

---

**NV  
DEMUYNCK  
BOUW**

**Iepersestraat 120, 8890 Moorslede**

**Tel 051/77.86.81**

[www.demuynckbouw.be](http://www.demuynckbouw.be)

---

**30.12.2021**

---

**Cahier des charges  
Construction d'un immeuble à appartements  
"Le Hameau de l'Escaut"**

**Pecq**

---

## DESCRIPTION

**Tous les prix font l'objet d'une étude approfondie.**

### Offre de prix conforme le projet ajouté:

la largeur du façade	<b>40,42m</b>
le profondeur maximum du projet	<b>18,60m</b>
la hauteur	<b>11,95m</b>
la hauteur du plafond	<b>2,50m</b>

### DESCRIPTION DU DEVIS

#### 1. Fondation

Les fondations sont établies selon l'étude de l'ingénieur, celle-ci sera établie sur base des plans et des résultats du sondage de sol. L'étude de l'ingénieur et le sondage de sol sont inclus dans cette offre de prix.

#### 2. Béton armé, maçonnerie, enduit et isolation

- Le bâtiment est érigé en matériaux traditionnels, selon les règles de l'art.
- Une isolation sera placée entre le mur intérieur et le parement, dans le respect des normes PEB.
- Une isolation complémentaire est également prévue au plafond des 2 passages entre l'avant et l'arrière du bâtiment. Equipé conformément aux exigences de PEB.
- Les briques de façade seront telles que déterminées par le permis de construire. Les murs extérieurs seront rejointoyés en fin de chantier à l'aide d'un riche mortier de ciment. Les vides d'air seront laissés libres de déchets de mortier et de briqueterie. Afin d'assurer une ventilation correcte des vides, des joints montants seront laissés ouverts, de façon régulière, notamment au-dessus des plinthes, des linteaux et au-dessous de la rive de toiture. Sur la rive, une couverture de mur en pierre bleue est prévue.
- Les murs intérieurs sont construits en bloc de terre cuite de 14 cm ou de 9 cm, selon les plans techniques. Dans le locaux compteurs: les murs ne seront pas plafonnés et seront rejointoyés lors de la maçonnerie.
- Des linteaux précontraints en béton armé seront placés au-dessus des fenêtres et des portes. Si nécessaire, des profils seront prévus pour le placement des voûtes. Des fers en L métallisés sont également prévus au-dessus de toutes les baies vitrées et portes.
- L'application d'un mastic plastique entre les châssis de fenêtres et portes et le parement est incluse dans le prix.

#### 3. Hourdis

- Des arêtes et poteries, conformes au plan de l'architecte, sont prévues au-dessus du rez-de-chaussée 1er, 2ème et 3ème étage. Placement selon les conditions du fournisseur. Une dalle de compression et un treillis armés seront placés là où c'est nécessaire.
- Dans le local compteur et local vélo: placement de voûtes avec un côté inférieur lisse.

#### **4. Pierre naturelle**

Les seuils extérieurs (fenêtres et portes) sont en pierre bleue. Les seuils des portes extérieures ont une épaisseur de 8 cm et sont accompagnés d'un marchepied. Les seuils des fenêtres ont une épaisseur de 5 cm, sont 5 cm plus large que l'ouverture et saillant de 5 cm au droit du parement.

#### **5. Escaliers bétonnés**

Les escaliers sont prévus en béton.

#### **6. Couverture**

- La toiture plate est prévue en finition de EPDM + pare-vapeur et isolation PU conforme aux normes PEB. Sont aussi compris dans cette offre: tous les accessoires nécessaires comme plombs, solins en zinc et béton de pente.
- Contre les murs mitoyens, des ardoises noires sont placées, avec un pare-vapeur et une isolation.
- Les descentes d'eau (carrés 80x80 mm) et des gouttières carrée sont exécutées en zinc 0,8 mm.

#### **7. Systèmes d'égouts et raccordements**

- Le système d'égouttage est réalisé conformément aux dispositions communales, avec un découplage entre les eaux usées sanitaires et eaux pluviales, suivant le principe d'un réseau séparé. Il est mis en place selon le plan de l'architecte. Tous les tubes d'égouts sont en PVC, type BENOR, d'un diamètre de 110 mm.
- Les puits sont prévus conformément aux plans de permis.
- Raccordement à l'égout public: le raccordement au réseau public, par les services compétents, est compris dans l'offre de prix.
- Evacuations prévues par appartement:
  - Cuisine (évier, lave-vaisselle),
  - Toilettes (WC, lave-mains),
  - Reserve (machine à laver, chauffage central)
  - Salle de bains (douche et lavabo)

#### **8. Tubes d'attente pour les raccordements des équipements d'intérêt général**

- Tubes en PVC à placer comme prévu sur les plans. Les tubes correspondent aux exigences des fournisseurs (eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution) à partir des compteurs jusqu'à l'extérieur de la façade.
- Les frais de raccordement ne sont pas inclus dans cette offre.

#### **9. Ventilation**

La nouvelle réglementation impose une ventilation suffisante des appartements. Chaque appartement sera donc équipé d'un système de ventilation mécanique respectant les normes en vigueur. Ce système est de type C+ Evo II et comprend notamment des aérateurs auto-réglables, une évacuation mécanique et des transferts entre pièces via un espace suffisant sous les portes.

## 10. Menuiserie extérieure

- Tous les châssis et toutes les portes extérieures sont exécutés en PVC gris à l'extérieur (blanc à l'intérieur). Les codes RAL de la teinte globale, de couleur grise, doit encore être précisément défini par l'architecte et le promoteur.
- Tous les châssis sont en double vitrage, type KW 1.1. Toutes les parties ouvrantes sont munies d'un joint de haute qualité, en caoutchouc résistant à l'eau et au vent. Tous les châssis fixes, oscillo-battants, oscillants ou coulissants sont indiqués sur les plans de l'architecte.

## 11. Menuiserie intérieure

Toutes les portes intérieures sont des portes à peindre alvéolaire équipées d'une poignée et des charnières en inox.

Si c'est nécessaire que nous plaçons du 'gyproc', l'enduit du 'gyproc' n'est jamais inclus.

## 12. Plafonnage

Tous les murs et tous les plafonds sont plafonnés et lissés à la main suivant les règles de l'art (excepté le grenier, les garages, locaux compteurs, machinerie ascenseur, local vélos et local poubelles).

Comme les déflexions des planchers porteurs et des poutrelles peuvent prendre jusqu'à trois ans pour se stabiliser, un bâtiment peut présenter des fissures de tassement au cours des premières années. C'est un phénomène normal. Nous ne pouvons pas être tenus responsables des dommages causés aux plâtres et aux peintures. Nous recommandons donc d'attendre au moins 3 ans avant de peindre.

## 13. Terrasses, balcons, jardin commun et éclairage

- Les appartements au rez de chaussée, la 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage disposent d'un balcon privatif à l'avant du bâtiment.  
Seulement les appartements au rez de chaussée disposent d'un jardin privatif à l'arrière du bâtiment mais ce-la n'est pas aménagé. Les balcons sont réalisés en dalles de béton et bénéficient d'un recouvrement EPDM. Le parachèvement éventuel est à charge de l'acquéreur. Ils sont également équipés d'un garde-corps en inox et éventuellement en briques, selon les plans de l'architecte.
- Le jardin à l'arrière au rez de chaussée n'est pas compris dans le contrat.
- Pour les balcons privatifs, un pré-câblage est prévu et compris dans l'offre de prix. La pose des éclairages restera à charge de l'acquéreur. Pour le jardin à l'arrière au rez de chaussée, aucun pré-câblage n'est prévu dans le projet.

## 14. Ascenseurs

L'installation d'une ascenseur, conformément aux normes en vigueur, est prévue. Le choix du modèle n'est pas encore défini à ce jour.

## 15. Protection incendie

Le bâtiment est aménagé et équipé conformément aux exigences des services de pompiers. Une signalétique appropriée est présente dans les communs.

## 16. Sols, plafonnage des murs et isolation

- Tous les sols des appartements sont revêtus d'une chape lisse.
- Le placement d'une isolation en polyuréthane projeté est prévu, épaisseur conformes les normes PEB.
- Les murs et tous les plafonds sont plafonnés et lissés à la main suivant les règles de l'art (excepté le locaux compteurs). Notamment, des bandes de dilatation seront prévus là où des matériaux différents se touchent. (gyplat prévu sur la charpente de comble)
- Après le placement des portes intérieures, des escaliers et des châssis de fenêtres, un remplissage de plâtre est prévu.

## 17. Carrelages et faïences

Tous les appartements sont pourvus de carrelages et de plinthes assorties, à choisir dans une salle d'exposition indiquée par nos soins, sur base des valeurs catalogue définies ci-dessous.

- Hall d'entrée chaque appartement, WC, living et cuisine: carrelage (35,00 €/m<sup>2</sup> HTVA) et plinthes (11,00 €/mc HTVA).
- Salle de bains, chambres et couloirs: carrelage (30,00 €/m<sup>2</sup> HTVA) et plinthes (10,80 €/mc HTVA). Dans la salle de bain, de la faïence (25 €/m<sup>2</sup> HTVA) est posée autour de la baignoire à hauteur d'un mètres. Il n'y a pas de plinthes là où il y a de la faïence murale. L'ajout de faïence peut être fait moyennant supplément (matériaux et pose).
- Reserve: des dalles anti-graisse en granito ou céramique couleur à choisir dans la salle d'exposition

Il y a un supplément pour le placement des dalles plus petites que 30x30 ou plus grandes que 60x60 ; pour des dalles de mosaïque ainsi que pour le placement en diagonale des dalles.

Le bourrage des plinthes est fait après placement des portes et escaliers.

Un mastic élastique est inclus si nécessaire.

## 18. Seuils de portes et fenêtres

- Les tablettes intérieures des fenêtres des appartements sont en céramique de 20 mm d'épaisseur, au choix du client chez notre fournisseur.

## 19. Parties communes

- Le hall d'entrée du rez-de chaussée est fermé par une porte.
- Le hall d'entrée communs est muni d'un tableau de sonnettes.
- Les sols des halls communs à partir du rez-de-chaussée sont recouverts d'un carrelage de belle qualité, accompagné de plinthes assorties. Le local compteurs est recouvert d'un carrelage, choisi par le promoteur.
- La peinture n'est pas incluse.

## 20. Installation électrique

L'installation électrique est exécutée conformément au règlement technique. Un cerclage pour la mise à la terre a été placé sous les tranchées des fondations. Les fusibles automatiques et le contrôle de l'installation sont prévus dans le prix.

installation vidéophone	1 pièce / app.
ligne thermostat	1 pièce / app.
prise électrique simple	19 pièces / app.
prise électrique double	2 pièces / app.
prise 3-phases pour fourneau	1 pièce / app.
prise téléphone	1 pièce / app.
prise TV + câble UTP	1 pièce / app.
interrupteur simple	5 pièces / app.
interrupteur bipolaire	1 pièce / app.
interrupteur de change	3 pièces / app.
lampe de signalisation	1 pièce / app.
point lumineux	10 pièces / app.

système de ventilation : C+ evo II

## 21. Installation de chauffage et d'eau chaude

Le chauffage central est au gaz de ville. Le placement du chauffage au sol est inclus. La chaudière est une chaudière à condensation. Cette chaudière avec passage de toiture sera placée dans le buanderie.

Le promoteur ne peut pas prendre en garantie les dégâts à la chaudière (ou à l'installation sanitaire en général) dus à une forte concentration éventuelle de calcaire dans l'eau de ville. Nous conseillons donc l'installation d'un adoucisseur d'eau.

## 22. Installation sanitaire

Le prix inclut toutes les canalisations et le placement des appareils. VC 4.500,00 € (HTVA) pour les appareils si-dessous :

- 1 toilette
- 1 lave-mains
- 1 douche avec douchette
- 1 lavabo complet avec robinet mitigeur et miroir
- 1 Bain (si prévu sur le plan)

A choisir dans une salle d'exposition indiquée par nous.

Si les appareils sont achetés par le client, il doit aussi prévoir le placement des appareils. Nous ne prenons pas la responsabilité et ceci ne fait pas partie de notre travail. Sur demande, les travaux de placement peuvent être effectués en régie.

## 23. Canalisations et points de distribution

L'endroit des appareils est indiqué sur le plan. Les conduites d'alimentation en eau froide et chaude sont adaptées au nombre de points de distribution. Les canalisations de décharge sont en PVC et résistantes à la chaleur. Les collecteurs et raccords muraux sont inclus.

Les conduites d'alimentation sont prévues comme suit dans les appartements:

Toilettes	WC	Eau froide
	Lave-main	Eau froide
Cuisine	Evier	Eau froide et chaude
	Lave-vaisselle	Eau froide
Reserve	Lave-linge	Eau froide
	Chauffage central	Eau froide
Salle de bain	Douche	Eau froide et chaude
	Lavabos	Eau froide et chaude
	Bain (si prévu sur le plan)	Eau froide et chaude

#### 24. Aménagement de la cuisine

Une cuisine d'une valeur de **€ 6.000,00 HTVA** est comprise.

Un plan type de cuisine a été défini dans la gamme de notre cuisiniste. La cuisine dessinée sur le plan de vente ne donne qu'un aperçu des possibilités. L'acquéreur fera encore son choix chez le cuisiniste désigné.

#### 25. Jardin

Pas d'aménagement pour le jardin ou terrasses.

#### **REMARQUES**

- Le promoteur a toujours le droit d'apporter de petites modifications, aux plans et aux matériaux, mais pour autant qu'ils ne nuisent pas à la qualité.
- Les meubles sur les plans ne sont pas inclus, ils ne servent qu'à mieux visualiser la division intérieure de la maison.
- Le promoteur ne prévoit pas les raccordements aux réseaux d'électricité, d'eau de ville et de gaz. Les frais de ces raccordements sont à charge de l'acquéreur. Des gaines avec tire-fil pour les raccordements TV et téléphone ne sont pas inclus.
- Les suppressions de travaux repris au présent descriptif demandées par l'acquéreur seront déduits à hauteur de 80% de leur valeur. Il n'est pas permis à l'acquéreur d'exécuter par lui-même ou de faire exécuter par un tiers des travaux de quelque nature que ce soit dans son bien avant la réception provisoire de celui-ci. S'il le fait, la réception provisoire sera considérée comme acquise.

Signé à \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires, le

l'acheteur

le promoteur, Demuyck Bouw