, supermarchés, écoles, crèches, gare SNCB/TEC



2. MATERIAUX DE GROS OEUVRE

Terrassement :

Il comprend tous les travaux de déblais ou de remblais pour les fondations, les accès, le nivellement comme indiqué sur les plans. Les terres excédentaires sont évacuées.

Fondations :

Elles sont déterminées et exécutées en fonction de la résistance du sol conformément aux plans du bureau d'étude spécialisé. Des sondages et essais de sol ont été réalisés avant l'étude en stabilité des bâtiments. Les études sur les fondations et les ouvrages en béton armé sont confiées à un bureau d'études d'ingénieurs conseils spécialisés en la matière. Ceux-ci assurent également la surveillance des travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'Institut Belge de Normalisation.

Maçonnerie en élévation :

Elle est exécutée en blocs de silico-calcaire - leur épaisseur est mentionnée sur les plans - suivant les prescriptions du bureau d'ingénieurs. Les murs intérieurs sont exécutés en éléments de plâtre de 10 cm d'épaisseur avec enduit de finition.

Finition en façade :

Les façades sont recouvertes de briques de béton de marque « MBI » 60 x 4 cm, de bardages en bois et «EQUITONE».

Planchers bruts :

Les planchers du rez-de-chaussée sont constitués d'une dalle de béton, ceux des étages de hourdis renforcés d'une dalle de compression, suivant les prescriptions du bureau d'ingénieurs

Réseau d'égouts :

Les égouts sont réalisés en PVC de diamètre approprié aux évacuations. Le réseau d'égouts comprend les chambres de visite nécessaires à son bon fonctionnement.

2. MATERIAUX DE GROS OEUVRE

Toiture :

La toiture est plate et composée d'une membrane étanche de type "Roofing", un revêtement en caoutchouc synthétique.

L'isolation et l'étanchéité sont deux points auxquels nous accordons beaucoup d'attention lors de la réalisation et de l'installation d'une toiture plate. La toiture est conçue de sorte que des panneaux puissent y être posés aisément.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

Châssis :

Tous les châssis de fenêtre et portes d'entrée seront en PVC, de marque « KOMMERLING » 75 mm de coloris gris structuré en extérieur et blanc à l'intérieur, avec battée pour double vitrage.

Les profilés répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique réalisés au C.S.T.C.

Les châssis sont composés de parties fixes et de parties ouvrantes, oscillo-battantes. Possibilité d'installer des châssis coulissants en option.

Tous les châssis et portes-fenêtres seront équipés de double vitrage ($k=1.1$).



**images données à titre informatif et non contractuelles*

2. MATERIAUX DE GROS OEUVRE

Seuils :

Les seuils des portes principales et des fenêtres sont en pierre bleue ou en aluminium selon les prescriptions techniques.

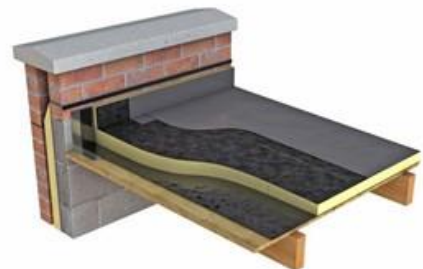
Isolation :

Une attention toute particulière est portée à la mise en œuvre des matériaux isolants afin d'assurer un niveau supérieur d'isolation tant thermique qu'acoustique. Le choix scrupuleux des matériaux et sa mise en œuvre dans les règles de l'art, nous permet d'obtenir un certificat PEB vert de catégorie A au minimum. Ce qui promet une consommation énergétique très faible.

L'isolation acoustique est assurée entre les habitations par la pose d'un isolant rigide posé à l'intérieur du double mur en béton séparant les maisons.

L'isolation thermique est assurée de la manière suivante :

- Façades en briques : Polyuréthane Recticel ou équivalent. 14 cm
- Sol : Une chape thermique de +/-16cm sera projetée avant la chape de recouvrement au niveau du rdc.
- Toiture : Isolation PIR de 16 cm en toiture.
- Châssis: profil PVC
- Vitrages : double vitrage $U=1.1W/m^2K$ avec intercalaire à rupture thermique Chromatech Ultra « Warm Edge ».



**images données à titre informatif et non contractuelles*

2. MATERIAUX DE GROS OEUVRE

Certificat PEB :

Un certificat énergétique excessivement bas vous sera délivré par un certificateur agréé pour votre nouveau logement grâce aux éléments suivants :

- chaudière au gaz à condensation
- chauffage par le sol,
- châssis double vitrage k1.1, avec facteur solaire réduit afin de maîtriser le risque de surchauffe.
- isolation du sol, des murs et de la toiture
- ventilation mécanique de type « C+ »
- garantie d'obtenir un « A » au minimum.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

3. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Cuisine équipée :

Toute la pré-installation est réalisée, et si vous le désirez, nous mettons à votre disposition notre cuisiniste qui vous accueillera de manière personnelle et individuelle.

Vous pourrez choisir votre cuisine parmi divers coloris de façades et de structures de plan de travail.

La cuisine sera équipée d'un four traditionnel, un frigo combi, un lave-vaisselle, une table de cuisson et une hotte. Le tout de marque « Electrolux » ou équivalent. Le budget alloué à la cuisine est variable en fonction du type de logement et de minimum 6.000 € HTVA.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

3. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Sanitaire salle de bains :

Baignoire 180x80 blanc

Mitigeur avec douchette « Hansgrohe »

Meuble lavabo 2 vasques avec miroir « Dedecker » ou équivalent, 3 coloris au choix: blanc brillant, Bardolino et Nebraska

Miroir avec éclairage

Sanitaire salle de douche :

Tub ultra plat 90 cm x 120,140,160 cm (selon possibilités)

Mitigeur avec barre de douche Grohe

Meuble lavabo avec miroir « Dedecker » ou équivalent

WC :

WC suspendu « GEBERIT », chasse économique

Pack Lave-mains « FREDDO » avec robinet eau froide et meuble de toilette dans le WC du rez de chaussée

Dans le cas d'un bain/douche, une paroi sera également installée.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

3. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Carrelage des sols :

Carrelage au sol 60 x 60 et plinthes assorties pour les halls d'entrée, WC, débarras, buanderies, livings, cuisines, halls de nuit, salle de bain et salle de douche. Divers coloris.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

Faïences murales :

Les murs du contour des baignoires et douches sont recouverts de faïences murales 30 x 60, de couleur blanche.

Parquet stratifié :

Le sol des chambres est couvert d'une sous-couche et d'un parquet de marque « Quick Step », de couleur « Grey Oak », avec plinthe à peindre.

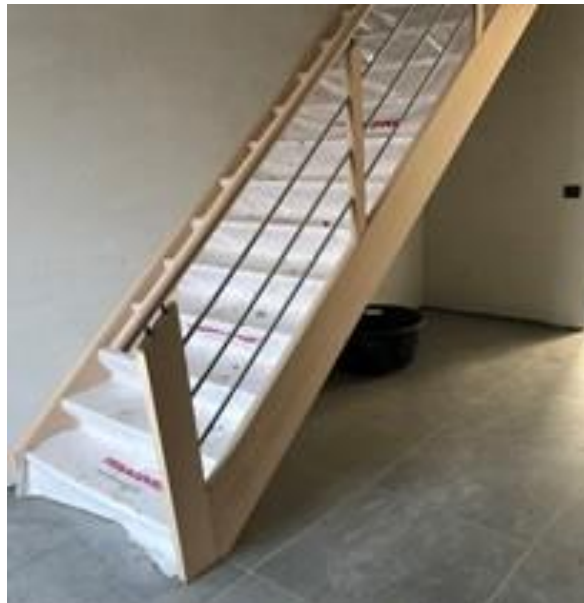
Tablettes de fenêtres :

Les tablettes de fenêtres intérieures seront en pierre naturelle ou en grès ou équivalent.

3. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Escaliers :

Les escaliers seront en hêtre de premier choix. Les marches en hêtre massif sont constituées de lames continues collées entre elles, de toutes largeurs. Le hêtre se caractérise par une teinte homogène claire et naturelle. Les escaliers ne sont pas traités de base mais pourront l'être d'usine en option. Possibilité également d'avoir un escalier mixte en option.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

EN PARTENARIAT AVEC IMMO-STAR



4. INFORMATIONS TECHNIQUES

Installation électrique :

Hall d'entrée:

- Un point lumineux au plafond.
- Une prise de courant.
- Un interrupteur

Living:

- Deux points lumineux au plafond commandé par deux interrupteurs
- Cinq prises de courant dont deux doubles et une triple
- Prise Ethernet x2 (TV + bureau) - coaxiale (TV Tel Internet)
- Thermostat
- Un interrupteur bipolaire commandant un point lumineux extérieur (appareil d'éclairage non fourni)

WC:

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur

Cuisine:

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur
- Une alimentation en attente pour éclairage sous-meuble (en option)
- Deux doubles prises de courant à hauteur du plan de travail
- Raccordement des appareils électriques (hotte, lave-vaisselle, four, taque de cuisson, frigo)

Buanderie - chaufferie:

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur.
- Une alimentation chaudière (ou dans garage ou cave)
- Une prise pour machine à laver
- Une prise pour sèche-linge à condensation
- Une prise de courant
- Quatre prises de courant
- Prises Ethernet - Coaxiale : (TV Tel Internet) dans toutes les chambres, au choix selon avancement des travaux

Chambres:

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur
- Quatre prises de courant
- Prises Ethernet - Coaxiale : (TV Tel Internet) dans toutes les chambres, au choix selon avancement des travaux

Salle de bains :

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur bipolaire
- Un point lumineux au-dessus du lavabo
- Une prise de courant

Garage :

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur
Une prise de service
- Alimentation porte de garage
- Une prise pour le modem et boîtier TV TEL INTERNET (ou dans la cave)

Extérieur :

- 2 points lumineux (un avant et un arrière)

Généralités:

- La mise en œuvre est conforme aux réglementations belges et aux prescriptions de la société distributrice d'électricité
- L'installation ne comprend aucun luminaire dans les parties privatives

4. INFORMATIONS TECHNIQUES

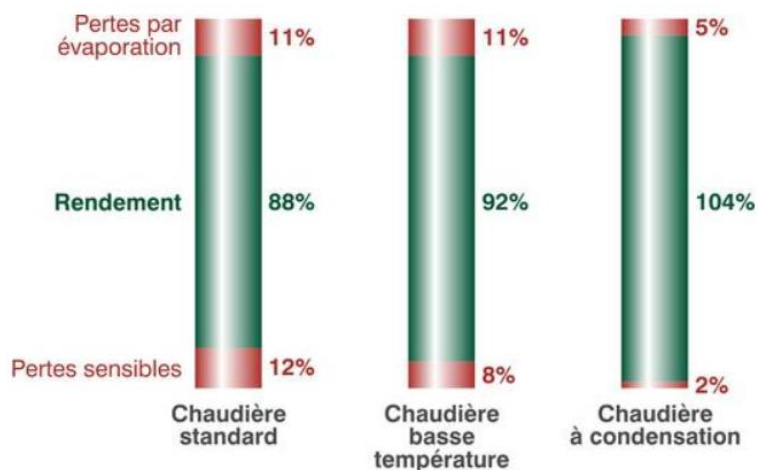
Chauffage et eau chaude sanitaire :

- Système de chauffage par le sol via une chaudière à condensation de marque « VAILLANT » ou équivalent. Production d'eau chaude.
- Chauffage sol au rez-de-chaussée et à l'étage. 2 thermostats.
- Thermostat d'ambiance dans le living. La puissance en calories par local est calculée pour une température extérieure de -10 °C (living et cuisine: 20 °C - étage: 18 °C)

NB :

Possibilité d'ajouter un chauffage de type « sèche-serviettes » électrique dans la salle de bain.

Possibilité d'ajouter un Boiler de 100 litres raccordé à la chaudière.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

4. INFORMATIONS TECHNIQUES

Ventilation mécanique contrôlée de type "C+"(VMC) :

Le système de ventilation C+ permet de réduire le volume d'air frais introduit en ventilant uniquement là où c'est nécessaire, en fonction de l'usage des locaux. Elle permet aussi de réduire le temps de fonctionnement du ventilateur d'environ deux tiers par rapport à un fonctionnement en continu, abaissant d'autant sa consommation électrique. À noter que le caisson doit obligatoirement se trouver en volume isolé.

De plus, toutes les gaines qui passent en volume non isolé doivent être calorifugées, pour éviter l'apparition de condensation qui serait dangereuse pour la santé des occupants.

Le module doit également rester accessible pour que l'entretien puisse être réalisé régulièrement.



5. LES EXTERIEURS

Récupération des eaux pluviales :

Les eaux de pluies provenant des toitures sont récoltées au moyen de descentes d'eau pluviales en zinc. L'eau sera ensuite acheminée jusqu'à la citerne prévue à cet effet. La pose d'un groupe hydrophore ou d'une pompe permettra l'utilisation de l'eau de pluie pour les chasses d'eau, le robinet extérieur et si on le souhaite la machine à laver. Toutes les pré-installations sont prévues. Le groupe hydrophore et la pompe sont en option.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

Jardin et devanture :

Les devantures sont aménagées. Trottoirs en pavés de béton de type « Klinkers ». Les maisons disposent d'un jardin privatif, cerné d'une clôture en mitoyenneté entre les différents lots. Une bordure de béton stabilisée délimite la terrasse.

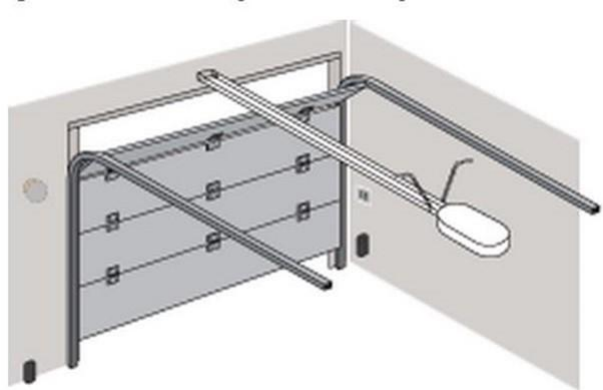
Nous proposons la pose d'une terrasse de 24 m² en pavé de type « Klinkers » pour un montant forfaitaire de 3.000 €/HTVA et chaque m² supplémentaire à 125€/m² HTVA.

Sur demande, d'autres revêtements sont possibles. Aucune modification ne sera prise en compte sans accord écrit préalable.

5. LES EXTERIEURS

La porte de garage :

Toutes les maisons possèdent leur propre garage et un espace de parking privatif. Il sera sécurisé par une porte sectionnelle de marque « NORMSTAHL » et motorisée. L'ouverture et fermeture de la porte sera assurée par 2 télécommandes.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

EN PARTENARIAT AVEC IMMO-STAR



6. REMARQUES GENERALES

Plans

Les plans du bâtiment transmis aux acquéreurs, sont établis de bonne foi par l'architecte.

Si, lors de la prise de possession des unités de logement, des écarts devaient être constatés dans les dimensions, ils devront être considérés comme des différences acceptables qui ne peuvent, en aucun cas, justifier des demandes de décompte ou de dommages et intérêts par les parties concernées.

Cahier des charges

La présente description vous permet d'apprécier la qualité générale des maisons en construction.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au cahier des charges et aux plans, si ceci s'avérait nécessaire, mais uniquement après approbation de l'architecte, ou afin de répondre à des prescriptions d'autorités compétentes et/ou techniques.

Les travaux seront exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux décrits dans le cahier des charges. Le maître de l'ouvrage se réserve toutefois le droit d'apporter des modifications au niveau du choix des matériaux si ceci s'avérait nécessaire selon l'architecte et pour autant que ces modifications ne diminuent en rien le niveau de qualité prévu au cahier des charges.

Les marques reprises dans le présent cahier des charges sont données à titre indicatif de performances et de qualité. Les performances annoncées se réfèrent aux fiches techniques des fabricants.

Choix des finitions

Les acquéreurs ont la faculté de pouvoir modifier certains des parachèvements. En fonction de l'avancement du chantier, il est tout à fait possible de personnaliser certaines finitions en fonction de vos goûts et des disponibilités. Ces modifications concernent le choix éventuel des couleurs de meubles de salle-de-bain, les couleurs des revêtements de sol, l'ajout de points lumineux ou de prises.

Ces éventuelles modifications seront actées dans un document écrit et signé par les parties. Sans cet accord et sans paiement anticipée, aucune modification ne sera prise en compte.

6. REMARQUES GENERALES

Architecte - ingénieur - coordinateur - certificateur

Les frais relatifs aux honoraires des architectes, ingénieurs et autres techniciens spécialisés, ainsi que la rédaction du Dossier d'intervention ultérieur par un coordinateur chantier agréé, sont compris dans le prix de vente annoncé.

Les frais relatifs au certificat de performance énergétique sont également compris dans le prix de vente.

Travaux supplémentaires

Les travaux supplémentaires et les modifications, dérogeant aux plans et/ou au présent cahier des charges détaillé des travaux, demandés par les acquéreurs ne sont exécutés qu'après accord écrit de ceux-ci et du Maître de l'Ouvrage.

Cet accord devra parvenir au Maître de l'Ouvrage dans les 8 jours calendrier de la remise à l'acquéreur de l'étude de prix de ces travaux ou modifications.

Passé ce délai, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de continuer les travaux comme prévu initialement.

Toutefois, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de refuser ces travaux si ceux-ci interfèrent avec l'état d'avancement du chantier et mettent en péril la stabilité et la structure. De plus, un délai raisonnable pour l'exécution de ces travaux sera ajouté au délai initialement prévu avec un minimum de 15 jours ouvrables.

Pour ces travaux et/ou modifications, un forfait de 500 euros pour ouverture de dossier et mise à jour des plans sera demandé dans la limite de 2 plans. Un supplément de 20 % du prix des modifications (matériaux et main d'œuvre), sera demandé pour la gestion administrative des modifications, comme indiqué ci-dessous, dans la même logique.

Si l'acquéreur décide la suppression de parachèvements prévus au programme initial, il n'en résultera pas de réduction de prix.

6. REMARQUES GENERALES

Raccordements

Les frais de raccordement aux différents réseaux (eau-gaz-électricité-égouts) sont à charge des acquéreurs et seront facturés à l'acte au prix de 5.950€ HTVA. Pour les raccordements à la téléphonie, internet et TV, des câbles en attente seront placés. Libre aux acquéreurs de contracter un abonnement avec le gestionnaire de son choix (Proximus, VOO, Base...) qui indiquera ses modalités de raccordement.

Frais de géomètre

Un montant forfaitaire de neuf cent cinquante euros htva (950 € htva) par logement sera facturé à l'acquéreur lors de l'acte pour couvrir les frais de mesurage de chaque parcelle.

Frais d'acte de division

Les frais d'acte de division sont à charge de l'acquéreur et payable à l'acte.

Payement du prix

Vente soumise à la Loi Breyne.

Le présent descriptif est donné à titre informatif et est non contractuel.

7. OPTIONS

1. Colonne de rangement pour la sdb	550,00 € HTVA/pce
2. Chauffage sèche-serviette électrique	650,00 € HTVA/pce
3. Châssis coulissant pour la baie arrière	2.990,00 € HTVA forfait
4. Boiler 100 litres « Vaillant »	1.050,00 € HTVA/pce
5. Pompe hydrophore « Neptune »	1.250,00 € HTVA/pce
6. Station d'épuration « WiloRainsystem »	2.850,00 € HTVA/pce
7. Adoucisseur d'eau « Durlem »	1.750,00 € HTVA/pce
8. Panneaux solaires « Qcells Mono »	4.800,00 € HTVA forfait
9. Prise simple ou point lumineux	100,00 € HTVA/pce
10. Prise double	110,00 € HTVA/pce
11. Terrasse de 24 m ² avec bordures périmétriques, stabilisé, chape + Klinkers	3.000,00 € HTVA forfait
12. Prix par m ² de terrasse supplémentaire	125,00 € HTVA/m ²
13. Escalier avec garde corps bois - metal	1.250,00 € HTVA forfait

8. INTERVENANTS

- Maître d'ouvrage :. Immosphere Sprl
- Bureau d'architecture: Open Architectes : 067 41 16 40
- Bureau d'étude Mobat : mobat@skynet.be
- PEB : D2Solutions : b.wart@d2solutions.be
- Notaire rédacteur : Debouche Gérard
- Assurances Tous Risques Chantier : AXA, bureau losange Dhont
- Coordinateur sécurité : SecuriSan : 02 771 07 77