

LES PORTES DE JUSENNE – CAHIER DES CHARGES



01-GROS-ŒUVRE

01.01 Terrassement

Le terrassement comprend l'enlèvement et l'évacuation des terres nécessaires à la réalisation des ouvrages et la mise à niveau des terres suivant les indications des plans et les instructions complémentaires données sur chantier.

01.02 Fondations

Les fondations sont dimensionnées par le bureau de stabilité VAN RANSBEECK, Achiel Cleynhenslaan 148 sis B-3140 KEERBERGEN.

01.03 Sous-sol

La dalle du sous-sol des parkings et aire de manœuvre est une dalle de béton armé brute lissée à l'hélicoptère. La surface d'usure est renforcée de quartz.

Les murs contre terre sont réalisés en prémur en béton dimensionnés par le bureau de stabilité. Les bétons de structure sont lisses de coffrage et restent apparents.

Les caves sont ventilées de manière générale via des Tés de ventilation placés en façade et par des ouvertures de cave en cave suivant compartimentage.

01.04 Maçonnerie en élévation

Les façades sont réalisées sur le principe du mur composé d'un bloc de silico-calcaire de 15 ou 21,4 cm suivant les plans, d'un isolant de 6 cm de mousse de polyuréthane rigide (PUR) parée d'une multicouche composée de papier kraft et feuilles métalliques, et revêtu d'un parement de brique de ton gris rejointoyé ton sur ton ou d'un bardage en cèdre. L'ensemble présente un aspect final décoratif.

Les seuils de porte et appuis de fenêtre ainsi que les couvre-murs sont en granit ou en aluminium thermolaqué de teinte assortie aux châssis suivant plans.

Les murs intérieurs porteurs sont réalisés soit en prémurs, soit en blocs de béton ou soit en blocs silico-calcaire suivant la localisation et l'épaisseur reprise au plan.

01.05 Cloisons

En sous-sol, les cloisons sont réalisées en blocs de béton rejointoyés. Hors sol, les cloisons sont réalisées en carreaux de plâtre de 10 cm suivant les indications reprises aux plans.

01.06 Planchers

Les planchers sont réalisés en béton armé plein coulé sur hourdis ou sur prédalles selon les prescriptions du bureau de stabilité.

01.07 Éléments structurels

Les éléments structurels intérieurs au bâtiment (poutres, colonnes, linteaux, prémurs, hourdis, dalles et tout élément qui contribue à la stabilité de l'immeuble) sont exécutés en béton armé. La préfabrication est possible et laissée à l'appréciation de l'entrepreneur, en accord avec l'architecte et le bureau de stabilité.

La charpente de la toiture est réalisée en bois traité.

01.08 Ferronneries

De manière générale, toutes les ferronneries extérieures sont en acier protégées contre la rouille par métallisation ou en aluminium thermolaqué. Les retouches de peintures exécutées sur place sont admises.

01.09 Terrasses au-dessus du sous-sol

Les terrasses du rez-de-chaussée sont revêtues de dalles décoratives en granit posées sur chape.

01.10 Terrasses des balcons

Les terrasses des appartements sont revêtues de planchers en bois exotique de catégorie 1 posés sur chevrons.

01.11 Couverture

La couverture des toitures à versants comprend les bois de charpente revêtus de lattes et de contre lattes, d'une sous-toiture recouverte d'ardoises Eternit de type « Alterna » 27/40 de ton anthracite.

01.12 Étanchéités

L'étanchéité des terrasses des balcons est réalisée à l'aide d'une membrane bitumineuse de 4 mm type Derbigum, posée suivant les prescriptions du fabricant.

01.13 Zinguerie

Les descentes d'eau extérieures sont réalisées en zinc prépatiné de section carrée et de couleur gris foncé.

01.14 Egouttage

L'égouttage est réalisé en tuyaux en PVC « BENOR » assemblés par joints d'étanchéité ou par collage pour le réseau enterré. Pour le réseau suspendu ou aérien, l'égouttage est réalisé en tuyaux de polyéthylène. Les chambres de visite sont soit préfabriquées, soit maçonnées sur place avec couvercle étanche.

01.15 Isolation thermique

L'isolation thermique est conçue et renforcée afin de répondre à un K30 (la norme fixée par la Région Wallonne est de K45) – voir calculs en annexe de l'ingénieur en techniques spéciales, Monsieur Hubert Vergeylen de HV Consulting sa.

Façade : une isolation de 6 cm de mousse de polyuréthane rigide (PUR)

Terrasse balcon sur locaux chauffés: une isolation de 8 cm de mousse de polyuréthane rigide (PUR)

Planchers comble: une laine minérale de 30 cm d'épaisseur

Versant de toiture: une laine minérale de 18 cm d'épaisseur
Planchers des logements du rez-de-chaussée : une chape en béton mousse de 6 cm
Planchers au-dessus des locaux habités : une chape en béton mousse de 6 cm

01.16 Isolation acoustique

Murs : un doublage entre appartements est réalisé à l'aide d'un bloc de plâtre de 10 cm suivant plans et d'une isolation phonique de type promofoam de 2 cm collée contre l'une des faces des murs mitoyens.

Sols : l'isolation est assurée par la réalisation d'une chape flottante sur un matelas acoustique de type Insulit 5+.

01.17 Menuiseries extérieures

Tous les châssis et portes sont en aluminium thermolaqué.

Les menuiseries extérieures sont peintes en atelier dans la couleur RAL 7024 uniforme extérieure et intérieure couleur RAL 9010. Les retouches de peinture sur chantier sont admises.

Les vitrages sont isolants avec un coefficient k de 1.1Kw/m². Au rez-de-chaussée, un vitrage retardateur d'effraction de type 4/15/33.2 minimum est placé.

Les vitrages placés dans les châssis en façade avant côté avenue Albert 1^{er} ainsi qu'en façades latérales (pignons) offrent une isolation acoustique renforcée.

Les fenêtres sont soit coulissantes soit simple-ouvrantes soit oscillo-battantes. Des ensembles vitrés composés d'éléments fixes agrémentent l'architecture des façades.

La porte d'entrée du garage en sous-sol est de type sectionnelle isolée et motorisée avec télécommande, teinte extérieure assortie aux châssis de la résidence. Il y a 1 télécommande de prévue par emplacement de parking en sous-sol.

01.18 Aménagements extérieurs

Ce poste comprend la remise en place des terres et le profil du terrain au pourtour du bâtiment. Il comprend également la réfection des trottoirs, la réalisation des aires de manœuvre et des parkings en pavés de béton, la réalisation des jardins avec engazonnement. Les plantations des zones communes suivant mentions reprises aux plans ne sont pas prévues. Les jardins sont clôturés.

02-PARACHEVEMENTS

02.01 Plafonnage – enduit

Les murs maçonnés sont plafonnés avec un enduit monocouche. Tous les angles saillants sont protégés par des cornières. Les plafonds en béton armé sont recouverts soit d'un enduit, soit doublés d'un faux plafond en plaques de plâtre enrobées (aux endroits des conduits de ventilation, hors buanderie).

Les caves, garages et locaux non habitables ne sont pas plafonnés.

02.02 Electricité

Le règlement électrique belge, positivement strict, a permis d'atteindre un confort très satisfaisant. La mise à la terre, les disjoncteurs différentiels de 300mA et 30mA assurent la sécurité électrique de l'installation. L'installation est rationnelle, les circuits divisés et équilibrés.

Les prises avec terre et sécurité enfants et les interrupteurs sont de marque Niko Standard de teinte ivoire ou blanche.

Chaque appartement est équipé d'une prise TV et d'une prise téléphone.

A l'exception des endroits où des spots encastrés sont implantés, aucun appareil d'éclairage n'est prévu dans les appartements.

Les appareils d'éclairage et de sécurité sont prévus dans les communs tels que couloirs, caves, garage et halls d'entrée.

Un vidéophone couleur est placé dans chaque appartement et permet ainsi d'ouvrir la porte d'entrée principale du sas du rez-de-chaussée. Une sonnerie palière est également prévue.

Les installations électriques des zones communes et du sous-sol (caves comprises) sont branchées sur les compteurs des communs.

L'installation de chaque appartement comprend au minimum

Hall :

- 1 pt lumineux 2 directions
- 1 prise de courant
- 1 carillon de sonnerie de la porte palière

WC : 1 pt lumineux 1 direction

Séjour :

- 1 pt lumineux 1 direction
- 1 pt lumineux 2 directions
- 1 poste vidéophone
- 3 prises de courant simple
- 1 prise TEL avec raccordement jusqu'au boîtier
- 1 prise TV avec raccordement jusqu'au boîtier

Cuisine :

- 1 pt lumineux 1 direction
- 1 prise taque
- 1 prise four
- 1 prise lave-vaisselle
- 1 prise hotte
- 1 prise frigo
- 2 prises de courant au-dessus du plan de travail

Débarras :

- 1 pt lumineux 1 direction
- 1 prise machine à laver
- 1 prise séchoir
- 1 prise ventilation double flux

Chambre 1 :

- 1 pt lumineux 1 direction
- 3 prises de courant

Autres chambres :

- 1 pt lumineux 1 direction
- 2 prises de courant

Bains : 1 pt lumineux 1 direction

- 1 prise de courant à proximité des lavabos

Le compteur électrique est ouvert au nom du propriétaire. La redevance pour l'ouverture de la ligne téléphonique et de la télédistribution n'est pas incluse dans le prix.

02.03 Chauffage

La production de chauffage est assurée par une chaudière centralisée au gaz, placée en toiture. La production centralisée d'eau chaude sanitaire est stockée dans un ballon d'eau chaude. Les tuyauteries sont en matière synthétique avec une distribution au départ d'un collecteur placé dans l'appartement.

Les radiateurs sont en acier avec ailettes de convection de marque Radson (ou similaire). Tous les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques.

Un thermostat d'ambiance muni d'une horloge à programme de marque Theben (ou similaire) est prévu dans le séjour. Chaque appartement dispose de son propre compteur de chaleur.

Le dimensionnement de l'installation garantit, par -10°C extérieur, une température minimale de

24°C dans la salle de bain

22°C dans le séjour et la cuisine

18°C dans les chambres

16°C dans les halls

02.04 Sanitaires

Les compteurs d'eau sont placés au sous-sol. L'alimentation en eau de ville de l'immeuble est réalisée suivant les instructions de la société de distribution. Chaque appartement dispose de son propre compteur d'eau froide. Un décompteur par appartement pour l'eau chaude est prévu. Le réseau principal ainsi que le réseau d'alimentation des dévidoirs incendie est réalisé en acier galvanisé.

Le réseau secondaire ou de distribution dans les appartements est réalisé en tuyauterie en matière synthétique. Les décharges sont en polyéthylène.

L'installation pour chaque appartement diffère en fonctions des plans :

WC

Cuvette suspendue en porcelaine blanche de marque FIM's

Planche Pressalit 1000 blanche en matériau synthétique avec couvercle et deux charnières inox

Réservoir de chasse d'eau de marque Geberit systemfix en blanc avec plaque de commande comprenant une touche économique

LAVE MAIN (pour WC de jour uniquement)

Lave main en porcelaine blanche Second Floor 40x40 cm (Duravit)

Robinet eau froide chromé Nordica

Ensemble siphon évacuation chromé

Miroir hauteur 90cm largeur 35cm

MEUBLE DE SALLE DE BAIN (simple ou double suivant le cas)

Meuble C40 blanc avec table avec une ou deux vasque(s) selon les cas en marbre synthétique avec armoires de toilette 2 portes pivotantes avec miroir

Robinet(s) mitigeur(s) Grohe Eurostyle chromé avec vidage

BAIGNOIRE (suivant les cas)

Baignoire NEWFORM en acryl blanc, dimensions 170x75 mm

Robinet mitigeur chromé Grohe Eurostyle

Douchette Grohe Croma chromé avec flexible de 100 cm et barre de douche de 125 cm. Coupe air automatique

DOUCHE (suivant les cas)

Tub douche Diana en acryl blanc, dimensions 80x80x16,5 cm ou 90x90x16,5 cm selon les cas

Robinet mitigeur chromé Grohe Eurostyle sans garniture de douche

Douchette Grohe Croma chromé avec flexible de 100 cm et barre de douche Unica de 65 cm. Coupe air automatique

Siphon standard Uniflex avec crépine

Paroi de douche CESANA en blanc porte pivotante clair 80x190cm ou 90x190cm

Un robinet extérieur est prévu sur les terrasses des appartements du rez-de-chaussée.

Ce descriptif est donné à titre indicatif, une liste définitive sera déposée chez le fournisseur Facq dans la gamme équivalente des produits décrits.

02.05 Ventilation

Chaque appartement est équipé d'un ventilateur double flux. Le groupe de ventilation est placé dans le débarras de manière accessible pour en assurer l'entretien. Les bouches d'air frais en pvc blanc sont placées dans les chambres et séjour. Les bouches de reprise d'air vicié en pvc blanc sont placées dans le WC, salle de bain, buanderies et les cuisines.

02.06 Ascenseurs

Les ascenseurs électriques sont de marque Schindler 3300 de type sans salle de machine prévu pour 8 personnes avec portes télescopiques de 90 cm de large. Ils répondent à la directive européenne qui impose qu'en cas de panne, une communication téléphonique puisse s'établir entre l'occupant se trouvant dans une des cabines d'ascenseurs et la centrale de dépannage.

02.07 Chape

Une chape armée est coulée sur l'isolant acoustique.

02.08 Carrelages

La cuisine, la buanderie ou le débarras et la salle de bain ou la salle de douche sont carrelés. La pose est droite dans un format standard 60cmx60cm pour une valeur fourniture de 50 € du m², prix public hors promotion et HTVA. Joints au sable/ciment standard.

Le WC est carrelé. La pose est droite dans un format standard 45cmx45cm pour une valeur fourniture de 35 € du m², prix public hors promotion et HTVA. Joints au sable/ciment standard.

Les murs des salles de bain ou salles de douche sont carrelés jusqu'à une hauteur de 2 mètres autour du bain et jusqu'au plafond dans les douches. La pose est droite dans un format standard 30cmx60cm pour une valeur fourniture de 30 € du m², prix public hors promotion et HTVA. Joints blancs.

Les plinthes sur les sols carrelés, dans la cuisine, la buanderie ou le débarras et le WC sont en carrelage, d'une valeur 8 € du mètre courant, prix public hors promotion et HTVA.

Les faïences entre-meubles de la cuisine sont prévues à concurrence d'un budget pour une valeur fourniture de 30 € du m² dans un format 20x20cm ou 30x30cm, prix public hors promotion et HTVA et une surface maximale de 2,5 m².

Le promoteur négocie une série de carrelages, dont les échantillons sont visibles en ses bureaux ou dans un show-room désigné, correspondant à ces budgets. Pour les choix qui diffèrent des échantillons et/ou de la pose standard, un décompte sera établi sur base de la valeur commerciale de ces carrelages et/ou de la pose.

Les tablettes de fenêtres sont en pierre naturelle type Moka d'épaisseur 2cm.

La transition entre les revêtements de sols différents est selon les cas soit en pierre naturelle assortie aux tablettes des fenêtres, soit assorti aux carrelages jouxtant les communs, soit en profil d'aluminium, soit en joint souple.

Ce descriptif est donné à titre indicatif, une liste définitive sera déposée chez le fournisseur Carimar dans la gamme équivalente des produits décrits.

02.09 Planchers en chêne

Le hall, les séjours, les chambres et le hall de nuit sont revêtus de planchers en chêne semi-massifs 11/4 collés sur chape d'une valeur 60 € par m², fourniture et pose HTVA. Les plinthes d'une valeur de 9 € du mètre, fourniture et pose HTVA, sont assorties.

02.10 Communs

Le hall d'entrée et les couloirs communs sont carrelés. Les escaliers sont coulés sur place et recouverts de pierre naturelle. Le sol des caves est en chape lissée ton gris.

02.11 Menuiseries intérieures

Les portes intérieures sont de type laquée blanc EBC de marque Theuma (ou similaire) avec joint acoustique. Le masticage éventuel des menuiseries est à charge du peintre. Les portes intérieures des appartements sont tubulaires avec serrure en métal. Les poignées sont en inox.

Les portes d'entrée des appartements sont résistantes au feu 30 minutes (RF30) avec ébrasement en métal, joint acoustique et huisserie epoxifiée. La serrure est à 10 points de fermeture avec cylindre de sécurité. La garniture de sécurité est couleur alu. La porte est munie d'un judas de 14mm. Les portes sont livrées avec trois clés.

Les portes de caves sont identiques aux portes intérieures avec serrure à cylindre.

Les portes de passage des communs et de certains locaux techniques sont de type pleine. Suivant nécessité, certaines portes sont résistantes au feu 30 minutes, pourvues de systèmes de fermeture automatique réglementaires et de serrures à cylindre dans la combinaison générale des clés de l'immeuble.

02.12 Cuisine équipée

La cuisine est réalisée suivant les plans propres à chaque type d'appartement et conçue par une société spécialisée. Cette cuisine comprend des meubles bas, des meubles hauts, une colonne frigo et les appareils électroménagers (four, taque vitro-céramique, évier, lave-vaisselles, hotte, robinet, frigo encastré).

Ce descriptif est donné à titre indicatif, un projet définitif de cuisine sera déposé chez le fournisseur Siematic Waterloo.

02.13 Peintures

Les murs des communs hors sous-sol sont peints.

Les murs des appartements sont égrainés et masticués. Ils reçoivent une première couche de peinture de propreté avec du primer blanc. Les caissons en MDF des cuisines ne sont pas peints.

03-CLAUSES ADMINISTRATIVES

03.01 Modifications par le promoteur

Sans requérir aucun accord préalable des acquéreurs, le promoteur, l'architecte et l'ingénieur en stabilité peuvent apporter aux plans et aux constructions des modifications ou changements jugés nécessaires pour des raisons esthétiques, administratives, réglementaires ou techniques.

Les matériaux et produits décrits dans le cahier spécial des charges sont donnés à titre indicatif et peuvent être soumis à modifications.

Ces modifications doivent toutefois préserver la qualité des matériaux prévus au cahier spécial des charges en étant au moins équivalents.

Les plans de l'appartement qui ont été remis aux acquéreurs servent de base à l'élaboration du contrat de vente. Pour ce qui concerne la finition, les indications présentes sur les plans doivent être considérées comme purement indicatives. La description figurant dans le présent cahier des charges jouit toujours de la priorité sur les plans.

Il est toujours possible de modifier le métré des plans, pour des raisons techniques ou de stabilité. Les plans sont dessinés de bonne foi par l'architecte après métrage du terrain. Les éventuelles différences par rapport à ceux-ci, en plus ou en moins, seront considérées comme des écarts acceptables qui en aucun cas ne modifieront le contrat d'une manière ou d'une autre. Les mesures figurant éventuellement sur les plans ne devront être considérées que comme des mesures approximatives.

03.02 Modifications par l'acquéreur

L'acquéreur s'interdit toute intervention dans la conduite des travaux.

Il s'interdit également de prescrire une quelconque modification aux plans, au descriptif des travaux et des matériaux à mettre en oeuvre.

L'acquéreur s'interdit de prescrire l'intervention d'autres fournisseurs ou entrepreneurs que ceux choisis par le vendeur.

Hors des travaux déjà exécutés et des matériaux retenus ou approvisionnés, certains parachèvements privatifs peuvent être supprimés à la demande de l'acquéreur moyennant accord du maître de l'ouvrage. Une indemnité de trente pour cent de la valeur de ces travaux supprimés est due par l'acquéreur au maître de l'ouvrage.

L'acquéreur s'oblige à répondre dans les 14 jours à toutes demandes du vendeur concernant le choix des matériaux et les finitions. Si l'acquéreur ne répond pas dans le délai prévu, le vendeur placera les matériaux et finitions standard.

L'acquéreur pourra demander certaines modifications ou ajouts aux travaux relatifs aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit et ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution et ce concernant la description des travaux, le prix, le délai d'exécution et les conditions de paiement. De plus, ils seront soumis à l'approbation du constructeur et de l'architecte du bâtiment et en cas d'exécution, surveillés par ces derniers; les honoraires éventuels de l'architecte, de l'ingénieur en stabilité et/ou de l'ingénieur en techniques spéciales afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers seront supportés par l'acquéreur.

Tout supplément commandé par l'acquéreur fera l'objet d'un écrit signé par celui-ci et sera payé 50% à la commande et 50% à l'achèvement desdits travaux supplémentaires. La réception ne peut se faire qu'après paiement intégral des suppléments.

03.03 Accès au chantier

De manière générale, les visites sur chantier sont interdites. Néanmoins, à titre exceptionnel, les acquéreurs et/ou leur(s) représentant(s) peuvent demander l'accès du chantier au vendeur qui organisera alors des visites de chantier dans les limites de ses disponibilités. Ces visites se feront sous la seule et unique responsabilité de l'acquéreur. Les visiteurs doivent respecter le règlement de chantier. Les constructeurs déclinent toute responsabilité en cas d'accidents de tiers pouvant arriver sur le chantier.

03.04 Equipements d'intérêt général

Les coûts de raccordement, de branchement, de placement et de mise en service relatifs aux équipements d'intérêt général (eau, gaz, électricité, téléphone, égouttage, distribution TV, éclairage public) ne sont pas compris dans le prix de vente et sont à charge des acquéreurs. Les acquéreurs régleront à première demande leur quote-part dans ces coûts de raccordement sur présentation d'une facture. Ces coûts englobent également les coûts relatifs aux travaux de préparation éventuels qui sont obligatoirement exécutés par les entreprises et autorités de services publics, nécessaires pour ou spécifiquement liés à l'exécution des raccordements d'intérêts général.

03.05 Ouverture compteurs et frais de préchauffage

Les compteurs seront ouverts directement au nom des acquéreurs. Pour ce faire, l'acquéreur prendra en temps opportun contact avec les sociétés de fourniture d'énergie et remplira toutes les formalités nécessaires pour que l'ouverture des compteurs puisse avoir lieu. Les redevances mensuelles et consommations sont à charge de l'acquéreur dès l'ouverture des compteurs.

Avant la fin complète des travaux de finition dans les parties privatives, pour des nécessités d'essais, de travail ou pour des impératifs climatiques, le promoteur mettra en route l'installation de chauffage et de ventilation, ceci avant la réception provisoire. Les compteurs étant ouverts au nom des acquéreurs, les frais relatifs à ce pré-chauffage seront donc d'office à charge des différents propriétaires.

Le présent document comprend 8 pages

Fait à Bruxelles en double exemplaire, le 5 juillet 2011