

# THR CONSTRUCT

---

Rue de Payot 23a à Lasne

## Maison

Rue Haute 36A à Rixensart

# DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX

**MAITRE DE L'OUVRAGE :** SRL THR CONSTRUCT

Adresse : Rue de Payot 23 A  
1380 Lasne  
TVA : BE0719.381.791

**ARCHITECTE :**

**Accarain – Bouillot Architectes Associés**  
**CO : Pierre Accarrain**  
Adresse : Avenue Montrose 39 à 1030 Schaerbeek

**ACQUEREURS :**

## Table des matières

1. Préliminaires.....	4
1. Egouts.....	5
2. Maçonneries.....	5
3. Planchers.....	5
4. Poutres de structure, linteaux des baies.....	6
5. Cheminées.....	6
6. Toiture en pente.....	6
7. Zinguerie.....	6
8. Isolation Thermique.....	6
9. Seuils, encadrement de porte d'entrée et couvre murs.....	7
10. Châssis.....	7
1. Equipements techniques.....	7
11. Installations sanitaires.....	7
12. Réseau de distribution d'eau froide.....	7
13. Production et distribution d'eau chaude sanitaire.....	8
14. Evacuations.....	8
15. Réseau de protection d'incendie.....	8
16. Isolations.....	8
17. Installations de chauffage et de ventilation.....	8
18. Installations électriques.....	9
19. Equipements électriques.....	10
2. Parachèvements.....	12
20. Revêtements de sols.....	12
21. Revêtements muraux.....	12
22. Revêtements de plafond.....	13
23. Peintures.....	13
24. Menuiseries intérieures.....	13
25. Equipement sanitaire.....	14
26. Cuisine.....	14

# 1. Préliminaires

0.1 Les plans, le cahier des charges et le descriptif des travaux et des matériaux se complètent mutuellement. En cas de divergence entre ces différents documents, les plans sont prioritaires. L'Architecte et le Maître d'ouvrage se réservent le droit d'apporter des modifications aux travaux et matériaux décrits ci-après, au cas où ils le jugeraient utile pour des raisons esthétiques, pratiques ou techniques.

0.2 Les modifications ou travaux supplémentaires éventuels demandés par l'Acquéreur ne seront exécutés qu'après avoir reçu son accord écrit tant sur leurs objets que sur leurs coûts. Ceux-ci seront majorés des frais d'architecte, soit 7%.

Le promoteur et ses conseillers examineront la faisabilité des demandes de modification. Si la modification est techniquement réalisable le promoteur chargera ses conseillers de faire une esquisse pour pouvoir chiffrer l'incidence financière et le délai. Le coût des modifications sera soumis à l'acquéreur pour approbation avant exécution. Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat, le promoteur se réserve le droit de prolonger le délai initialement prévu.

L'acquéreur qui souhaiterait réaliser lui-même ou par un tiers des travaux de modification, s'engage à ne les réaliser qu'après la réception provisoire et avec les autorisations nécessaires.

NB : Selon l'état d'avancement du chantier, certaines modifications ou travaux demandés par l'Acquéreur ne seront pas réalisables. Dans ce cas, l'Architecte et le Maître d'Ouvrage se réservent le droit de ne pas accéder à la demande de l'Acquéreur. De plus les alternatives ou modifications demandées par l'acquéreur dépendent de l'approbation technique de la direction de chantier.

0.3 Visites de chantier : L'Acquéreur ou ses délégués ne pourront se rendre sur le chantier qu'après approbation du maître de l'ouvrage et de l'Architecte et demeurera seul responsable des accidents éventuels qui pourraient survenir pendant les visites de chantier sans pouvoir introduire un recours ou une demande de dommages et intérêts contre le maître d'ouvrage et/ou ses entrepreneurs et/ou l'Architecte.

A.4 Occupation de l'habitation ou autres locaux :

La prise de possession d'un local pour quelque raison que ce soit, ne pourra se réaliser qu'après le paiement intégral c'est-à-dire :

- Le solde du prix convenu plus les suppléments éventuels suite à des modifications ou à des travaux supplémentaires demandés par l'Acquéreur.
- Tous droits, honoraires de notaire, TVA et taxes.

NB : en ce qui concerne le plafonnage, le maître de l'ouvrage ne pourra en aucun cas être rendu responsable de petites fissures d'enduit apparaissant dans les murs et plafonds résultant soit du séchage soit du tassement normal par lui-même de tout l'immeuble neuf et pour lesquels aucune responsabilité ne peut être imputée au maître de l'ouvrage, leurs réparations éventuelles étant à charge de l'acquéreur.

La prise de possession de l'habitation ou autres locaux, par l'emménagement de l'Acquéreur ou de son locataire, le placement de meubles ou n'importe quels appareils ou par l'exécution par l'Acquéreur de travaux non prévus dans la vente, vaut l'acceptation totale.

0.5 Contrôle des travaux : la direction et le contrôle des travaux sont assurés uniquement par l'Architecte désigné par le maître de l'ouvrage.

## 1. Egouts

1.1 Les canalisations et accessoires sont en PVC.

1.2 La plupart des changements de direction ou embranchements de canalisations se fait au moyen d'une chambre de visite. Ces chambres de visites sont terminées par un couvercle en fonte.

1.3 Les siphons de sol (sterputs) sont en PVC à l'intérieur et en fonte à l'extérieur.

**1.4 une citerne d'eau de pluie est prévue de 10.000 L dans le sol devant le loft.**

## 2. Maçonneries

1. Le revêtement de façade est constitué de briques blanches sur isolant à tous les niveaux.

2.2. Revêtement des terrasses en bois exotique lisse sur plot, allée devant le garage en pavé drainant, jardin aménagé en pelouse.

## 3. Planchers

3.1 Pour le couvrant du rez et du premier étage, le plancher est réalisé en gîtage bois ou hourdis de béton armé préfabriqués.

## 4. Poutres de structure, linteaux des baies

4.1 En métal ou en béton armé coulé sur place. Armatures et dimensions en fonction de l'étude de stabilité. Linteaux préfabriqués si la portée et la charge le permettent.

## 5. Cheminées

5.1 Conduit pour le chauffage central : évacuation concentrique PPS (polypropylène) pour chaudière à condensation avec sortie en toiture inséré dans un boisseau 14/20.

5.2 Les souches de cheminées, dépassant en toiture, sont exécutées en bardage ou autres.

## 6. Toiture en pente

La toiture est en tuiles terre cuite de teinte ocre rouge. Les rives de toiture sont en tuiles et ainsi que la faitière ou similaire.

## 7. Zinguerie

8.1 Descentes d'eau pluviale en zinc, modèle rond ou carré, munies de crépine. Fixation par colliers en acier galvanisé.

## 8. Isolation Thermique

Epaisseurs d'isolation et leurs détails de mise en œuvre seront déterminés de façon à répondre aux normes sur base de l'étude finale du responsable PEB.

**Le PEB sera au minimum équivalent à un PEB B.**

9.1 rez : projection de +/- 10 cm de mousse de polyuréthane sous la chape de finition

9.2 Murs extérieurs : Panneaux rigides de polyuréthane de +/-20 cm d'épaisseur, posée dans le creux entre la brique et le mur porteur (avec rupture de pont thermique en blocs cellulaires au droit des terrasses et en pied de murs porteurs au rez de chaussée).

9.3 Châssis de portes et de fenêtres en alu thermique ton gris anthracite. double vitrage à haut pouvoir isolant. Pose de membrane souple noyées dans le plafonnage pour parfaire l'étanchéité à l'air.

## 9. Seuils, encadrement de porte d'entrée et couvre murs

Les seuils de portes et de fenêtres sont réalisés en petit granit (pierre bleue) ainsi que les couvre murs et encadrement de porte d'entrée.

## **10. Châssis**

Les seuils de portes et de fenêtres sont réalisés en petit granit (pierre bleue) ainsi que les couvre murs et encadrement de porte d'entrée.

Les châssis de portes et de fenêtres sont réalisés en alu ton gris anthracite avec double vitrage.

11.1 Profil à frappes multiples, joint étanchéité en néoprène sur le pourtour des ouvrants, crémonne encastrée. Profils traités et protégés à long terme contre les nuisibles, la lumière du soleil et les fluctuations climatiques.

11.2 Ils sont suivant le cas, de type fixe, ouvrant – oscillant battant ou coulissant, fermetures à multipoints et grille de ventilation dans le châssis.

11.3 La porte de garage est de type sectionnelle, bardage bois avec ouverture automatique.

11.4 La porte d'entrée en bardage bois est munie d'une fermeture à 3 points.

11.5 Les seuils sont en pierre bleue de Soignies avec casse goutte.

# **1. Equipements techniques**

## **11. Installations sanitaires**

## **12. Réseau de distribution d'eau froide**

Le complexe est alimenté en eau froide par le réseau I.B.D.E. au travers d'un compteur au niveau du rez.

A l'intérieur du bâtiment, la distribution d'eau froide est assurée à partir du local compteur au niveau du rez de chaussée par des tuyauteries et collecteurs du logement. La distribution à l'intérieur du logement se fait par des tuyauteries en sous gaine en chape. Les raccordements aux appareils se font au travers d'un robinet d'arrêt et d'un tube en cuivre.

## **13. Production et distribution d'eau chaude sanitaire**

La production d'eau chaude sanitaire est effectuée par une chaudière à condensation.

La distribution de l'eau chaude sanitaire est exécutée en tuyauterie posées sous gaine en chape ou similaire

## **14. Evacuations**

Les tuyauteries d'évacuation sont en pvc.

## **15. Réseau de protection d'incendie**

La protection incendie doit être conforme aux prescriptions du rapport des pompiers.

## **16. Isolations**

Aux endroits où les conduites d'amenée sont exposées au risque de gel, elles sont dotées de ruban de chauffage à autorégulation.

## **17. Installations de chauffage et de ventilation**

### **18.1 Production du fluide chauffant**

L'installation est prévue au gaz y compris la production d'eau chaude au moyen d'une chaudière à condensation et évacuation des gaz. Les radiateurs sont en tôle d'acier. Le réglage de la température est prévu d'un thermostat d'ambiance avec horloge en combinaison des vannes thermostatique par pièce ou wifi.

La capacité calorifique sera calculée par un bureau d'ingénieurs et garantit les températures intérieures suivantes lors d'une température extérieure de -12°C : living 22 °C, cuisine 22 °C, salle de bains 24 °C, chambres à coucher 16 °C, hall : 16 °C

L'indication du placement des appareils se fera en pour parler avec l'installateur.

Plus spécifiquement dans ce cas si, la chaudière au gaz compact à condensation sera de marque Vaillant de 24 Kw avec préparateur d'eau chaude sanitaire intégré à serpentin de 130 litres – Ensemble de raccordement et anode à courant imposé.

### **17.1. Ventilation**

Le renouvellement d'air hygiénique des locaux est effectué par l'évacuation mécanique de l'air vicié des locaux sanitaires, salle de bains, salles de douches.

Les cuisines sont équipées d'un système de ventilation périodique, réalisé par des hottes équipées d'un ventilateur. Une étude particulière sera faite. Le résultat doit répondre aux dernières normes concernant les prestations énergétiques et le climat intérieur.

La ventilation de la hotte de la cuisine se fera par un conduit séparé ou autre.

## **18. Installations électriques**

### **18.1. Généralités**

L'alimentation en courant électrique du complexe se fait en basse tension (220 V) à partir du réseau SIBELGA. L'installation électrique est conforme aux prescriptions en vigueur et réceptionnée par un organisme agréé. L'installation est conçue de telle sorte qu'elle réponde à toutes les contraintes des appareillages les plus actuels (éclairage, électroménagers, etc. ....) normalement utilisés dans des logements privatifs.

### **18.2. Comptage et raccordement**

Le comptage de l'énergie électrique réparti se fait dans le garage.

Les compteurs prévus sont les suivants :

- ◆ 1 compteur pour la maison.

Le compteur est du type monophasé 40 A.

La fourniture et la pose du coffret de comptage destinés à SIBELGA est à charge du Maître de l'Ouvrage. Les raccordements au réseau basse tension du logement est à charge des acquéreurs.

### **18.3. Réseau de terre et de protection**

La prise de terre basse tension de protection est réalisée par une boucle de terre située à fond de fouille.

A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre à isolation vert-jaune assure les liaisons équipotentielles principales et secondaires.

### **18.4. Distribution**

Le tableau divisionnaire privatif est du type coffret encastré. Il est placé dans le logement et est destiné aux circuits d'éclairage et de petite force motrice des installations privées. Il est équipé de disjoncteurs automatiques.

### **18.5. Petits appareillages**

Les interrupteurs sont d'un calibre de 10 A, de marque Nikko ou similaire à fonctionnement silencieux, à rupture brusque.

Les prises de courant autres que les cuisinières et fours sont d'un calibre de 10/16 A. Les prises des cuisinières et fours ont un calibre de 32 A permettant le raccordement de conducteurs de 6 mm<sup>2</sup>. Les prises de courant sont bipolaires avec broche de terre.

#### **18.6. Téléphonie**

Les tubages et câblages sont prévus pour le raccordement des rosaces de téléphone, situées dans les divers locaux des logements suivant plan, aux répartiteurs de Belgacom qui sont situés en rez de chaussée.

#### **18.7. Télédistribution**

Les tubages vides avec les fils de tirage pour le raccordement des prises de télédistribution, situés dans le logement suivant plan, aux répartiteurs d'étage et ensuite à la centrale d'amplification de la télédistribution située en rez de chaussée, sont prévus.

#### **18.8. Vidéophonie**

Un système de vidéophonie est installé comportant les éléments suivants :

- ◆ 1 poste d'appel extérieur à rue,
- ◆ 1 poste de réception;
- ◆ 1 bouton de sonnerie à l'entrée.

Le poste d'appel extérieur à rue comporte une caméra, un module audio avec microphone et haut-parleur et un éclairage incorporé dans le poste.

Le poste de réception comporte un écran vidéo, un combiné microphone/haut-parleur, un bouton ouvre-porte.

## **19. Equipements électriques**

### **19.1.1. Parties privatives**

Les équipements électriques suivantes sont prévus (suivant plan ).

- WC rez-de-chaussée : 1 point de lumière et un interrupteur
- Salon : 4 interrupteur dimer, 4 PL, 6 prises de courant double, 1 prise tel, 1 prise TV, 1 prise internet
- Cuisine : 1 interrupteur, 3 points lumineux, 1 prise hotte, 1 prise frigo, 1 prise taques, 1 prise four, 1 prise lave vaisselle, 3 prises de courant double

- Buanderie/Cellier : 1 interrupteur, 1 point lumineux et 3 prises
- Chambre à coucher parents et chambres enfants : 2 interrupteurs, 1 point lumineux, 5 prises de courant simple, 1 prise internet, 1 prise TV
- Cage d'escalier : 4 points lumineux + 2 interrupteurs et une prise
- Hall de nuit : 1 points lumineux et 1 prise + 1 interrupteur
- Salle de bain : 1 point lumineux, 1 point lumineux mural et 2 prises. Idem pour les autres salles de bain ou douche
- Extérieur entrée et terrasse: 3 point lumineux, et un interrupteur intérieur et une prise hydro
- Vidéophonie : Kit vidéophonie (1 vidéophone extérieur, 1 parlophone intérieur et gâche électrique)

## 2. Parachèvements

### 20. Revêtements de sols

#### 20.1. Les revêtements de sol en carrelage ou parquet multicouche

Dans le hall d'entrée, le WC, la cuisine et les salles de bains est prévu un sol en carrelage avec une valeur d'achat de 50 EUR/m<sup>2</sup> (carrelage céramique) avec plinthes adaptées (valeur de la plinthe 12 EUR). Des traverses sont prévues entre les joues de portes pour toutes les portes intérieures. Si le même sol continue d'une pièce vers l'autre, les traverses ne sont pas prévues.

Dans le garage une dalle anti-graisse (choix entre 4 couleurs) ou sol céramique deuxième choix d'une valeur d'achat de 20 EUR/m<sup>2</sup> avec plinthes est prévu.

Dans le salon, les chambres, et hall de nuit, un parquet semi-massif avec une valeur commerciale de 75 EUR/m<sup>2</sup> est prévu. Les plinthes seront exécutées dans le type du parquet choisi collées pour une valeur de 20€/ml.

### 21. Revêtements muraux

#### 22.1 Tavaux de plafonnage

A l'exception des murs du garage, tous les murs seront plafonnés. Les murs intérieurs du garage seront jointoyés à plats

Le plafonnage peut être posé après la pose mécanique ou manuelle il faut lisser avec une latte d'au moins 1,80m. Quand on utilise le malaxeur mécanique, les prescriptions du fabricant seront appliquées pour obtenir un mélange correct. L'épaisseur totale du plafonnage sera d'environ 15mm. Sur les murs où une faïence est prévue uniquement une couche de base est prévue pour obtenir un meilleur plan d'adhésion. Sur les coins aigus des murs intérieurs un fer de coin sera fixé sauf aux portes et fenêtres qui seront finies. Les travaux de plafonnage seront arrêtés quand la température extérieure descend au-dessous de 5° C, sauf si le bâtiment est chauffé et/ou clôturé temporairement. Les murs non-porteurs seront construits en blocs de plâtre (Isolava), ceux-ci seront polis.

La finition au-dessous des pré dalles avec du plâtrage, enduit spéciale est prévu dans la finition

## **22.2 Carrelages et faïences sur murs**

Dans les salles de bains, une faïence jusqu'au plafond d'une valeur commerciale de 47 €/m<sup>2</sup> est prévue.

**LE CHOIX DU PROMOTEUR POUR LES CARRELAGES SOLS, MURS ET PARQUET SONT VISIBLES AU SHOW ROOM BIG MAT A GREZ DOICEAU**

## **22. Revêtements de plafond**

### **1.1 Faux-plafonds**

Certains passages de canalisations HVAC comme indiqué sur les plans, sont munis d'un plafond suspendu en plaques de plâtre.

Les joints entre les plaques de plâtre sont terminés avec un enduit mince au plâtre.

### **1.2 Enduit mince au plâtre sur bétons**

Les plafonds en béton hors sol sont revêtus d'un enduit mince au plâtre.

## **23. Peintures**

### **Peintures**

Aucune peinture n'est prévue, à charge du MO.

## **24 Menuiseries intérieures**

### **24.1 Portes intérieures**

Les portes sont prévues en bois pré peint, set huisserie, serrure et charnières multiplex pré peint blanc. Il s'agit d'une porte finie avec valeur commerciale de 260 € (quincaillerie comprise). Les encadrements sont du même matériel. La quincaillerie est prévue ensemble avec une clinche en PVC ou aluminium. La finition à l'intérieur des fenêtres et des portes extérieures sera exécutée en plafonnage.

## 25 Equipement sanitaire

L'installation sanitaire contient les livraisons, travaux et raccordement nécessaires au bon fonctionnement selon les règles de l'art et les prescriptions des fournisseurs respectives et selon les réglementations et normes en vigueur. L'installation comprend la livraison, le placement et le raccordement de tous les robinets, décharge avec aération, les conduites d'alimentation pour eaux chaude et froide, appareils sanitaires, réglage et mise au point de l'installation.

Est prévu un budget de 4500 euros de sanitaire par salle de bain au choix de l'acquéreur

### **VISIBLES AU SHOW ROOM BIG MAT A GREZ DOICEAU**

L'installation est munie des robinets mitigeur mono commande de la marque Idéal Standard ou équivalent. Tous les appareils sanitaires sont équipés des conduites d'alimentation et d'écoulement nécessaires, exécutés en PVC. Le tout sera placé par le plombier. Au-dessous ou en-avant tous les appareils sanitaires, des robinets de vidange type Shell seront montés pour qu'on puisse fermer l'arrivée d'eau chaude et froide en vu de réparations éventuelles. Les robinets d'arrêt d'angle sont prévus sur les WC, lavabos et bains. L'installation en soi sera exécutée en tubes partant des mètres d'eau dans le local des compteurs jusqu'à la place où les chaudières sont suspendues. A partir d'un collecteur (un pour l'eau froid et un pour l'eau chaude) la distribution de l'eau vers les appareils sanitaires.

Le plombier prévoit dans son installation tous les tubes d'évacuation jusqu'aux caves, où il les raccorde au système d'égouts déjà en place. Une pente suffisante sera donnée à toutes les conduites horizontales.

## 26 Cuisine

Un budget de cuisine est compris dans le cahier des charges pour une valeur de 16.018,72€ TTC placée.

### **CLAUSES GENERALES**

Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Région, la Province, l'Etat ou tout autre organisme public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique.

Tous les frais consécutifs aux éventuelles modifications des documents tels que plans, cahier des charges, acte de base .... (sans que cette énumération soit limitative) rendus nécessaires par les impositions de l'acquéreur

Tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions, non encore en vigueur au moment de la signature du compromis

Les primes d'assurance à partir de la réception provisoire.

Tous les prix mentionnés ci-avant sont en euro et hors TVA

Ne sont pas inclus dans le prix : les frais de pose, de raccordement et d'ouverture des compteurs définitifs d'eau, d'électricité, de gaz et des prises de téléphone et de TV distribution ainsi que les abonnements y afférents, les appareils d'éclairages (lustres, appliques, spots ...) le mobilier fixe ou mobile et les placards même s'ils figurent sur les plans.

Si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre avant la réception provisoire, à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménagement des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du promoteur, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarques.

En aucun cas il sera fait droit aux dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires, radiateurs, peintures, revêtements de sol .... Après l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

La responsabilité décennale des entrepreneurs et de l'architecte, prévue aux art 1792 et 2270 du Code Civil, prendra cours le lendemain de la réception provisoire pour chaque corps d'état.

Sont inclus dans le prix :

Les honoraires de l'architecte, du géomètre, de l'ingénieur, conseiller PEB et coordinateur de sécurité.

La taxe de bâtisse

Les frais de raccordement à l'égout public

Les frais de consommation d'eau, et d'électricité jusqu'à la réception provisoire

Les taxes afférentes au chantier (personnel employé, palissades etc...)

Le nettoyage de chantier complet en vue de la réception provisoire y compris le nettoyage des dallages, des châssis et vitrages, des appareils sanitaires, etc...

L'acquéreur paiera et supportera les frais complémentaires suivants :

Les frais, droits, honoraires et amendes éventuelles relatifs à la convention de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente

La taxe sur la valeur ajoutée due sur les factures de construction et le terrain

Les frais de raccordements, de pose, de location ou d'achat des différents compteurs d'eau, gaz et électricité

Les frais de raccordement et d'abonnement TV, téléphone et internet.