



# HECTAAR

**CAHIER DES CHARGES**

VEZON (TOURNAI)  
RUE DES PRISONNIERS  
LOT 5



**HECTAAR**

**INTRODUCTION**

Afin de donner les futurs propriétaires de l'habitation un aperçu clair de la qualité et de la finition de l'habitation, ce cahier des charges descriptif a été élaboré. Les habitations sont surélevées en utilisant des matériaux durables qui exigent qu'un minimum d'entretien.

Le contrôle des travaux et de la qualité se trouve sous surveillance de l'architecte et Hectaar SA. Ce cahier des charges n'a pas l'intention de reproduire tous les méthodes et matériaux. Les acheteurs ont la possibilité d'obtenir toutes les informations concernant le bâtiment auprès de Hectaar SA.

Ce cahier des charges constitue un ensemble indivisible avec le compromis de vente et les plans de vente.



**HECTAAR**

**DESCRIPTION TECHNIQUE**

1. General	04
2. Terrassement / Fondations / Egouts	04
3. Gros oeuvres / Maçonnerie	04
4. Beton	05
5. Seuils	05
6. Sorties de toit	05
7. Toiture / Zinc / Couverture	05
8. Menuiserie extérieure	05
9. Portes et portails / Menuiserie intérieure	06
10. Plafonnage	06
11. Carrelage	06
12. Faïnces	06
13. Tablettes de fenêtre	06
14. Cuisine	07
15. Chauffage	07
16. Adduction d'eau	07
17. Vidanges sanitaires	07
18. Installation électriques	08
19. Raccordements / Allées / Terrasses	09

## 1. GENERAL

### Les matériaux et les valeurs commerciales

L'habitation est surélevée en utilisant des matériaux de qualité durables. Le choix des matériaux est défini par Hectaar SA. Des écarts par rapport aux plans de construction sont possibles mais ne donnent pas lieu à une compensation en plus ou en moins.

### Les plans de construction et le cahier de charges

Les modifications apportées à ce cahier de charges à la demande de l'acheteur, n'auront trait qu'à des achevements ou des finitions qui n'ont aucunement à voir avec la structure portante. Les meubles dessinés sont juste à titre indicatif pour l'aménagement de l'intérieur. Toutes les modifications sont à approuver par écrit par Hectaar SA. Pour tous les travaux de modifications, soit en moins soit en plus, un coût de 15% sera appliqué afin de couvrir les frais d'administration, d'exécution et d'architecture. Ce frais est toujours compris dans les offres des fournisseurs.

### L' Architect, l'ingénieur, le coordinateur de sécurité et le conseiller PEB

Les honoraires de l'architecte, l'ingénieur, le coordinateur de sécurité et le conseiller PEB sont inclus dans le prix de vente, à l'exception des travaux de décoration ou des modifications aux plans qui ont été demandés par l'acheteur.

### Délai d'exécution

En cas de modifications l'acheteur renonce au délai de réception.

### La réception provisoire

Le bâtiment sera livré après un premier nettoyage. Le nettoyage approfondi des vitres, du carrelage, des appareils sanitaires, ... sont à la charge de l'acheteur. Le terrain autour de la maison ne sera pas nivelé et reste en friche.

### Fissures de retrait et d'affaissement

Les fissures de retrait et d'affaissement causées par l'affaissement normal du bâtiment ne sont pas une raison suffisante d'atermoiement et d'autre part ne tombent pas sous la responsabilité du promoteur ni de l'entrepreneur quand il s'agit des phénomènes propres à la nature du bâtiment.

## 2. TERRASSEMENT / FONDATIONS / EGOITS

### L'implantation

L'implantation du bâtiment se fait selon les prescriptions d'urbanisme et de lotissement.

### Fondations

Avant le creusement des fondations la terre franche est enlevée du terrain de construction. Le genre de fondation est déterminé par l'ingénieur sur la base d'un rapport de sondage et une étude de stabilité. Nous partons d'office de tranchées de fondation en béton non armé à une profondeur à l'abri du gel. Après sondage un recalcul éventuel sera établi s'il apparaît que le système de fondation doit être modifié. Des bords résistants au gel seront creusés. Suite à la pose de la boucle de terre les tranchées seront remplies de béton. Sur la surface de l'habitation viendra une feuille en pvc. Là-dessus sera versé la dalle de béton armé. L'épaisseur de cette dalle est déterminée dans l'étude du béton de l'ingénieur.

### Egouts

L'installation des égouts sera exécutée avec des tubes pvc agréées BENOR résistantes. Tous les tuyaux d'égout sont inclus, y compris le puits de visite d'un diamètre de 110mm, ferme d'un couvercle pvc et installé hors de la maison. Une citerne de récupération d'eau de pluie de 7.000 l est également incluse. Une fosse septique et/ou une citerne d'infiltration est installé si nécessaire. Les conduites d'attente pour l'électricité, l'eau, le gaz et la distribution de la télévision et du téléphone seront prêtes pour raccordement.

### 3. GROS OEUVRES / MAÇONNERIE

Toute la maçonnerie des façades est faite avec des briques de façade moulées-main. Toute la maçonnerie montante est prévue en terre cuite, des blocs treillis avec une épaisseur de 9 ou 14cm. Une couche hydrofuge sera appliquée entre le premier et le deuxième niveau de briques.

Une poutre circulaire en béton pourrait relier la partie intérieure du mur extérieur si cela semble nécessaire suite à l'étude du projet. L'écoulement nécessaire est prévue par l'application d'interstices ouverts dans la maçonnerie. Il y aura assez d'isolation dans les murs creux afin de répondre facilement aux normes de performance énergétique en vigueur et le genre d'isolation sera déterminé par le conseiller PEB. Le plafond au rez-de-chaussée sera exécuté en voûtes spanfloor ou similaires.

Revêtement de façade en bois conformément au plan. Le choix de couleur est fait par le promoteur.

Après la pose de la menuiserie extérieure la maçonnerie de façade sera jointoyée. Le choix de couleur est fait par le promoteur. Les seuils en pierre de taille seront installés pour les portes extérieures et les fenêtres.

### 4. BETON

Le bétonnage est calculé par un bureau d'étude agréé et sera présenté à l'architecte avant le commencement des travaux. Sont prévus : les dalles, les colonnes et les poutres.

### 5. SEUILS

Des seuils de fenêtre et de porte en pierre de taille bleue munis d'un larmier sur toute la longueur et avec une épaisseur de 5cm. A installer au rez-de-chaussée et là, où nécessaire.

### 6. SORTIES DE TOIT

Elles seront exécutées selon l'étude du conseiller PEB. Un système de ventilation type C+ est prévu d'office. Une buse d'extraction sera prévue dans toutes les espaces où l'eau est utilisé et dans les chambres.

### 7. TOITURE / ZINC / COUVERTURE

#### **Toiture**

Des bardeaux premier choix, section 4 x 18cm, avec ancrage sur des culasses murales 7 x 15cm. Les chambres seront isolées avec un matelas à languettes (rockwool). L'épaisseur est déterminé par le conseiller PEB. La pointe du grenier ne sera pas isolée, le sol bien entendu que si.

#### **Couverture**

La couverture du toit sera exécutée en tuiles béton d'un grand format dans une couleur choisi par le promoteur. Les lucarnes seront installées selon le plan. Elles sont équipées des raccords aux gouttières nécessaires. Des traverses de toiture éventuelles seront finies au bois de cèdre selon le plan.

#### **Zinc**

Des gouttières et descentes d'eau en zinc, posées en crochets avec support bourrelet.

## 8. MENUISERIE EXTERIEURE

Toute la menuiserie extérieure est faite à l'extérieur dans une couleur RAL pour pvc selon le choix de l'architecte et à l'intérieure en blanc. Partout il y a un vitrage super isolant.

## 9. MENUISERIE INTERIEURE

L'acheteur a la possibilité, sur ce point s'il peut le faire à temps, de choisir un autre genre de matériaux que ceux décrits ci-dessous auprès d'un fournisseur à indiquer par HECTAAR SA. La recalcul en plus ou en moins passera obligatoirement par HECTAAR SA.

Des portes à peindre sont prévues d'office à l'intérieure. Chaque porte est pourvue de minimum trois charnières et des poignées en aluminium. Les profils d'encadrement, les encadrements équipés de quincaillerie et les plaques des serrures et des clés sont montés. Une porte d'entrée en PVC avec trois points de fermeture et bourrelet. Poignée intérieure et extérieure selon choix du promoteur.

L'escalier est fait en hêtre du premier choix et est équipé d'une rampe à l'intérieure de l'escalier. Choix de modèles peut être fait chez notre fournisseur. L'escalier n'est pas verni.

## 10. PLAFONNAGE

Dans toutes les espaces, sauf la buanderie, la chaufferie, les greniers et le garage, les murs et plafonds seront plâtrés traditionnellement. Les murs de la buanderie / chaufferie, et si prévus aussi le débarras et le garage sont construits en blocs treillis, jointoyés durablement. Les murs des greniers sont parfois collés. Les plafonds de ces espaces ne seront pas plâtrés. A l'étage des plaques Gyplat seront montées et crépies.

## 11. CARRELAGE

L'acheteur a la possibilité, sur ce point s'il peut le faire à temps, de choisir un autre genre de matériaux que ceux décrits ci-dessous auprès d'un fournisseur à indiquer par HECTAAR SA. Le recalcul en plus ou en moins passera obligatoirement par HECTAAR SA. Le carrelage est posé sur un lit de sable stabilisé, dont l'épaisseur dépend de l'épaisseur des carreaux soit collé sur la chape. Les valeurs commerciales suivantes ont été fixées pour les parties privées:

**- Entrée, WC, salle de bains, cuisine, living:**

- Carreaux en céramique 45/45 ou 60/60 - VC € 30,-/m<sup>2</sup> hors tva
- plinthes qui vont avec le carrelage - VC € 9,30 / le mètre courant hors tva

**- Débarras:**

- Carreaux en céramique - VC. € 20,-/m<sup>2</sup>, hors tva
- plinthes qui vont avec le carrelage - HW € 9,30 / le mètre courant hors tva

**- Chambres, couloirs:**

- Que la chape prévue

En cas des différents passages de carrelage, une bande de laiton est installée si nécessaire.

## 12. FAÏNCES

A coller sur les murs

Les valeurs commerciales suivantes ont été fixées pour les parties privées

**- Salle de bains:**

- Carreaux en céramique – VC. €25,00,-/m<sup>2</sup>, hors tva, à placer comme souhaité. Il y a d'office 10 m<sup>2</sup> de faïences prévus.

### 13. TABLETTES DE FENÊTRE

Les fenêtres rouleaux sont pourvues d'une tablette en pierre de taille, VC € 200 m<sup>2</sup> hors tva

### 14. CUISINE

Il y a une cuisine prévue avec une valeur commerciale particulière de 6.000,00 euro hors tva. Le client a la possibilité d'aller choisir sa cuisine et de la modifier selon ses désirs auprès d'une salle d'exposition indiquée par le promoteur. Le règlement en plus ou en moins se fera le long du SA Hectaar ou directement par le fournisseur.

La cuisine est équipée l'appareils électroménagers suivants: réfrigérateur, four à air chaude, hotte décorative avec récirculation, plaque vitrocéramique, évier (1 bac et demi, égouttoir) et robinet.

### 15. CHAUFFAGE

Un chauffage central au gaz propane avec une chaudière à condensation pour la production de l'eau chaude sanitaire. La capacité de la chaudière est calculée par le bureau d'étude. Toutes les accessoires sont incluses.

La cuve à gaz est installée sur le lot 6. Dans le sol du jardin au moins 5 mètres de la façade arrière.

Des radiateurs Radson Integra (ou équivalent) avec vannes thermostatiques sont fournis dans le salon, cuisine, salle de bain et chambres à coucher.

En cas de températures extérieures de -10°C les températures suivantes sont garanties à l'intérieur à partir de la deuxième année d'habitation (22°, 24° et 18°). Les tubes seront exécutées en VPE FF-Therm CV (ou équivalent).

L'horloge de télécommande, réglable pour des différentes températures de confort, sera montée dans le living.

### 16. ADDUCTION D'EAU

L'installation correspond aux exigences techniques du distributeur d'eau. La pose du compteur se fait par la société en question et n'est pas incluse dans les travaux. L'acheteur remplit toutes les formalités nécessaires afin d'obtenir le raccordement. Les frais de raccordement et le compteur sont à la charge de l'acheteur. Raccordement au réseau public. Installation à l'abri du gel ou avec isolation supplémentaire. Les conduites sont installées en tant qu'elle puissent être vidées le plus que possible, par moyen d'un robinet de vidange au point le plus bas accessible.

- Pression de contrôle: 2x presiion du réseau
- Conduites de l'eau froide sont possées dans une tube Wicu ou une tube en plastic avec un revêtement PVC
- Conduites de l'eau chaude sont également posées dans la même tubes

Raccordement

A partir du réseau public vers les points suivants:

- évier
- lavabos
- raccordement chaudière
- raccordement cuisine
- raccordement douche et bain

Une pompe à eau est installée, qui permet de prendre de l'eau pluviale des endroits suivants:

- les WC
- raccordement robinet extérieur
- double robinet service pour lave-linge

## 17. VIDANGES SANITAIRES

Les évacuations PVC d'un diamètre adapté pour les appareils sanitaires standard, la douche et le lave-linge sont prévus. Des tubes Coprax ou équivalents sont prévues partout. La conduite de gaz est exécutée en WICU de 18 ou équivalent.

- 2 toilettes suspendus
- 1 douche avec mitigeur
- 2 lavabos intégrés dans le meuble de la salle de bain
- 1 miroir
- 1 lavabo dans le WC du rez-de-chaussée

La valeur commerciale privée de la salle de bains est de € 3.342,32 hors TVA. L'acheteur a la possibilité de choisir des autres appareils sanitaires dans le budget auprès d'un fournisseur, indiqué par le promoteur. Les coûts supplémentaires sont à la charge de l'acheteur.

## 18. INSTALLATION ELECTRIQUES

L'installation électrique prévue part du compteur et sera exécutée selon les normes de la compagnie d'électricité et conformément aux prescriptions techniques d'aujourd'hui et sera approuvée par un bureau officiel d'expertise. Toutes les conduites seront intégrées dans les murs, sauf dans la buanderie, les débarras et le garage. Le raccordement jusqu'au tableau de répartition, câble d'alimentation et compteur sont à la charge de l'acheteur. Le tableau de répartition est équipé avec des différentiels et des plombs automatiques nécessaires, pour les plaques de cuisson il y aura des plombs fixes. Installation électrique selon les chambres figurant dans le projet.

Si nécessaire, nous installons des panneaux solaires pour satisfaire aux normes PEB.

DD = A deux directions

SR = A simple directions

### - Entrée:

- 1 point lumineux DD
- sonnerie

### - WC:

- 1 point lumineux SR

### - Living:

- 1 point lumineux SR
- 1 point lumineux DD
- 5 prises
- 1 prise pour téléphone
- Distribution de la télévision

### - Cuisine:

- 1 point lumineux 3 DD
- 5 prises
- Alimentation cuisinière

### - Débarras rez-de-chaussée

- 1 point lumineux SD
- 5 prises

**- Hall de nuit:**

- 1 point lumineux 3 DD

**- Par chambre:**

- 1 point lumineux SR
- 3 prises

**- Salle de bain:**

- 1 point lumineux D-polaire
- 1 prise

**- Grenier:**

- 1 point lumineux SR
- 1 prise

**- Eclairage d'extérieur:**

- 1 ligne avec interrupteur façade
- 1 ligne avec interrupteur façade postérieure

Circuit séparé prévu pour: lave-vaisselle – four – lave-linge – sèche-linge.

Pour la salle de bains un circuit séparé.

Max. 8 prises par circuit.

Max. 12 points lumineux par circuit.

Un schéma de l'installation sera transmise à l'édificateur, ceci afin de permettre la surveillance et le contrôle. L'inspection sera exécutée par un organisme reconnu aux frais de l'édificateur. Les tubes enfoncés dans le mur seront exécutés en matériel thermoplastique. Les interrupteurs et prises de courant seront de la marque Biticino (ou équivalent). Toutes les prises contiennent ont une masse. Les points lumineux ne sont pas prévus d'ampoules ou d'appareils.

## 19. RACCORDEMENTS / ALLEES / TERRASSES

Les raccordements de l'eau, de l'électricité, de la distribution pour la télévision et le téléphone, des égouts et du gaz seront demandés par le promoteur auprès des sociétés respectives et facturés à l'acheteur. Tous les frais de raccordement, aussi bien les compteurs seront à la charge de l'acheteur, accumulé par un frais administratif de 15%. La consommation durant la construction est aussi à la charge de l'acheteur.

Des allées ou terrasses éventuelles ne sont pas compris. Le client sera responsable de la construction des jardins avant et arrière et des clôtures aux limites de la parcelle.