



MAISONS

CAHIER DES CHARGES



PROMOTEUR

SOTRABA S.A.
Ch^èe de Nivelles 121
7181 Arquennes
067/87.85.01
www.sotraba.be

RESPONSABLE COMMERCIAL

Happy Home Immo/Sotraba
0476/29.23.73
0486/55.54.64

ARCHITECTURE

N&Co
Rue des Brasseries 1
7130 Binche

PEB

PEB-conseil
Av. Fontaine à l'Hermitte 13
7090 Hennuyères

STABILITÉ

MOBAT
Rue du Centre 86/2
5530 Godinne

Proche de vous !



LA QUALITÉ SANS CONCESSION

SOTRABA 
THOMAS & PIRON, LA FORCE D'UN TEAM

DEPUIS 1981

WWW.SOTRABA.BE

1	CONDITIONS GÉNÉRALES	3
1.1	Situation du projet	3
1.2	Description des maisons	3
1.3	Preliminaires	3
1.3.1	Divergences par rapport aux plans de vente	3
1.3.2	Modifications demandées par l'acquéreur	3
1.3.3	Suppression des travaux	3
1.3.4	Occupation des maisons	4
1.3.5	Raccordements extérieurs	4
1.3.6	Visite de chantier	4
1.3.7	Frais de pré-chauffage	4
1.3.8	Décorations privatives	4
1.3.9	Choix de certains matériaux	4
2	PERFORMANCES ÉNERGETIQUES	4
3	GROS-ŒUVRE COUVERT FERMÉ	4
3.1	Gros-œuvre	4
3.1.1	Terrassements	4
3.1.2	Fondations	4
3.1.3	Béton armé et hourdis	5
3.1.4	Maçonneries portantes, cloisons et revêtements de façades	5
3.1.5	Seuils et pierre bleue	5
3.1.6	Egouts	5
3.1.7	Isolation	5
3.2	Toitures	5
3.2.1	Toiture en pente	5
3.2.2	Toiture plate	6
3.2.3	Menuiseries de toiture	6
3.2.4	Bardage	6
3.3	Menuiserie extérieure	6
3.3.1	Performance thermique	6
3.3.2	Châssis et quincaillerie	6
3.3.3	Vitrerie	6
3.3.4	Portes de garage	6
4	PARACHÈVEMENT	6
4.1	Enduits	6
4.2	Caissons et faux-plafonds	6
4.2.1	Faux-plafonds techniques et caissons cache tuyaux	6
4.2.2	Caisson pour chasse de WC encastrée	7
4.3	Revêtement de sol et de murs	7
4.3.1	Sols	7
4.3.2	Murs	7
4.3.3	Marbrerie	7
4.4	Menuiseries intérieures	7
4.5	Peintures	7
4.6	Cuisine	7
5	TECHNIQUES SPÉCIALES	7
5.1	Electricité	7
5.2	Chauffage individuel au gaz	8
5.3	Ventilation à double flux (système D)	8
5.4	Installation sanitaire	8
6	ABORDS	9
7	AMÉNAGEMENT DES COMBLES	9-10

1 CONDITIONS GÉNÉRALES

1.1 Situation du projet
Le projet dénommé « ALBA » est situé derrière le quartier du Levant de Mons (Rue du Parc et Rue Léon Blum).

La situation du projet est idéale car à la fois située dans un environnement rural et à proximité de bon nombre d'axes de circulation reliant Mons et Binche. Ce projet représente une réelle opportunité pour tous ceux qui souhaitent s'installer dans un lieu qui a su préserver intact son authenticité et son caractère villageois

1.2 Description des maisons
Le présent Cahier des Charges porte sur la présentation d'un complexe immobilier implanté dans un ensemble résidentiel issu d'un permis d'urbanisme groupé.

Le programme du permis comprend un ensemble de :
• 18 maisons type 2 et 3 façades comprenant 2 à 3 chambres,
• 32 appartements comprenant 1 ou 2 chambres.

Pour le lot 1.1, un remembrement foncier est en cours pour revoir la limite gauche du terrain. Il sera probablement ajouté un lot 1.0.

Ce cahier de charges concerne les maisons.

1.3 Préliminaires
Seul le présent cahier des charges et les plans établis par l'architecte engagent la responsabilité du promoteur quant aux travaux à réaliser dans les maisons vendues.

L'architecte pourra apporter en cours de construction les changements qu'il jugera nécessaires, tant au point de vue constructif qu'esthétique ou qui seraient exigés par une Administration.

Les marques ou types de matériaux indiqués dans ce descriptif le sont à titre indicatif et n'engagent pas définitivement la société promotrice à condition pour celle-ci, en cas de remplacement, de prévoir des matériaux d'une qualité au moins équivalente à celle annoncée.

1.3.1 Divergences par rapport aux plans de vente
Les plans ont été établis de bonne foi par les architectes et les ingénieurs après mesurage du terrain.

Les dimensions reprises aux plans sont des dimensions de gros œuvre (épaisseur de l'enduit intérieur de finition non comprise). Celles-ci pourront être sujettes à des modifications contrôlées par l'Architecte compte tenu des tolérances inhérentes aux constructions et des contraintes d'implantation. Ces divergences sont considérées comme des écarts acceptables et ne justifient en aucun cas une demande d'indemnité quelconque d'une des parties.

Un certain nombre d'éléments figurant sur les plans ne sont pas compris dans le prix de vente de l'appartement que l'acquéreur achète comme par exemple le mobilier (même de type encastré) ou encore l'agencement de la cuisine tel qu'il est représenté au cas par cas et qui a uniquement pour rôle de présenter une solution d'implantation de mobilier sans jamais faire intervenir aucune notion de coût. Ces aménagements sont non obligatoires et issus, pour la plupart, des plans de demande de permis d'urbanisme pour lesquels l'auteur de projet n'avaient pas encore à satisfaire aux exigences de clients identifiés pour

chaque unité. Il s'est contenté d'aménager les lieux pour qu'il soit possible de prendre conscience, plan à l'appui, du potentiel de chacune des pièces. Il s'agit avant tout d'un aménagement type, qui aura comme leitmotiv de toujours optimiser les espaces sans tenir compte des budgets nécessaires à l'atteindre. C'est pour cette raison que ce cahier des charges est indispensable pour bien cibler ce qui est compris dans le prix de vente associé à la dotation dite « de base ».

Le mobilier des salles de bains et les équipements sanitaires figurent également sur les plans à titre d'information. Il peut exister des divergences avec les équipements réellement prévus dans les maisons et ceux représentés sur le plan à échelle réduite. Pour éviter toute confusion, les informations reprises dans le présent descriptif priment sur les plans (cf. chapitre INSTALLATION SANITAIRE).

Les renseignements repris sur les plans de vente sont fournis à titre indicatif et sont non contractuels. Bien qu'ayant fait l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration du matériel commercial, les informations qui y sont reprises sont données sous réserve d'erreurs de saisie et/ou de modification(s) éventuelle(s) lors de l'établissement des plans d'exécution.

En cas de contradiction, les informations reprises dans le présent descriptif priment sur les plans. Ces divergences sont considérées comme des écarts acceptables. Aucune des modifications dont il est question ci-avant et qui pourraient intervenir postérieurement à l'engagement d'achat d'un acquéreur ne pourra constituer un motif valable pour revendiquer une quelconque renonciation à l'acquisition d'une maison (rupture de contrat) ou lui donner droit à une quelconque forme de dommages pour non-respect contractuel du promoteur envers son client.

1.3.2 Modifications demandées par l'acquéreur
L'acquéreur a la possibilité de solliciter toute modification qu'il jugerait intéressante pour lui-même sur les ouvrages prévus afin de personnaliser le plus possible son achat ou d'y ajouter éventuellement un élément de confort supplémentaire.

Les modifications ne peuvent évidemment être de nature à nuire à la stabilité ou à l'organisation technique des maisons, ni à leur aspect esthétique et pourront être refusées par le promoteur si elles mettent en cause la bonne marche des travaux, le délai d'achèvement de ceux-ci ou si elles sont demandées trop tardivement en cours de chantier.

Pour être acceptées par la société promotrice, ces modifications devront nécessairement être signalées soit à l'architecte du projet, soit directement à la société promotrice.

Les demandes de modification feront toujours l'objet d'un décompte « en plus » ou « en moins ». La facture sera établie dès l'exécution terminée.

Le promoteur pourra exiger une commande écrite avant toute réalisation.

Les acquéreurs s'interdisent de commander directement quelque travail que ce soit aux sous-traitants ou ouvriers employés sur le chantier.

1.3.3 Suppression des travaux
Sauf convention contraire entre le promoteur et l'acquéreur, aucun travail ne pourra être retiré de l'entreprise générale et confié à des corps de métier autres que ceux choisis par le promoteur.

1.3.4 Occupation des maisons

La réception provisoire de la maison se fera avant l'occupation.

L'aménagement par l'acquéreur de meubles ou d'appareils, la réalisation de travaux par celui-ci avant cette date (tels que peintures ou autres ...) sera considérée comme réception provisoire.

Dans ce cas, l'acquéreur déclare prendre possession d'une maison en parfait état et aucune réclamation ne pourra être émise par lui.

Il ne sera en aucun cas fait droit aux dommages causés aux pavements, menuiserie, plafonnage, appareils sanitaires, ... après aménagement par l'acquéreur ou par un tiers le représentant.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès que celui-ci aura réglé à la société promotrice l'entièreté du prix de la maison.

Cette remise de clés pourra donc se faire soit à la réception provisoire, soit après celle-ci.

1.3.5 Raccordements extérieurs

Les frais de raccordement des maisons aux divers réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de télédistribution et de téléphonie, de placement et d'ouverture des différents compteurs particuliers sont à charge de l'acquéreur comme repris dans l'acte de base.

Par soucis de facilité et de bonne coordination, les frais seront avancés par la société promotrice qui les facturera aux acquéreurs à la fin de des travaux de gros œuvre. Ces frais s'élèvent forfaitairement à un montant de 5.000 € HTVA par maison quelle que soit la superficie de celle-ci.

1.3.6 Visite de chantier

L'acquéreur ou ses délégués qui seraient victimes d'un accident lors d'une visite de chantier, visite accompagnée d'un représentant du promoteur ou pas, seront sans recours contre le promoteur quelles que soient les causes de l'accident. A ce titre, il est demandé aux futurs acquéreurs de toujours demander à leur gestionnaire de chantier ou leur responsable commercial s'ils peuvent passer faire une visite de chantier.

1.3.7 Frais de pré-chauffage

Avant la fin complète des travaux de finition, pour des nécessités d'essais et de travail ou pour des impératifs climatiques, le promoteur mettra en route l'installation de chauffage.

Les frais relatifs à ce pré-chauffage seront à charge des différents propriétaires.

1.3.8 Décorations privatives

Au moment de la prise de possession par l'acquéreur de sa maison, les matériaux mis en œuvre n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment n'est pas encore définitif.

En outre, ces matériaux sont soumis à des périodes de séchage accéléré par courant d'air ou par surchauffe.

En conséquence, des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie peuvent donc se produire après un laps de temps plus ou moins long, ce qui est sans gravité et ne nuit en aucun cas à la stabilité des ouvrages.

L'aspect inesthétique disparaîtra lors de l'application des finitions (enduisage, joints souples, mise en peinture, application

de papier peint, ...). Les travaux préparatifs (ponçage, colmatage) ne font pas partie de la présente entreprise.

Il est donc fortement conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration coûteux la première année d'occupation de la maison.

En ce qui concerne la cohérence architecturale, le promoteur attire l'attention des acquéreurs sur la bonne coordination dans le choix des matériaux extérieurs ainsi que leur entretien.

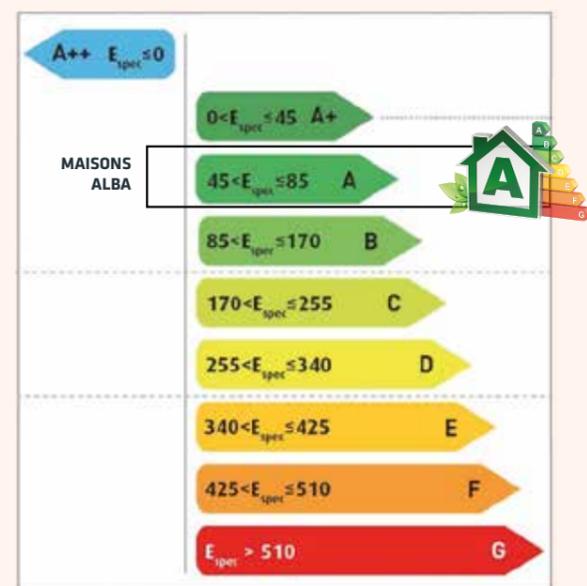
1.3.9 Choix de certains matériaux

La société promotrice préviendra en temps utile les acquéreurs des différents choix à effectuer et de la façon d'y procéder, et ce, exclusivement auprès des fournisseurs désignés par elle.

2 PERFORMANCES ÉNERGETIQUES

L'indice de NIVEAU GLOBAL de consommation énergétique « $E_{spécifique}$ » (ou E_s) des maisons est en moyenne égal à $\approx E_s 70,5$ (Fourchette entre 67 et 75) et améliore donc sensiblement l'exigence requise par la réglementation en vigueur. Le niveau $E_{spécifique}$ peut varier d'une maison à l'autre en fonction de sa taille, de ses ouvertures de baies, de son niveau de compacité et de son orientation.

Le niveau d'isolation global des maisons sera entre K 29 et K 31.



3 GROS-ŒUVRE COUVERT FERMÉ

3.1 Gros-œuvre

3.1.1 Terrassements

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblais et de remblais éventuels. Les terres excédentaires sont évacuées hors site.

3.1.2 Fondations

Sur base des résultats de la série de sondages réalisés sur le terrain, les fondations et la dalle de rez-de-chaussée seront exécutés suivant les directives exclusives du bureau d'ingénieur-conseil MOBAT chargé de l'étude des travaux de béton et sous sa responsabilité.

En fonction du relief du terrain, un vide ventilé pourra être réalisé. Il est constitué de maçonneries en bloc de béton avec pose de hourdis. Le complexe chape-carrelage est similaire à la version radier. L'accès au vide ventilé est situé dans le garage (taque à carrelé 60x60).

3.1.3 Béton armé et hourdis

L'étude des bétons armés a été confiée au bureau technique susdit.

Le plancher couvrant le rez est prévu en hourdis en béton de type ECHO ou similaire, calculés par les soins du fabricant selon les normes en vigueur.

Des poutrelles métalliques non apparentes dans les locaux habités peuvent remplacer les poutres en béton armé à certains endroits.

3.1.4 Maçonneries portantes, cloisons et revêtements de façades

Principe constructif des maisons :

- La partie intérieure portante des murs de façades est réalisée en blocs de terre cuite d'une épaisseur de +/-14 cm ;
- Le revêtement des façades est constitué en briques de parement de teinte rouge et grise. La coulisse du mur est de +/-3 cm. Le rejointoyage des briques sera réalisé ultérieurement (ton assorti à la maçonnerie) ;
- Les portions de façade entre châssis seront réalisées en pierre bleue d'une épaisseur de +/- 3cm ;
- Si les murs de garages sont également réalisés en blocs de terre cuite, ceux-ci ne recevront pas de finition (les éléments de gros œuvre sont destinés à rester apparents et les blocs seront rejointoyés au fur et à mesure de leur mise en œuvre). Dans l'hypothèse où les garages sont mitoyens, le promoteur-constructeur se réserve la possibilité de remplacer certains blocs de façon à atténuer les fréquences acoustiques différentes ;
- Les murs intérieurs porteurs sont réalisés en blocs identiques à ceux employés pour la partie intérieure des murs de façades (blocs de terre cuite) ;
- Les cloisons intérieures non portantes sont réalisées en blocs de plâtre massifs d'une épaisseur de +/-10 cm, présentant deux faces finies. La première rangée ainsi que les cloisons des locaux humides sont réalisées en blocs hydrofugés.

3.1.5 Seuils et pierre bleue

Les portes d'entrée, les châssis et portes de garages seront pourvues d'un seuil en pierre bleue (finition adouci clair).

3.1.6 Egouts

Le réseau d'égouttage est réalisé en tuyaux de PVC ; son tracé est repris sur les plans d'exécution. Les tuyaux sont mis en œuvre en respectant les pentes nécessaires de manière à permettre une évacuation gravitaire vers le raccordement à l'égout en voirie. Ce raccordement sera réalisé selon les directives de l'Administration Communale.

Une citerne d'eau de pluie d'une capacité de +/- 10 000L dont 5700L de tamponnement sera placée à l'avant ou à l'arrière des maisons (en fonction de la disposition des lieux). Un tuyau de type SOCAREX ainsi qu'une gaine annelée avec tire-fil seront placés pour permettre l'ajout d'un groupe hydrophore. Dès la déclinaison dite « de base », l'installation sanitaire prévoira la pose d'un collecteur séparé destiné à alimenter les appareils sanitaires susceptibles d'être alimentés à l'eau de pluie une fois

le groupe hydrophore installé ; il s'agit des chasses de WC, d'un robinet extérieur et des machines à laver.

3.1.7 Isolation

L'isolation thermique des parois extérieures entourant le volume chauffé des maisons est réalisée de la manière suivante :

- Les portes et fenêtres sont équipées de double vitrage super isolant ($K = 1.1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$) ;
- Les isolants incorporés aux murs de façades sont, pour les zones avec briques de parement réalisés en panneaux rigides en polyuréthane de type Recticel d'une épaisseur de +/-12 cm appliqués sur les murs porteurs et fixé mécaniquement ;
- L'isolation de la dalle de sol est assurée au moyen d'une chape en mousse de polyuréthane projeté d'une épaisseur de +/-12 cm ;
- La neutralisation du pont thermique au raccord murs du rez-de-chaussée / dalle de sol est assurée par l'interposition d'un tas de blocs d'assise en béton cellulaire hydrophobe de type Ytong ;
- Les plafonds sous les versants de toitures et sous les espaces de combles perdus sont isolés par des matelas en laine de verre d'une épaisseur de +/-22 cm placés entre les fermettes préfabriquées de la charpente avec interposition d'un film pare-vapeur pour éviter tout phénomène de condensation et optimiser l'étanchéité à l'air de la maison.
- Les toitures plates sont isolées soit au moyen de panneaux semi-rigides en polyuréthane d'une épaisseur de +/-12cm posés sur une chape de pente.
- Les murs mitoyens entre 2 habitations seront systématiquement doublés (2x murs porteurs) avec interposition d'un matelas isolant rigide en laine de verre d'une épaisseur de +/-6 cm (isolation thermique et acoustique).

Le vendeur-promoteur se réserve le droit de remplacer les isolants décrits ci-après par d'autres types d'isolant permettant d'atteindre un même niveau de performances thermiques.

3.2 Toitures

3.2.1 Toiture en pente

3.2.1.1 Charpente

Les charpentes sont réalisées en bois dénommé « 1er choix charpente », complètement traité par trempage et protégé contre toute dégradation (attaques de pourriture, de champignons ou d'insectes).

La structure de la charpente sera de type industriel en se présentant sous la forme de fermettes préfabriquées. Celles-ci sont positionnées en respectant les recommandations du fabricant (entraxe de +/-60cm). Les zones de combles sont considérées comme étant non accessibles. Les travaux de charpente comprennent la réalisation des éléments spécifiques au projet comme les lucarnes.

3.2.1.2 Couverture

La couverture des toitures à versants des maisons est réalisée en tuiles plates de terre cuite de ton anthracite.

Les toitures à versant sont isolées au moyen de laine de verre d'une épaisseur de 22 cm. L'isolant sera posé selon la charpente industrielle.

3.2.1.3 Zinguerie

Les zingueries sont réalisées en zinc naturel.

Les gouttières sont de type MOPAC moulurées elles sont fixées aux planches de rive à l'aide d'attaches adéquates au nombre de 3 par mètre courant en observant une légère pente pour faciliter l'écoulement des eaux.

Les tuyaux de descente sont de section ronde de diam. +/-80 mm, fixés aux façades via une série de colliers avec attache à charnière.

Au bas de chaque descente, le raccordement sur le réseau d'égouttage enterré est réalisé par une réduction en PVC.

Les différents raccords spéciaux en toiture tels que noues, solins et contre-solins, liaison sur un pignon, etc... sont également réalisés en zinc, voire en plomb pour optimiser l'étanchéité des constructions.

3.2.2 Toiture plate

L'étanchéité des toitures plates surplombant les volumes secondaires est constituée d'une membrane bitumineuse de type Derbigum ou d'une membrane en caoutchouc synthétique de type EPDM.

3.2.3 Menuiseries de toiture

En fonction des plans, il est prévu trois fenêtres de toiture de type Velux ou similaire de format +/-114cm/118cm.

3.2.4 Bardage

Les maisons jumelées et/ou mitoyennes peuvent être implantées à des niveaux différents pour s'adapter non seulement au relief de la parcelle, mais aussi au profil de la voirie.

De cette situation, on peut remarquer au droit du mur mitoyen le surplomb des versants de toiture de la maison la plus haute sur les versants de la maison la plus basse. La portion de mur mitoyen visible à cet endroit précis sera revêtu d'un bardage de finition en ardoises artificielles de type ETERNIT Alterna de teinte assortie à celle des tuiles (gris anthracite, quasi noir). Cette solution technique vise avant tout à optimiser l'étanchéité des constructions à l'endroit de zones peu accessibles.

3.3 Menuiserie extérieure

3.3.1 Performance thermique

Les ensembles châssis-vitrage assureront un U_w max moyen (généralement $\leq 1,7$ W/m²K) permettant de satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur au moment de l'introduction du permis d'urbanisme.

3.3.2 Châssis et quincaillerie

Les menuiseries extérieures sont réalisées en PVC à coupure thermique aspect extérieur structuré et de ton à préciser par l'Architecte. Pour la partie intérieure, l'aspect sera lisse et le ton blanc.

Le choix des menuiseries extérieures et leur ton (portes et fenêtres) sont choisis par l'Architecte conformément au permis d'urbanisme. Les types de châssis sont définis sur les plans (ouvrant simple, double ouvrant, tombant intérieur, porte-fenêtre ou porte coulissante, ...).

Les lattes à vitrage seront adaptées au type de vitrerie et fixées par clips. La quincaillerie, de bonne présentation, en métal éloxé, devra permettre le parfait fonctionnement des ensembles.

Les châssis seront munis d'une pièce d'appui spéciale avec rigole de condensation et évacuation extérieure. Ils recevront un resserrage intérieur à la mousse PUR.

Le jointolement extérieur des châssis est exécuté avec un mastic souple, d'une étanchéité parfaite, résistant à l'eau, aux solvants, aux acides, aux alcalins,

3.3.3 Vitrerie

Les vitrages sont de type double isolant, composés de deux feuilles de verres et d'un vide rempli d'argon pour satisfaire à une valeur isolante (U_g) de 1.1 W/m²K. Le fournisseur en menuiseries extérieures prévoira d'office pour certains vitrage un renforcement (verre feuilleté) lorsque leur position au sein de la maison présente un risque de chute à l'extérieur.

3.3.4 Portes de garage

La porte de garage standard est de type sectionnelle motorisée qui coulisse dans un rail de glissement fixé au plafond sans débordement du plan de façade lors de tout mouvement.

Elle est constituée de panneaux doubles parois isolés 40 mm (U_{max} : 2.0 W/m²K), finition extérieure à déterminer par l'Architecte (de couleur similaire aux châssis).

Une télécommande est prévue par garage.

4 PARACHÈVEMENT

4.1 Enduits

Tous les murs et plafonds des locaux dits « habitables » sont plafonnés, sauf les cloisons en blocs de plâtre, qui font l'objet d'un traitement de finition spécifique par l'application d'un enduit pelliculaire mince de type barbotine. Bien que la buanderie soit plafonnée l'ensemble des techniques y sont prévues en pose apparente.

Les travaux comprennent également tous les travaux de réfection et de ragréage après le passage des différents corps de métier. Tous les angles saillants sont renforcés par des arêtes métalliques intégrées à l'enduit (y compris au droit des cloisons en blocs de plâtre).

4.2 Caissons et faux-plafonds

4.2.1 Faux-plafonds techniques et caissons cache tuyaux

Parmi les techniques spéciales, seule la ventilation ne permet pas l'encastrement complète du réseau de gaines dans les éléments de gros œuvre. Ces gaines, reliant le groupe aux différents locaux à desservir en pulsion et en reprise d'air, seront dès lors fixées au plafond des maisons (voir chapitre 5.3 consacré à la ventilation). Pour les camoufler, il est prévu de réaliser des zones de faux-plafonds localisées ou, de manière plus réduite et pour autant que cela soit possible, de simples caissons « cache-tuyaux ». Ceux-ci sont réalisés en plaques de plâtre sur ossature métallique ou en panneaux de MDF pour les caissons, au choix du promoteur et présenteront un degré de finition équivalent à « F2a ». Les zones avec faux-plafonds se trouveront à l'étage au niveau du hall de nuit, du WC, dans certaines chambres et dans le dressing quand il est d'application.

A noter également que les zones identifiées sur les plans de vente avec passage de gaine(s) sont données à titre purement indicatif et provisoire car le tracé définitif des gaines doit encore être validé sur les plans d'exécution en tenant compte des paramètres finaux de l'étude techniques.

4.2.2 Caisson pour chasse de WC encastrée

Les bâti-supports (chasses encastrées des WC's) sont « habillés » d'un caisson constitué soit d'une plaque de plâtre, soit d'un panneau de fibres de moyenne densité hydrofuge (MDF). Le caisson épouse la forme du cadre-bâti ; il sera laissé dans une finition lisse naturelle.

4.3 Revêtement de sol et de murs

4.3.1 Sols

Les revêtements de sol sont :

- Hall d'entrée, débarras, cuisine, living, WC, buanderie et salle de bains :
 - Revêtement en carrelages céramiques ;
 - Valeur d'achat prévue : 30 € le m² hors TVA hors pose avec plinthes assorties (valeur d'achat de 5 €/mct HTVA) ;
 - Choix à opérer par l'acquéreur dans la gamme des collections spécialement sélectionnées pour le projet ;
 - La pose est prévue pour un format de maximum +/-60cm X 60cm, collage sur chape, parallèle aux murs et à joints coulés. Tout format supérieur ou toute autre pose, est disponible en OPTION après établissement d'un décompte ;
 - Joint souple à la jonction carrelages/plinthes.
- Chambres et hall de nuit :
 - Revêtement en parquet mélaminé de type « MEISTER »
 - Valeur d'achat prévue : 37 €/m² HTVA placement compris avec plinthes MDF à peindre ou peinte en blanc RAL 9010 ;
 - Choix à opérer par l'acquéreur dans la gamme des collections spécialement sélectionnées pour le projet.

Pour la salle de bain, une plinthe sera prévue au droit des pieds de murs non faïencés. Elles sont réalisées par découpe et façonnage dans les carrelages de la pièce concernée.

Les chapes ont une épaisseur de +/-6 à 8 cm. Elles sont prévues dans tous les locaux de la maison sauf les combles en version de base. Elles sont planes, armées au rez-de-chaussée et constituées d'un mélange de ciment et de sable de Rhin. La chape est mise en œuvre sur la chape isolante décrite à l'article 3.1.7

Le sol du garage sera également revêtu d'un carrelage dont les caractéristiques seront adaptées à l'usage avec un format réduit à +/-30cm x 30cm et dont la valeur d'achat est de 11 €/m² HTVA.

4.3.2 Murs

Le pourtour des baignoires (y compris la face visible de la baignoire) et des douches est revêtu par des faïences murales dont le format et la couleur sont laissés à l'appréciation de l'acheteur sur base d'un choix à opérer dans la gamme des collections spécialement sélectionnées pour le projet (hors décors et frises qui peuvent être obtenus en OPTION).

Valeur prévue : 25 €/m² hors TVA et hors pose.

4.3.3 Marbrerie

Les tablettes de fenêtre sont prévues en marbre de ton clair dont l'épaisseur est de +/-2 cm. Les angles sont biseautés et les faces vues sont adoucies ou polies pour s'assortir à l'aspect du reste de la pierre.

4.4 Menuiseries intérieures

Les portes intérieures sont de type « bloc porte » à âme tubulaire avec revêtement en mélaminé, de style ou design, à surface lisse ou nervurée avec quincaillerie en alliage léger et serrure à pêne dormant demi-tour.

Dans chaque maison, la porte séparant le hall d'entrée de la zone salon est en verre SECURIT clair (verre feuilleté transparent). Celle-ci est composée d'une feuille de verre avec système d'ouverture sur huisserie. Elle est équipée d'une paire de poignées droite en inox (+/-30cm de hauteur).

Le sens d'ouverture des portes sera déterminé sur les plans.

L'escalier du rez-de-chaussée vers l'étage est réalisé en bois naturel non traité (hêtre ou movingui) avec rampe à fuseaux droit assortie conformément au plan d'exécution. Il est équipé d'office de contremarches s'il surplombe un local.

La balustrade éventuelle le long d'une zone de « vide sur rez-de-chaussée » sera identique à la rampe.

4.5 Peintures

Toutes les opérations de peintures intérieures dans les maisons restent à charge de l'acquéreur ; elles ne sont pas comprises dans le prix.

Aucuns travaux préparatoires aux peintures définitives (enduisage, ponçage, voile de verre, etc...) ne sont repris dans la déclinaison dite « de base » ; ils restent à charge de l'acquéreur.

4.6 Cuisine

Pour chaque maison, il est prévu l'installation d'une cuisine équipée avec meubles, appareils électroménagers et raccordement à l'installation de plomberie. L'acquéreur pourra opter pour un agencement de cuisine de son choix à la condition impérative de s'adresser auprès du fournisseur désigné et recommandé par la société promotrice qui élaborera un projet personnalisé tout en tenant compte de l'ensemble des impératifs techniques pour une parfaite anticipation et coordination des travaux. Ce projet, une fois validé, sera chiffré et un décompte (avenant) sera soumis à l'acquéreur pour approbation.

La valeur de référence du budget cuisine pour les maisons est fixée à 7.500 € HTVA. Ce montant est à valoir sur le prix final du projet de cuisine personnalisée.

REMARQUES :

L'agencement des cuisines figurant sur les plans de vente n'a pas servi à établir le montant de référence repris ci-avant ; il permet uniquement de soumettre au futur acquéreur une idée réaliste d'implantation de mobilier pour qu'il puisse se rendre compte des possibilités offertes par les espaces disponibles tout en tenant compte des caractéristiques spécifiques à chaque logement (positions portes, fenêtres, gaines techniques éventuelles, etc...).

Pour ne pas déstabiliser le système de ventilation qui équipe chaque maison, les hottes de cuisine doivent obligatoirement être de type « à recyclage » c-à-d sans sortie extérieure.

5 TECHNIQUES SPÉCIALES

5.1 Electricité

L'installation électrique est exécutée conformément aux lois, arrêtés, règlements en vigueur et aux conditions particulières tant techniques qu'administratives des sociétés productrices d'électricité.

La réception de l'installation est prévue par un organisme agréé (Vinçotte, AIB, ...).

Cette installation sera encastrée dans tous les locaux plafonnés et apparente dans les pièces non habitables où les murs et les plafonds restent à l'état de gros œuvre. La liaison entre tableau de fusibles, prises, interrupteurs, points lumineux et alimentations est réalisée en tubes thermoplastiques souples pré-câblés. Les plaquettes de finition des prises et interrupteurs sont de type NIKO Original ou LEGRAND Niloé de teinte blanche. Les interrupteurs sont du type à bascule.

Un compteur individuel par maison sera placé suivant les directives de la société distributrice.

Il est prévu :

Séjour :	2 points lumineux deux directions 4 prises simples 1 prise triple 1 prise combinée RJ45 et télédistribution (coaxial) 1 alimentation pour thermostat
Cuisine :	1 point lumineux deux directions 1 point lumineux simple 1 point lumineux extérieur 1 prise hotte 1 prise lave-vaisselle 1 prise frigo 1 prise four 1 prise micro-onde 1 circuit taque de cuisson 1 prise simple 1 prise double
Hall d'entrée :	1 point lumineux double direction 1 sonnette ding-dong 1 prise simple 1 point lumineux extérieur
Hall de nuit :	1 ou 2 points lumineux trois directions (suivant disposition des lieux) 1 point lumineux deux directions pour la cage d'escalier 1 prise simple
Chambre (parents) :	1 point lumineux deux directions 3 prises simples 1 prise combinée RJ45 et télédistribution (coaxial)
Dressing :	1 point lumineux simple direction
Chambres (enfants) :	1 point lumineux simple 3 prises simples 1 prise combinée RJ45 et télédistribution (coaxial)
Salle de bains :	2 points lumineux bipolaires simple direction (1 mural et 1 plafonnier) 2 prises simples
Salle de douche	2 points lumineux simple 1 prise simple
WC :	1 point lumineux simple direction (Si le WC se trouve en dessous de l'escalier, point lumineux mural)
Buanderie et/ou Réserve :	1 point lumineux simple direction sur détecteur 1 prise machine à laver 1 prise séchoir 2 prises simple
Garage (pose apparente) :	1 point lumineux simple sur détecteur 1 point lumineux extérieur 1 prise simple 1 prise porte sectionnelle 1 prise chaudière 1 prise pour groupe hydrophore
Comble (non aménagé)	1 point lumineux simple direction 1 prise simple 1 prise groupe de ventilation

Il est à noter que le raccordement à la terre de toutes les prises de courant est inclus dans cette installation.

Suivant les recommandations du Gestionnaire de réseau de distribution ORES, le compteur électrique sera placé dans le garage.

5.2 Chauffage individuel au gaz

L'installation de chauffage de chaque maison comprend une chaudière murale à condensation alimentée au gaz de ville de type DE DIETRICH ou similaire. La chaudière est placée dans la buanderie ou le garage selon le cas avec sortie en façade. L'alimentation en eau chaude sanitaire se fait au départ de la chaudière (production instantanée).

Les températures ci-dessous sont garanties par - 8° extérieurs :

- Cuisine + 20° ;
- Chambres + 18° ;
- Living + 22° ;
- Salle d'eau + 22° ;

Les WC's seuls (en dehors d'une salle de bain), la buanderie, le garage et les combles éventuels ne sont pas chauffés.

Les corps de chauffe sont de type radiateurs muraux de type HENRAD Premium Eco ou similaire. Ils sont tous équipés de vannes thermostatiques bitubes de type COMAP ou similaire.

Le thermostat d'ambiance est digital avec programmation journalière de type THEBEN ou similaire.

L'installation est réalisée au départ de tuyauteries encastrées en chape et dans les murs de type polyéthylène réticulé avec barrière anti-oxygène AÆ 16/12 au départ d'un collecteur aller et d'un collecteur retour (installation en pose apparente dans le garage et la buanderie).

L'emplacement des radiateurs a été déterminé en accord avec l'architecte et l'installateur.

Suivant les recommandations du Gestionnaire de réseau de distribution ORES, le compteur GAZ sera placé dans le garage ou contre la façade avant de la maison.

5.3 Ventilation à double flux (système D)

La ventilation des locaux est assurée par un système de ventilation mécanique (système type D selon la NBN D50001).

Ce système comprend :

- Les ouvertures d'alimentation mécanique d'air pour la pulsion dans les locaux dits « secs » est assurée par un réseau de gaines au départ du groupe de ventilation double-flux de type ZEHNDER. L'air amené est préalablement réchauffé lors de son passage dans l'échangeur du groupe.
- Les ouvertures d'évacuation mécanique d'air pour l'extraction dans les locaux dits « humides » est assurée par un second réseau de gaines d'évacuation, indépendant du premier et relié au groupe. L'air extrait est rejeté à l'extérieur via un débouché situé en toiture, après avoir cédé de la chaleur au réseau de pulsion via l'échangeur de chaleur ;
- Les ouvertures de transfert pour le transit des flux d'air (dans le sens des locaux dits « secs » vers locaux dits « humides ») s'opère via un jour au bas des portes intérieures des différents locaux concernés.

L'habillage de la ventilation de la cuisine (gaine + bouche) fera partie du poste cuisine et sera prise en charge par le cuisiniste.

Le groupe de ventilation sera installé dans le garage.

5.4 Installation sanitaire

L'installation sanitaire comprend le réseau de tuyauteries d'alimentation en eau chaude et froide au sein de la maison, ainsi que le raccordement des différents appareils sanitaires au réseau de décharges en attente mis en œuvre durant les opérations de gros œuvre. Les tuyauteries sont en acier galvanisé, en cuivre ou en polyéthylène réticulé haute densité. Les décharges sont quant à elles en PVC

Le mode de production de l'eau chaude est assuré par la chaudière.

Une arrivée d'eau chaude et d'eau froide ainsi qu'une décharge sont prévues dans la cuisine (y compris connexion pour le lave-vaisselle). Une arrivée d'eau froide et une décharge sont également prévues dans la buanderie ou à défaut dans le garage pour le raccordement d'une machine à laver.

Un groupe hydrophore est lui aussi prévu afin d'alimenter les chasses de WC, le robinet extérieur et les machines à laver.

Un réducteur de pression éventuel n'est pas compris dans l'installation. Son utilité ne peut être anticipée à ce stade ; elle ne sera connue qu'en fin de chantier.

Une cassolette extérieure (robinet mural extérieur) avec purgeur est prévue au niveau de la terrasse arrière.

Avant mise en service de l'installation de distribution d'eau et d'égouttage, un contrôle par un certificateur agréé CertiBEau sera réalisé et une attestation sera émise.

Les appareils prévus sont les suivants :

Type	Descriptif des appareils
WC suspendu	1 cuvette blanche suspendue (INTR STAR) ; 1 bati support Geberit ; 1 plaque de commande à 2 touches blanches Geberit ; 1 siège WC blanc charnières inox (HRO STAR BASIC).
Lave-mains	1 lave-mains en porcelaine - réf. VAN MARCKE « PURCOMPACT » (dim. : +/-37 x 22cm) ; 1 robinet de lave-mains Costa GROHE (eau froide) ; 1 crépinette de lavabo 5/4 à bouchon.
Baignoire	1 bain acryl Ulysse 170 x 75 cm ; 1 vidage automatique BAIN ; 1 mitigeur GROHE Eurostyle B/D complet.
Meuble Tempus simple	1 plan de toilette en marbre de synthèse (largeur 70 cm, profondeur de 49,5 cm et épaisseur 2 cm) avec vasque intégrée ; 1 meuble bas 70 cm, 2 portes avec surfaçage en mélaminé ; 1 miroir de 70 cm (Ht. 65 cm) ; 1 élément éclairage (LED) ; 1 mitigeur GROHE Eurostyle Cosmopolitan chromé.
Meuble Tempus double	1 plan de toilette en marbre de synthèse (largeur 120 cm, profondeur de 49,5 cm et épaisseur 2 cm) avec vasque intégrée ; 1 meuble bas 120 cm, 2 portes avec surfaçage en mélaminé ; 1 miroir de 120 cm par 35 cm ; 1 appareil d'éclairage au-dessus du miroir ; 2 mitigeurs GROHE Eurostyle Cosmopolitan chromé.
Douche	1 tub Acryl ESQU 120 x 90 x 3,5 cm ou 140 x 90 x 3,5 cm blanc ; 1 mitigeur GROHE Eurostyle douche (NUE) ; 1 rampe de douche 60 cm ; Soit 1 porte coulissante VMO PINA SPACE (140 x 200cm) Soit 1 porte coulissante VMO PINA SPACE (120 x 200cm)

Les éléments sanitaires repris dans chaque maison sont synthétisés ci-dessous :

Maison	Bain (format)	Douche (format)	Paroi de douche Coulissante	Lavabo simple (nombre)	Lavabo double (nombre)	WC	Lave-mains
M.1.1	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1
M.1.2	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1
M.1.3	170 x 75	120x90	120x200	1	1	2	1
M.1.4	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1
M.1.5	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1
M.1.6	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1
M.1.7	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1
M.2.1	170 x 75	120x90	120x200	1	1	2	1
M.2.2	170 x 75	120x90	120x200	1	1	2	1
M.2.3	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1
M.2.4	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1
M.2.5	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1
M.2.6	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1
M.2.7	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1
M.2.18	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1
M.2.19	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1
M.2.20	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1
M.2.21	170 x 75	140x90	140x200	1	1	2	1

L'acquéreur pourra choisir d'autres appareils auprès du fournisseur partenaire désigné par SOTRABA.

Le type de matériel pourra évoluer en fonction des gammes proposées par les fabricants ainsi que de la disponibilité du matériel. En cas de changement, le matériel proposé devra être de qualité similaire.

Suivant les recommandations du Gestionnaire de réseau de distribution SWDE, le compteur EAU sera placé dans le garage.

6 ABORDS

Les aménagements extérieurs suivants seront réalisés et compris dans le prix de vente de la maison :

- La mise en place des terres arables et leur engazonnement ;
- Les haies séparatives entre les différentes maisons et l'immeuble de logements ainsi que le long des parcelles voisines périphériques ;
- Une terrasse à l'arrière des maisons. Elle est réalisée en pavés béton de type klinkers avec bordures assorties comprises ;
- L'accès aux maisons en devantures sera réalisé en pavés béton de type klinkers avec bordures comprises. Le reste de la devanture est traité en engazonnement.
- Dans l'hypothèse de terrasses mitoyennes, un mur en gabion d'une hauteur de +/- 2m sera réalisé sur la profondeur de la terrasse.

7 AMÉNAGEMENT DES COMBLES

7.1 2 formules possibles (« Light » et « Luxe »)

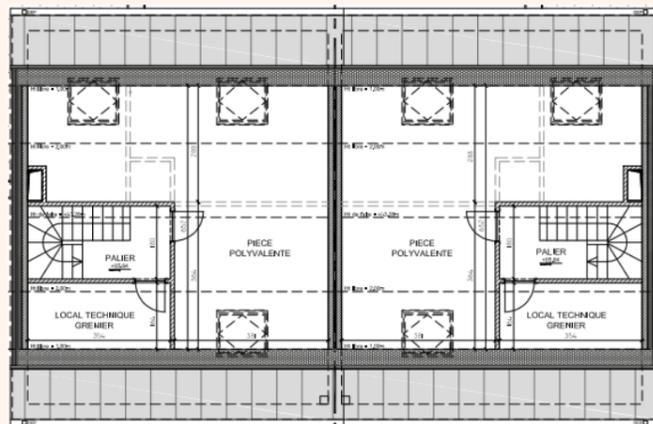
Les combles peuvent être aménagés à votre convenance sous réserve de prescrits techniques.

REMARQUES :

- L'option aménagement des combles n'est possible qu'avec l'accord du promoteur. Si la demande de souscrire à ce type d'option(s) est faite par l'acquéreur en cours de chantier, certains travaux peuvent ne plus être adaptables ; c'est donc au cas par cas qu'il y aura validation ou pas ;
- Le type d'équipements, de matériel ainsi que le niveau de finition prévu tels que repris dans les descriptions ci-avant est identique au cahier des charges des autres niveaux de la maison.

Nous avons prévu deux aménagements type que nous détaillons à la page suivante.

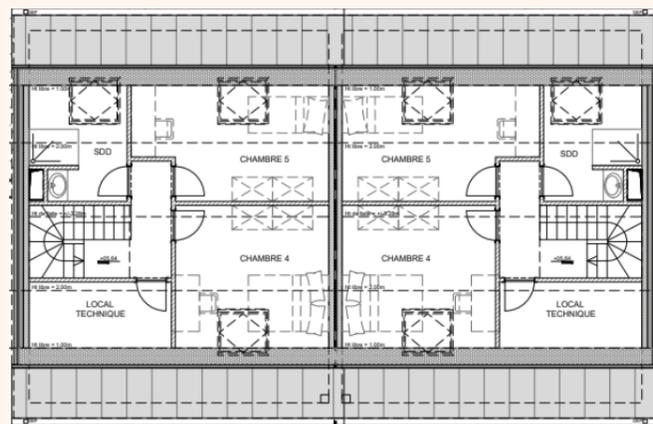
Formule « Light », suivant la proposition en plan ci-dessous:



Description :

- **Accès :** remplacement de l'échelle escamotable par un véritable escalier du 1^{er} étage vers les combles à l'identique de celui reliant le rez-de-chaussée au 1^{er} étage (escalier en bois sans contremarche avec rampe et garde-corps assortis) ;
- **Conception de l'agencement :** 3 zones ou pièces -> le palier de la cage d'escalier (cloisonné des autres pièces de l'étage), un local technique/grenier et une pièce polyvalente ;
- **Niveau d'équipements et de parachèvements (en plus ou en remplacement de la déclinaison dite « de base ») :**
 - Techniques spéciales :
 - Adaptation de l'installation de ventilation (bouche de pulsion dans la pièce polyvalente)
 - Electricité :
 - > Palier : 1 point lumineux 2 directions + 1 prise de courant simple (service).
 - > Local technique : 1 point lumineux simple direction + 1 prise de courant simple (service) + 1 prise ventilation
 - > Pièce polyvalente : 2 points lumineux simple direction + 3 prises de courant simple + 1 prise RJ45/coax.
 - Chauffage : ajout de 2 radiateurs dans la pièce polyvalente.
 - Sanitaire : néant.
 - Parachèvements :
 - Cloisons intérieures légères (ép. ±10cm) ;
 - Pose plaque de plâtre sur gitage en bois sous et contre les éléments de charpentes + couche de plafonnage ;
 - Couche de plafonnage sur les murs porteurs (pignons) ;
 - Pour les plafonds et parois contre charpente à l'étage, la couche de plafonnage est appliquée sur une sous-couche constituée de plaques de plâtre de type GYPLAT, elles-mêmes fixées à la charpente via un lattage en bois.
 - Chapes (ép. ±7cm) ;
 - Carrelages standards dans le local technique + plinthes assorties ;
 - Parquet laminé stratifié standard sur le palier et dans la pièce polyvalente + plinthes assorties ;
 - Portes intérieures standards : 2 pièces.

Formule « Luxe », suivant la proposition en plan ci-dessous:



Description :

- **Accès :** remplacement de l'échelle escamotable par un véritable escalier du 1^{er} étage vers les combles à l'identique de celui reliant le rez-de-chaussée au 1^{er} étage (escalier en bois sans contremarche avec rampe et garde-corps assortis) ;
- **Conception de l'agencement :** le palier de la cage d'escalier, un local technique/grenier, 2 chambres et une salle de douche ;
- **Niveau d'équipements et de parachèvements (en plus ou en remplacement de la déclinaison dite « de base ») :**
 - Techniques spéciales :
 - Adaptation de l'installation de ventilation (bouche de pulsion dans chacune des chambres et bouche d'extraction dans salle de douche)
 - Electricité :
 - > Palier : 1 point lumineux 2 directions + 1 prise de courant simple (service).
 - > Grenier : 1 point lumineux simple direction + 1 prise de courant simple (service) ;
 - > Chambres : 1 point lumineux simple direction + 3 prises de courant simple + 1 prise RJ45/coax.
 - > Salle de douche : 1 point lumineux simple direction (plafond) + 1 point lumineux simple direction (mur) + 1 prise de courant simple (service)
 - Chauffage : ajout de 1 radiateur dans chaque chambre et dans la salle de douche.
 - Sanitaire : 1 meuble lavabos simple vasque + robinetterie ; 1 receveur de douche ±120 x90 cm ou 90x90cm (suivant agencement des combles -> cf. Plans)
 - + robinetterie ; une paroi de douche vitrée fixe type VMO Walk In P-FIX. ±120 x 200 cm ou une paroi coulissante VMO PINA SPACE 90x200 + paroi PINA SPACE FIX 90x200 (suivant agencement des combles -> cf. Plans)
 - Parachèvements :
 - Cloisons intérieures légères (ép. ±10cm) ;
 - Pose plaque de plâtre sur gitage en bois sous et contre les éléments de charpentes + couche de plafonnage ;
 - Couche de plafonnage sur les murs porteurs (pignons) ;
 - Pour les plafonds et parois contre charpente à l'étage, la couche de plafonnage est appliquée sur une sous-couche constituée de plaques de plâtre de type GYPLAT, elles-mêmes fixées à la charpente via un lattage en bois.
 - Chapes (ép. ±7cm) ;
 - Carrelages standards dans le local technique et dans la salle de douche + plinthes assorties ;
 - Faïences standards sur les pans de murs entourant le receveur de douche ;
 - Parquet laminé stratifié standard sur le palier et dans les 2 chambres + plinthes assorties ;
 - Portes intérieures standards : 4 pièces.



VUE EN COUPE

PROPOSITION D'AMÉNAGEMENTS DES COMBLES
Voir ce point dans la présente brochure pages 9-10 et suivant l'état d'avancement des constructions

BRIQUES

Briques poses a plein bain de mortier
Vide (3cm)
Isolant en panneaux rigides polyuréthane ou similaire d'une épaisseur de 12 cm clipsé sur le bloc intérieur
Blocs terre cuite (14cm)

CORNICHES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE
Corniches et descentes d'eau pluviale en zinc

SÉPARATION
Mur en gabion de +/- 2m

TOITURE

Couverture de toiture en tuiles terre-cuite
Sous-toiture de type Delta-Fol PVE (ou similaire)
Lattage + contre lattage
Isolation en laine de verre (22cm)
Charpente industrielle

FENÊTRE DE TOITURE

Fenêtre de toiture de type velux ou similaire (114x118)

DALLES ENTRE ÉTAGE

Revêtement (1cm)
Chape cimenté (6 à 8cm)
Hourdis



TERRASSE
Pavés en bétons posés sur un lit de stabilisé

SEUILS
Pierre bleue pour les seuils marchables

DALLE DE SOL

Revêtement (1cm)
Chape ciment (6 à 8 cm)
Isolation en polyuréthane projeté (10 cm)
Béton coulé en place (ou vide ventilé dans la configuration du terrain. Dans ce cas, le béton coulé est remplacé par des hourdis.)
En fonction du relief, le radier pourra être remplacé par un vide ventilé.

MENUISERIES EXTÉRIEURES

Menuiserie extérieur
PVC de ton gris moyen
Vitrages doubles super isolants (Ug = 1.1 W/m²K)

Plus d'infos



MAISONS

VENTE DIRECTE, GARANTIE DU SAVOIR.

Jérôme Deuson

0476/29.23.73
jerome.deuson@sotraba.be

Olivier Deuson

0486/55.54.64
olivier.deuson@sotraba.be

Notre bureau

067/87.85.01
info@sotraba.be

Notre service commercial interne travaille directement **avec vous**
pour avoir réponse à vos questions et être au plus proche de votre future acquisition.

La proximité est notre force.

Proche de vous !

SOTRABA 
THOMAS & PIRON, LA FORCE D'UN TEAM

LA QUALITÉ SANS CONCESSION

DEPUIS 1981

WWW.SOTRABA.BE



sotrabaconstructions



sotrababe



SotrabaBeNivelles



Sotraba Constructions

Sotraba Constructions - N° ets. : BE 0421.205.375
Chaussée de Nivelles 121 - 7181 Arquennes (Seneffe)
Tél.: +32 67 87 85 01 - Fax : +32 67 87 85 04
info@sotraba.be