



Cahier des charges commercial
Construction de 11 appartements

THINK, DARE, DO
L SPHERE
• INVEST •

Octobre 2018

ANDENNE / Cahier des charges

I. Liste des intervenants

MAITRE D'OUVRAGE (M.O.)	L Sphere Privest 7 SPRL Rue champ du Roi 96, 1040 Etterbeek TVA 0644 957 354
ARCHITECTES	B.A.E.C. sprl I Monsieur Michel CAELEN Rue Bouillenne 9 4632 Cerexhe-Heuseux
INGENIEUR	B.A.E.C. sprl Rue Bouillenne 9 4632 Cerexhe-Heuseux
PEB	B.A.E.C. sprl I Monsieur Michel CAELEN Rue Bouillenne 9 4632 Cerexhe-Heuseux
CSR	CEDIRPRO I Monsieur Rodolphe ROSOLEN Avenue des Ardennes 105 4130 Esneux
ESSAIS DE SOL	

Clauses générales

Généralités

La présente description vous permet d'apprécier la qualité générale du bâtiment situé avenue Roi Albert 51 à 5300 ANDENNE.

Les marques reprises dans le présent cahier des charges sont données à titre indicatif de performances et de qualité. Les performances annoncées se réfèrent aux fiches techniques des fabricants.

Les ouvrages seront exécutés dans les règles de l'art et conformément, notamment :

- aux prescriptions du service incendie ;
- aux normes belges éditées par l'I.B.N. et les N.I.T. en vigueur au moment du dépôt du permis d'urbanisme et d'environnement.

Les sondages et essais de sol nécessaires ont été exécutés par le Maître de l'Ouvrage (M.O.).

Le dossier d'interventions ultérieures « DIU » et le formulaire de déclaration « PEB » sont compris dans le prix de vente. Les frais de géomètre ainsi que les raccordements à l'égout public, les branchements et la pose des compteurs pour les différentes régies telles qu'électricité, gaz, téléphonie et télédistribution sont à charge des acquéreurs.

Les avis et règlements du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, « pompiers ») joints au permis d'urbanisme sont d'application.

Il est rappelé que l'architecte est celui du promoteur. Il est précisé que le candidat acquéreur ne peut attaquer de manière directe l'architecte.

Prérogatives du promoteur, des architectes et des ingénieurs

Le Maître de l'Ouvrage, l'architecte ou l'ingénieur, se réservent le droit de remplacer les matériaux et fournitures décrits ci-dessous, par des matériaux de qualité similaire pour des raisons d'ordre technique, légal, esthétique ou des difficultés d'approvisionnement incompatibles avec la bonne marche des travaux.

Ils ont le droit d'apporter des modifications aux plans et matériaux de construction qu'ils jugeraient utiles ou nécessaires, soit pour les adapter à l'usage de nouveaux matériaux, soit pour des motifs d'ordre artistique, technique, légal ou esthétique.

Ces modifications peuvent également découler des nécessités économiques (absence des matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, etc....) ou suite à la faillite ou à la carence majeure de fournisseurs ou sous-traitants.

Quand il y a un choix à faire dans les procédés ou matériaux décrits dans le présent cahier des charges et/ou dans les plans, celui-ci est fait par l'architecte ou l'ingénieur, en accord avec le Maître de l'Ouvrage.

Travaux exécutés par des tiers

Il n'est pas permis à l'acquéreur de faire exécuter par lui-même ou par des tiers, des travaux de quelque nature qu'ils soient, avant la réception provisoire de sa partie privative, à moins qu'il ait la permission écrite du Maître de l'Ouvrage et de l'Architecte.

Plans

Les plans de l'appartement sont annexés à ce document et servent de base pour l'établissement du contrat de vente. Ils ont été établis de bonne foi par les architectes. Si pour des raisons techniques, des modifications mineures sont apportées aux plans pendant l'exécution, ceci ne justifiera en aucun cas une demande d'indemnité de la part d'une des parties

Dans le même sens, les différences minimales de mesure qui pourraient exister soit en plus, soit en moins, seront considérées comme écarts acceptables et ne justifient en aucun cas une demande d'indemnité quelle qu'elle soit d'une des parties.

Les armoires, mobilier, etc. ... dessinés sont à considérer « à titre d'information » comme possibilité d'aménagement par l'occupant, à l'exception de ceux compris dans le présent cahier des charges.

Honoraires

Les honoraires des architectes et des ingénieurs sont compris dans le prix d'achat. Les honoraires du géomètre sont à charge de l'acquéreur.

Ces honoraires comprennent les obligations qui incombent normalement aux architectes et aux ingénieurs, à l'exception de celles qui découlent d'une modification au plan original éventuellement demandée par l'acheteur.

III. Clauses techniques générales

A. Gros œuvre fermé

1. Travaux préliminaires

Comprend les travaux préliminaires, tels que : l'aménagement et les travaux préparatoires comme le débroussaillage, l'installation des clôtures de chantier, des panneaux de chantier et des locaux du personnel, l'éclairage de chantier ainsi que le tracé des ouvrages.

Cela comprend aussi une série d'essais de sol et leur interprétation géotechnique ainsi que l'établissement d'un état des lieux antérieur aux travaux de terrassement (avec les voisins et la commune).

2. Terrassements

Comprend les travaux d'évacuation du volume de terre se trouvant dans la zone de construction, les fouilles ordinaires pour l'assiette des bâtiments, les fouilles en tranchées, les enlèvements de massifs rocheux ou de béton. Les remblais normaux avec les terres provenant du chantier, les remblais en sable stabilisé, le détournement des eaux si cela est nécessaire, l'empierrement. Une boucle de terre sera placée. Les terres excédentaires seront évacuées.

3. Egouttage intérieur

L'entrepreneur doit respecter et satisfaire aux réglementations et impositions locales en vigueur.

Les égouts sont établis conformément aux plans du permis d'urbanisme et aux prescriptions communales.

4. Préparation du radier

La mise en œuvre du béton de propreté se fait en une seule couche, sur un fond de fouille propre et non remanié, la surface du béton de propreté est maintenue propre jusqu'à la coulée des bétons de structure.

5. Béton armé

Les ouvrages en béton armé seront exécutés suivant les règles de l'art et conformément aux plans de coffrages et d'armatures. La mise en œuvre du béton est réalisée de façon à obtenir dans l'ensemble du bâtiment, l'homogénéité et la compacité les plus parfaites, et, en particulier, pour tous les bétons apparents. Tous les bétons sont « BENOR ».

La cage d'ascenseur est composée de blocs de béton lourd ou de blocs de silico-calcaire (sur ordre de l'ingénieur stabilité).

Tous les ouvrages de béton en contact direct avec le sol (faces verticales) seront protégés contre l'humidité. Les aciers à mettre en œuvre sont de qualité BE et bénéficient de la marque de conformité BENOR.

Ce poste comprend aussi les bétons préfabriqués, les hourdis, les dalles de finition, les voiles, poutres et colonnes.

6. Construction métallique

Pour les constructions en acier, l'entrepreneur emploie les aciers normaux et ceux à haute limite élastique définis par NBN -EN 10025+A1 de 1993.

L'entreprise comprend la mise en œuvre et l'entretien de tout matériel nécessaire au montage, y compris échafaudages, engins de levage et de manutention.

Les gardes corps des balcons sont en acier. Leur mode de fixation sera conforme aux règles de sécurité légales.

7. Maçonnerie

Les maçonneries sont composées de blocs treillis pour maçonnerie portante ou des blocs creux en béton lourd adaptés au système modulaire conformément à la NBN.B04-01. La largeur des blocs treillis et des blocs en béton sera de 9, 14 ou 19 cm, conformément aux plans.

Les appartements sont séparés entre eux par une double paroi composée de bloc treillis de 14cm d'épaisseur.

Il en est de même pour la séparation de la cage d'escalier et de la cage d'ascenseur par rapport aux appartements.

8. Seuils

Les seuils des portes d'entrée et de service, les seuils des portes-fenêtres (suivant le choix de l'architecte) sont réalisés en pierre bleue en tranche de 5 cm. Le chant vu est ciselé mécaniquement ou meulé. La face supérieure est meulée. Le rejet d'eau est réalisé sur toute la longueur du seuil.

Les seuils des fenêtres sont également réalisés en pierre bleue.

9. Parements extérieurs

Le parement extérieur en façade avant est composé de briques de terre cuite et d'un bardage en panneaux « ETERNIT » pour la loggia. La façade arrière est réalisée en briques de parements en terre cuite. De manière générale suivant détails de construction, l'isolation des parois extérieures sera réalisée à l'aide de panneaux de mousse rigide de polyuréthane de 10 cm d'épaisseur minimum, pour les revêtements en briques et panneaux. L'isolation est calculée pour obtenir un niveau K inférieur à K40.

10. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront en aluminium laqué pour le rez de chaussée et en PVC pour les étages.

Une grille de ventilation de type RENSON est intégrée aux châssis pour les pièces de vie conformément au rapport PEB.

Les châssis coulissants sont pourvus d'un système permettant un fonctionnement aisé du châssis.

Les doubles vitrages clair isolants de GLAVERBEL ou équivalent assurent une isolation thermique de $U = 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$, suivant fiches techniques du fournisseur.

Les vitrages du rez-de-chaussée sont en double vitrage clair isolant avec au minimum 1 verre feuilleté. Vitrage clair isolant avec une isolation thermique de $U = 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$, suivant fiches techniques du fournisseur.

B. Parachèvements

1. Tablettes de fenêtres

Pour les châssis de fenêtre qui ne touchent pas le sol, des tablettes sont prévues. Ces tablettes sont prévues en MDF peint, épaisseur 2 cm.

2. Revêtements muraux

Enduit

Les enduits intérieurs ne commencent que lorsque les murs ne sont plus gorgés d'eau. Tous les angles sortants là où nécessaire sont renforcés par des éléments d'angle préfabriqués en zinc, aluminium ou PVC.

Carrelages ou faïences

Les revêtements en carrelages ou en faïences sont posés conformément aux règles de l'art. Tous les carreaux sont posés au mortier-collé sur leur support. La pose standard avec joint blanc ou gris est à charge du Maître de l'Ouvrage.

Salles de bains et douches

Les salles de bains et douches reçoivent en base des carreaux sur le contour des douches sur une hauteur de minimum 2 m, sous la baignoire et sur les murs entourant la baignoire.

3. Revêtements de sols

Les complexes des dalles de sols sont composés de la structure portante en hourdis ou prédalles (selon impositions de l'ingénieur), recouverte d'un isolant PUR projeté (5cm), une chape de 6cm et la finition.

Des revêtements de sol de différents types sont prévus : en carreaux de marbre aggloméré, en grès cérame, en parquet de bois (semi-)massif. Dans certains cas, des plinthes de matériaux similaires que le revêtement de sol seront placées.

Le hall d'entrée du rez-de-chaussée et les paliers sont recouvert d'un carrelage ou de pierre naturelle y compris plinthes au choix des architectes en accord avec le M.O. Les zones communes ne recevant pas de parachèvement seront constituées d'une chape lisse de type industrielle lissée à l'hélicoptère.

Séjour – hall - chambres

Les séjours, halls et chambres reçoivent en base un parquet massif en bambou vernis ou huilé, lames de 14 cm de large, épaisseur de 15 mm. Le parquet est collé sur chape lissée.

Les plinthes en mdf de 5 cm de hauteur seront pré-peintes (une couche teintées blanches).

Cuisine - Buanderie - WC

La cuisine, WC et les espaces buanderies reçoivent un carrelage, plinthes découpées assorties.

Salles de bains et douches

Les salles de bains et douches reçoivent un carrelage.

Tous les carrelages sont posés au mortier-colle sur leur support. La pose standard est à charge du Maître de l'ouvrage.

4. Revêtements des plafonds - Enduits projetés

Les enduits intérieurs ne commencent que lorsque les plafonds ne sont plus gorgés d'eau. Certains plafonds pourvus en techniques spéciales seront équipés de faux-plafonds. Ceux-ci seront réalisés en plaque de plâtre prête à peindre. La sous-structure peut être exécutée en bois ou en métal.

5. Ferronnerie

Les mains courantes seront composées de tubes droits en acier laqué ou aluminium. Fixés au moyen de coudes, pleins et fixés sur un support. Les montants sont fixés aux paillasses et tranches latérales des paliers au moyen de plots verticaux (conformes aux plans).

6. Menuiseries intérieures

Portes intérieures

Les portes intérieures sont en bois prêtes à peindre, les portes seront de menuiserie standard et munies de quincailleries inox.

Les blocs portes d'entrée des appartements sont équipés de chambranles métalliques et sont de type « blindé » ; la finition est de type laquage sur acier, résistance au feu 1/2 heure; atténuation phonique performante ; serrure de type encastrée à pénes dormants à double tour, verrouillant la porte sur toute sa hauteur. Les clés sont inviolables et les blocs portes sont pourvus d'une certification anti-effraction classe 3 du fabricant.

Les portes du sas d'entrée de l'immeuble sont composées d'un assemblage en aluminium. La partie centrale est en verre de type feuilleté anti-effraction. L'ouverture de la porte sas intérieur est commandée par une serrure à gâche électrique.

Mobilier et équipement de cuisine

Mobilier de cuisine composé de corps de meuble et tablettes intérieures en stratifié. Exécution et dimensions suivant plans de détail. Toutes les armoires et tiroirs sont pourvus de freins phoniques et galets permettant un fonctionnement souple et silencieux. Toutes les arrivées d'eau et d'électricité sont comprises dans l'ouvrage ; le cuisiniste est choisi par le Maître d'Ouvrage sur base des critères de qualité, durabilité et service à la clientèle exigés.

Les appareils électroménagers compris dans l'ouvrage sont d'une marque de qualité reconnue :

- Un plan de cuisson en vitrocéramique : 4 zones de cuisson - commande centrale ;
- Un four encastré électrique multifonctions programmable ;
- Un frigo comprenant un réfrigérateur et un congélateur totalement intégrable à deux portes ;
- Un lave-vaisselle totalement intégrable ;
- Un évier inox;
- Un mitigeur mono-commande ;
- Une hotte.

7. Peinture intérieure

Parties communes

Murs et plafonds : 2 couches de peinture acryliques finition satinée ou mate à l'exception des caves.

Portes communes, faces extérieures des portes d'entrée d'appartement, faces ascenseur : 3 couches de peintures, tons au choix du M.O.

Parties privatives

Murs et plafonds: enduits ou plafonnés, prêts à être tapissés ou pour les travaux du peintre à charge de l'acquéreur.

C. Sanitaires – HVAC – Protection incendie

1. Sanitaires

Les installations sanitaires seront exécutées suivant les règles de l'art et devront satisfaire au Règlement de la Commune et au Règlement Sanitaire relatif à la protection de l'eau potable et à l'évacuation des eaux des bâtiments, publié par le CSTC.

Les installations sanitaires comportent essentiellement :

- le réseau de distribution d'eau, y compris appareils, robinetterie et accessoires ;
- les réseaux d'évacuation ;
- la pompe de relevage (si besoin) ;
- les installations de protection incendie ;
- les travaux de calorifugeage des réseaux là ou nécessaire ;

Les tuyauteries seront réalisées en PVC, en PE, ou en acier galvanisé à chaud.

Le système d'évacuation des eaux est du type GEBERIT à fixations acoustiques ou équivalent afin de limiter au maximum les nuisances sonores.

Appareils sanitaires

La localisation et le nombre d'appareils sanitaires est indiqué sur le plan de l'appartement. Les appareils sanitaires choisis sont de marques réputées pour leur qualité et esthétique (marques Porcher, Tres, Císal, Sphynx, Clou, Ideal Standard, Geberit, Keramag, Van Marcke, Novellini, ...).

2. Chauffage

Un chauffage sol est prévu dans toutes les pièces, excepté les w.c. L'entreprise comprend la fourniture, le placement, les raccordements et la mise en service des installations de chauffage. Les marques reprises ci-après sont données à titre indicatif de la qualité requise.

Chaque unité de logement est chauffée au départ d'une chaudière murale individuelle au gaz à condensation BUDERUS GB072-24K hautes performances, avec production d'eau chaude instantanée. Un thermostat multi programmable de dernière génération est commandé par sonde d'ambiance. Les puissances des chaudières sont prévues en fonction des besoins de chaque logement pour atteindre ces températures par -10 °C à l'extérieur :

living – salle à manger 20°C
chambre 18°C
salle de bains et douches 22°C
hall 16°C

Les chaufferies seront équipées de chaudières à ventouse en réseau fermé. Le conduit d'alimentation et d'évacuation des gaz brûlés est de type CLV.

Les tuyauteries encastrées dans les sous-chapes sont de type.

3. Protection incendie

Des extincteurs de type ABC à poudre sont installés dans le bâtiment suivant les normes en vigueur et respectant l'avis du SIAMU joint au préalable au dépôt de demande de permis d'urbanisme du service prévention incendie.

Des pictogrammes, pour évacuation en cas d'incendie seront placés aux endroits appropriés selon les normes en vigueur.

4. Ventilation

Chaque appartement est équipé d'un système individuel d'extraction mécanique (système C) de type RENSON EVO+ ; l'alimentation en air frais est faite via les grilles de ventilation intégrées aux châssis.

Les réseaux intérieurs à l'appartement sont intégrés aux faux-plafonds ou en soffites. Les grilles de pulsion et extraction sont de teinte blanche.

D. Electricité

L'installation électrique sera conforme aux prescriptions en vigueur et réceptionnée par un organisme agréé. L'emplacement des différents compteurs privatifs est prévu au rez-de-chaussée et les tableaux divisionnaires dans les appartements.

Les tubages seront en thermoplastique encastrés dans les locaux parachevés, les plaquettes sont de marque Niko, ton défini par le M.O..

L'arrivée du courant est prévue pour tous les points lumineux des parties privatives.

L'installation est conçue de telle sorte qu'elle réponde à toutes les contraintes des appareillages les plus actuels (éclairage, électro-ménagers, etc...)

Outre les raccordements privatifs, il est prévu un compteur et un tableau divisionnaire pour les parties communes.

Les réseaux TV-TEL sont placés avec câblages et plaquettes. Les raccordements sont à faire par les sociétés de distribution à charge des acquéreurs.

Description des équipements électriques des communs:

- luminaires sur détecteur de présence ;
- ouverture par gâche électrique de la porte d'entrée du sas ;
- système de vidéo-parlophonie ;
- 1 éclairage par volée d'escalier sur minuterie ou détecteur de présence ;

Toutes les zones communes et d'évacuation sont pourvues de blocs de secours et pictogrammes suivant réglementations en vigueur et avis SIAMU.

IV. Annexe – Liste des fournisseurs