

*Maître d'ouvrage :* **DL Home Projects**

## CAHIER DES CHARGES RÉCAPITULATIF

### Appartements de qualité

*“Résidence Delvaux”*



COMMUNE  
**Watermael Boitsfort**

PROVINCE  
**Bruxelles**

**Conception de projet clé sur porte - dans les règles de l'art**

DL Home Projects bvba . Beatrijslaan 6 3550 Heusden-Zolder .

Gsm +32 (0)474 40 24 76

[info@dlhomeprojects.be](mailto:info@dlhomeprojects.be)

TVA BE0836.449.311 . BNP Paribas-Fortis BE08 0016 4091 1513

## Architecte : Buekers

**MAÎTRE D'OUVRAGE :** **DL Home Projects bvba**  
Beatrijslaan 6  
3550 Heusden - Zolder  
Tél : 0474 40 24 76

**BUREAU D'ARCHITECTE :** **Buekers Eric**  
Lindestraat 19  
3540 Herk-de-Stad  
Tél : 013/55.23.50      Gsm : 0475/25.69.92

**LE NOTAIRE :** **Marij Hendrickx & Leen Van Breedam**  
Koeltorenlaan 11  
B-3550 Heusden-Zolder  
Tél : 011/ 53.70.70

**VENTE :** **Ellipsis Immo**  
Chaussée de Roodebeek 206  
1200 Woluwe-Saint-Lambert  
Tel: 0473/68.67.23  
[sales@ellipsisimmo.be](mailto:sales@ellipsisimmo.be)  
[www.ellipsisimmo.be](http://www.ellipsisimmo.be)

**Conception de projet clé sur porte - dans les règles de l'art**

DL Home Projects bvba . Beatrijslaan 6 3550 Heusden-Zolder .  
Gsm +32 (0)474 40 24 76  
[info@dlhomeprojects.be](mailto:info@dlhomeprojects.be)

TVA BE0836.449.311 . BNP Paribas-Fortis BE08 0016 4091 1513

## 1. NATURE DU MARCHÉ

Le projet comprend l'ensemble des livraisons et poses en matériaux durables nécessaires pour la construction des appartements jusqu'à la phase où ils sont prêts pour la peinture et la tapisserie.

La description des travaux figure dans les documents rédigés par l'architecte.

Le prix de la construction des appartements inclut :

- La part de terrain
- L'établissement de plans et l'obtention du permis de bâtir
- L'étude de sol concernant la portance du sol
- L'étude nécessaire pour la stabilité
- Le rapport PEB. L'étude des valeurs d'isolation des différents éléments et les études de la valeur d'isolation globale.
- L'étude de l'aération suivant la réglementation PEB
- La coordination de la sécurité
- Le suivi des travaux
- Les frais administratifs faisant partie de la construction
- Les droits de construction
- Le nettoyage du chantier après les travaux

Les frais d'actes notariés, la TVA et différentes taxes sur la valeur d'achat des unités et du terrain sont à charge des acheteurs.

Ne sont pas inclus dans le prix : les frais d'introduction et de raccordement pour l'eau, l'électricité, le gaz, le téléphone, la télévision et l'Internet.

## 2. CONDITIONS GÉNÉRALES

### 2.1. Plans et cahier des charges

Les travaux de gros œuvre seront réalisés suivant les plans et le cahier spécial des charges de l'architecte Buekers Eric. Les descriptions que vous trouverez ci-après en sont un résumé. Les travaux seront réceptionnés après acceptation par l'architecte. La prise de possession des propriétés aura valeur d'acceptation ou y sera liée.

Les plans seront remis aux acheteurs et serviront de base pour l'établissement du contrat de vente. Ils ont été établis de bonne foi par l'architecte et serviront de base pour les données figurant dans les actes notariés.

Toutes les dimensions mentionnées sur le dessin ou dans la description technique sont des mesures approximatives. Les différences qui apparaîtraient en plus ou en moins suite aux plans d'exécution seront considérées comme des tolérances autorisées indispensables pour le bon fonctionnement des aspects techniques du bâtiment. Les parties ne pourront en aucun cas invoquer ces différences pour exiger une indemnisation ou un supplément de prix. En cas de contradiction entre les plans et le cahier des charges, c'est le cahier des charges qui prévaut.

### 2.2. Modifications

Les modifications qui peuvent être apportées à la présente description technique ou à l'aménagement intérieur des appartements, à la demande des acheteurs, pourront uniquement porter sur la finition et les cloisons de séparation légères dans l'appartement, mais en aucun cas sur le gros œuvre, les murs porteurs, les façades et la couverture.

L'acheteur qui souhaite apporter des modifications devra en faire la demande au maître d'ouvrage par écrit. Avant de démarrer les travaux, l'acheteur devra signer une convention pour accord indiquant

## Conception de projet clé sur porte - dans les règles de l'art

DL Home Projects bvba . Beatrijslaan 6 3550 Heusden-Zolder .

Gsm +32 (0)474 40 24 76

[info@dlhomeprojects.be](mailto:info@dlhomeprojects.be)

TVA BE0836.449.311 . BNP Paribas-Fortis BE08 0016 4091 1513

que la modification de l'ouvrage ou de la livraison est effectuée pour son compte à un prix préalablement convenu ou en régie. Le maître d'ouvrage a toujours le droit d'accepter ou de refuser les modifications demandées par l'acheteur.

Dans le cas où l'acheteur apporte d'importantes modifications à l'aménagement de l'appartement en faisant un choix de matériaux très différent de ceux prévus ou apporte des changements importants dans le mode de finition de l'appartement, le délai d'exécution n'est alors plus garanti et le délai est rallongé de la durée nécessaire pour l'exécution et la réception des travaux supplémentaires. Les frais supplémentaires pouvant être engendrés par ce retard sont à la charge de l'acheteur. Le prix de revient des travaux supplémentaires demandés sera augmenté de quinze pour cent pour la surveillance et les frais administratifs, avec un minimum de 125,00 €.

Avant la réception définitive, l'acheteur n'est pas autorisé à faire faire des travaux par des tiers, sauf après accord écrit du maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications de détails à la présente description technique ou de remplacer certains matériaux ou équipements par des matériaux ou équipements équivalents.

Les honoraires de l'architecte sont compris dans le prix de vente. Ces honoraires incluent les obligations qui sont normalement propres à un architecte, à l'exception de celles qui découlent d'une modification des plans d'origine, éventuellement demandée par l'acheteur.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications au choix des matériaux dans la mesure où ces modifications ne nuisent pas à la qualité prévue dans le cahier des charges.

De telles modifications ne peuvent en principe être apportées que pour certaines raisons techniques ou commerciales : entre autres le retrait du marché des matériaux prévus, des délais de livraison qui ne sont pas compatibles avec le cours normal des travaux.

### **2.3. Raccordements**

L'introduction de l'extérieur vers l'intérieur de tous les raccordements d'utilité publique est à la charge de l'acheteur.

La livraison et la pose des compteurs et la mise en service des raccordements d'eau, de gaz, d'électricité, de la télédistribution et du téléphone ne sont pas comprises dans le prix et restent à la charge des acheteurs.

Si pendant la période hivernale, il existe un risque que les travaux, les conduites et les installations réalisés puissent être endommagés à cause du gel persistant, le maître d'ouvrage a le droit, après avis favorable de l'architecte et à la charge des acheteurs, de prendre toutes les mesures conservatrices nécessaires et de mettre le cas échéant le chauffage, l'eau et l'électricité en service.

### **2.4. Taxes**

Les taxes communales, provinciales, régionales ou autres charges : les acheteurs se trouvent dans la même situation qu'une personne qui fait bâtir un logement individuel.

## **Conception de projet clé sur porte - dans les règles de l'art**

DL Home Projects bvba . Beatrijslaan 6 3550 Heusden-Zolder .

Gsm +32 (0)474 40 24 76

[info@dlhomeprojects.be](mailto:info@dlhomeprojects.be)

TVA BE0836.449.311 . BNP Paribas-Fortis BE08 0016 4091 1513

### **3. COMPOSITION DE L'APPARTEMENT**

L'appartement 1 se compose d'un large séjour avec cuisine ouverte, d'un débarras, d'une salle de bain, d'une chambre, de toilettes et d'un garage.

Les appartements 2 et 3 se composent d'un large séjour avec cuisine ouverte, d'un débarras, d'une salle de bain, de 2 chambres, de toilettes et d'un balcon (app. 2).

Au rez-de-chaussée, un local pour les vélos est prévu.

En sous-sol, un débarras est prévu par appartement, ainsi qu'un local pour les poubelles.

### **4. GROS ŒUVRE FERMÉ**

Les appartements sont construits en matériaux durables de première qualité, exempts de défauts qui pourraient nuire à la fiabilité ou à l'aspect esthétique de la résidence.

#### **4.1 Travaux de terrassement.**

Les travaux de terrassement sont adaptés à la nature du sol. Les travaux comprennent tous les travaux de terrassement nécessaires pour creuser les fondations, les égouts, etc. L'apport de terre ainsi que l'évacuation de la terre superflue sont également prévues dans le poste terrassement.

#### **4.2. Structure en béton et en acier**

Tous les éléments structurels sont réalisés suivant l'étude de l'ingénieur. Ces documents peuvent être consultés auprès du maître d'ouvrage ou de son architecte et peuvent être vérifiés à tout moment. Les travaux en béton armé comprennent ce qui suit : les poutres, colonnes, hourdis, cloisons,...

#### **4.3 Construction de la façade**

Les façades sont montées en murs creux avec une paroi intérieure en grès collé.

Dans la coulisse aérée, de solides plaques de polyuréthane d'une épaisseur de 100 mm sont placées. La maçonnerie de façade est réalisée en mulots dont les spécifications figurent dans le cahier spécial des charges. On utilise une sorte de briques de parement et une partie est enduite. L'ensemble de cette maçonnerie doit ensuite être rejointoyée avec un joint adapté au matériau.

#### **4.4 Maçonnerie intérieure**

Les cloisons intérieures dans la cave sont réalisées en blocs de béton apparents avec joint plein. Toutes les autres cloisons intérieures sont réalisées en parpaings.

#### **4.5 Menuiserie extérieure**

Les portes extérieures et fenêtres doivent être réalisées en bois meranti peint en blanc cassé. Les profils utilisés sont de toute première qualité, garantissant une parfaite étanchéité à l'eau, à l'air et au bruit. Les fenêtres sont munies sur le dessus d'une grille de ventilation afin de satisfaire à la nouvelle norme PEB. Un plan détaillé de cet ensemble pourra être consulté chez le fournisseur. Ce plan indique les parties ouvrantes des fenêtres ainsi que le sens d'ouverture des portes.

Tous les vitrages sont réalisés en double vitrage 6/15/4 avec une valeur K de 1,1.

## **Conception de projet clé sur porte - dans les règles de l'art**

DL Home Projects bvba . Beatrijslaan 6 3550 Heusden-Zolder .

Gsm +32 (0)474 40 24 76

[info@dlhomeprojects.be](mailto:info@dlhomeprojects.be)

TVA BE0836.449.311 . BNP Paribas-Fortis BE08 0016 4091 1513

## 4.6 Toiture

Composition des toits plats et terrasses :

- inclinaison en béton de pente composé de ciment-polystyrène (1 cm / mètre) d'une épaisseur minimale de 5 cm
- pare-vapeur en film PE de 0,2 mm avec un chevauchement de 10 cm, entièrement collé
- isolation de toit de 12 cm en PUR (1x7 et 1x8 cm, pose croisée)
- écran étanche en EPDM
- Finition des terrasses en bankiraï pour les terrasses accessibles.

Composition des toits inclinés :

- Construction à chevrons avec isolation sur la face intérieure à base de laine minérale de 22 cm
- Sous-toiture
- Lattes / liteaux
- Tuiles cuites plates

## 4.7 Finition des terrasses

Les terrasses sont finies en bankiraï.

Pour plus de détails, veuillez consulter les plans ou le cahier des charges de l'architecte.

## 4.8 Balustrades & garde-corps

Les garde-corps sont réalisés en acier inoxydable revêtu de peinture poudrée.

La hauteur du garde-corps est de 100 cm.

## 4.9 Couches hydrofuges

Partout où des infiltrations d'eau, par capillarité ou par gravitation, et autres infiltrations sont possibles, une protection contre l'humidité doit être prévue. Notamment dans tous les murs verticaux et au-dessus de toutes les ouvertures en façade.

## 4.10 Isolation thermique

Tous les sols du rez-de-chaussée, murs extérieurs et toitures seront pourvus d'une isolation thermique conformes aux directives de la norme d'isolation en vigueur au moment de la demande et calculée lors de l'étude PEB.

Cette étude peut être librement demandée au maître d'ouvrage.

## 4.11 Isolation acoustique

Aux étages, tous les sols bénéficient d'une isolation acoustique à base d'Ethafoam.

Tout contact avec les murs est évité en plaçant une isolation périphérique. Les parois de séparation entre les logements sont dédoublées. L'espace entre les deux blocs de construction est rempli de matériau isolant acoustique.

## 4.12 Aérations

La ventilation fait partie de l'étude PEB et sera réalisée conformément à la nouvelle norme PEB.

L'ensemble de cette aération pourra être consulté auprès du maître d'ouvrage ou de son architecte.

# Conception de projet clé sur porte - dans les règles de l'art

DL Home Projects bvba . Beatrijslaan 6 3550 Heusden-Zolder .

Gsm +32 (0)474 40 24 76

[info@dlhomeprojects.be](mailto:info@dlhomeprojects.be)

TVA BE0836.449.311 . BNP Paribas-Fortis BE08 0016 4091 1513

## **5. FINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

### **5.1 Généralités**

L'acheteur choisit les matériaux pour la finition dans des salles d'exposition désignées par le maître d'ouvrage.

Cela concerne la finition des sols, les carrelages muraux, l'aménagement de la cuisine et de la salle de bain, les portes intérieures. En fonction de la phase à laquelle l'appartement est acheté, l'acheteur dispose encore d'une plus ou moins grande liberté de choix.

Le maître d'ouvrage peut lui-même faire le choix lorsque l'acheteur n'a pas fait part de son choix dans un délai convenu à l'avance.

Travaux supplémentaires, voir le point 2.2.

### **5.2 Enduits et peintures**

À l'exception du garage et du débarras, tous les murs et plafonds qui ne sont pas revêtus de placoplâtre seront munis d'un enduit lisse appliqué dans les règles de l'art.

Les peintures sont à la charge du client.

### **5.3 Appuis de fenêtres**

Les appuis de fenêtres sont réalisés en pierre bleue avec une épaisseur de 2 cm.

### **5.4 Revêtements de sol**

#### **5.4.1 Chape**

La chape est coulée sur l'isolation acoustique ou thermique avec une épaisseur adaptée au revêtement de sol prévu. La chape est toujours placée de manière à être détachée du sol portant et des murs en utilisant un film et une isolation périphérique.

#### **5.4.2 Revêtement de sol**

Les prix des revêtements de sol s'entendent pose comprise.

Dans les espaces pour la salle de bain, le hall d'entrée, le débarras et le WC, du carrelage est prévu qui peut être librement choisi chez le fournisseur désigné. La valeur commerciale pour les particuliers de ces revêtements est fixée à 30 €/m<sup>2</sup> (hors tva).

Les plinthes correspondantes sont prévues pour une valeur de 8 €/ml (hors tva).

De manière standard, les revêtements sont posés droit. Les carreaux et les plinthes sont munis d'un joint gris clair.

Dans les chambres à coucher et le palier des chambres, un parquet multicouches de Berry Alloc est prévu avec une couche de finition de 2 mm, avec les plinthes correspondantes.

Dans le séjour et la cuisine, un parquet multicouches de Lalegno est prévu avec une couche de finition de 3 mm et une valeur pour les particuliers de 50 €/m<sup>2</sup> hors TVA.

D'autres revêtements de sol sont possibles avec l'accord préalable concernant les changements et les modifications de prix. Lorsqu'un autre matériau est choisi, le prix du matériau et de la pose sera calculé en fonction du budget prévu à l'origine.

En ce qui concerne les parquets, il y a lieu de tenir compte, compte tenu de la grande sensibilité à l'humidité, d'un temps de séchage de 1 cm/semaine pour la chape.

## **Conception de projet clé sur porte - dans les règles de l'art**

DL Home Projects bvba . Beatrijslaan 6 3550 Heusden-Zolder .

Gsm +32 (0)474 40 24 76

[info@dlhomeprojects.be](mailto:info@dlhomeprojects.be)

TVA BE0836.449.311 . BNP Paribas-Fortis BE08 0016 4091 1513

## **5.5 Carrelages muraux**

### **5.5.1 Salle de bain**

Les murs de la salle de bain seront finis avec du carrelage en céramique posé jusqu'au plafond. Le carrelage a une valeur commerciale de 35 €/m<sup>2</sup> et sera muni de joints blancs ou gris clair. D'autres revêtements muraux sont possibles avec l'accord préalable concernant les changements et les modifications de prix.

## **5.6 Menuiserie intérieure**

Pour les portes intérieures, on prévoit des portes à peindre à âme tubulaire.

Les portes d'entrée aux appartements ont une résistance au feu de 1/2 heure et sont munies d'une fermeture à trois points, d'un judas de porte et d'un joint.

## **5.7 Travaux de décoration**

Les prix de vente indiqués ne comprennent pas les travaux de peinture, de tapisserie, les appareils d'éclairage, rideaux, meubles, etc. des appartements individuels.

Ceux-ci sont entièrement à la charge des acheteurs qui se chargeront de ces travaux selon leur propre gré et goût, tenant compte des dispositions de l'acte de base.

## **5.8 Environnement extérieur**

L'environnement extérieur fait partie du permis de bâtir et figure sur le plan de la demande de permis de bâtir.

## **6. PARTIES COMMUNES**

Les murs au-dessus du niveau du sol des parties communes seront enduits et peints. Les plafonds seront enduits et peints.

Les escaliers seront revêtus de Perlato ou d'une pierre naturelle équivalente. Les garde-corps seront en métal revêtu d'une peinture poudrée.

L'éclairage est prévu à chaque étage avec des détecteurs.

## **7. INSTALLATION TECHNIQUE**

### **7.1 Chauffage central**

L'étude est réalisée par un installateur agréé.

Le chauffage des appartements est assuré de manière individuelle par des chaudières murales à condensation fonctionnant au gaz avec ballon d'eau chaude intégré et commandé par le biais d'un thermostat central.

Les conduites utilisées sont des conduites en matière synthétique.

Les radiateurs en tôle d'acier blanche sont dimensionnés de façon à ce qu'en cas de température extérieure inférieure à 10 °C, les températures minimales suivantes soient atteintes, et sont équipés de robinets thermostatiques.

## **Conception de projet clé sur porte - dans les règles de l'art**

DL Home Projects bvba . Beatrijslaan 6 3550 Heusden-Zolder .

Gsm +32 (0)474 40 24 76

[info@dlhomeprojects.be](mailto:info@dlhomeprojects.be)

TVA BE0836.449.311 . BNP Paribas-Fortis BE08 0016 4091 1513



- séjour : 22°C
- cuisine ouverte : 22°C
- Salle de bain : 24°C
- Chambre à coucher : 18°C

La salle de bain est équipée de manière standard d'un radiateur sèche-serviettes. Les WC, le débarras et le hall ne sont pas chauffés.

Si l'acheteur souhaite avoir un chauffage par le sol, cela est possible, contre paiement d'un supplément en fonction du nombre de m<sup>2</sup>.

## **7.2 Installation sanitaire**

### **7.2.1 Installation**

L'installation sanitaire est réalisée suivant les règlements de la compagnie distributrice d'eau. La production d'eau chaude s'effectue à l'aide des chaudières murales. Les conduites d'eau chaude et eau froide sont réalisées en tuyaux en matière synthétique.

### **7.2.2 Débarras / salle de bain**

Les raccordements nécessaires sont prévus pour une machine à laver. Un raccordement pour un vidoir est prévu dans le débarras.

### **7.2.3 Salle de bain**

La salle de bain fait partie d'un cahier des charges détaillé joint en annexe.

### **7.2.4 Toilettes**

- ° WC suspendus avec chasse d'eau Geberit
- ° Lave-mains avec petit robinet d'eau froide chromé

## **7.3 Installation électrique**

### **7.3.1 Généralités**

L'installation électrique est réalisée suivant les règlements de la compagnie distributrice d'électricité.

### **7.3.2 Parties privatives**

#### **Hall d'entrée :**

- ° 1 point d'éclairage
- ° 1 prise de courant
- ° 1 installation de sonnerie
- ° 1 interrupteur

#### **WC :**

- ° 1 point d'éclairage
- ° 1 interrupteur

## **Conception de projet clé sur porte - dans les règles de l'art**

DL Home Projects bvba . Beatrijslaan 6 3550 Heusden-Zolder .

Gsm +32 (0)474 40 24 76

[info@dlhomeprojects.be](mailto:info@dlhomeprojects.be)

TVA BE0836.449.311 . BNP Paribas-Fortis BE08 0016 4091 1513

**Chambres :**

- ° 1 point d'éclairage
- ° 2 interrupteurs
- ° 4 prises de courant
- ° 1 prise TV
- ° 1 prise de connexion pour les données

**Salle de bain :**

- ° 1 point d'éclairage
- ° 1 interrupteur
- ° 2 prises de courant
- ° 1 alimentation pour le meuble de salle de bain

**Cuisine :**

- ° 2 points d'éclairage
- ° 2 interrupteurs
- ° 1 prise de courant pour la cuisinière
- ° 1 prise de courant pour la hotte
- ° 1 prise de courant pour le réfrigérateur
- ° 1 prise de courant pour le lave-vaisselle, circuit séparé
- ° 1 prise de courant pour le four, circuit séparé
- ° 2 prises de courant doubles pour le plan de travail

**Salon :**

- ° 2 points d'éclairage
- ° 2 interrupteurs
- ° 4 prises de courant
- ° 1 prise de connexion pour les données
- ° 1 prise TV
- ° 1 thermostat
- ° 1 vidéophone

**Terrasse :**

- ° 1 point d'éclairage
- ° 1 interrupteur
- ° 1 prise de courant

Remarque : Aucune armature d'éclairage n'est livrée pour les parties privatives ou les terrasses.

**7.3.2.1 Suppléments de prix (hors TVA)**

- ° Par prise de courant 47,50 euros
- ° Par point d'éclairage 47,50 euros
- ° Par prise TV 65 euros
- ° Par prise de connexion pour les données 65 euros
- ° Par perçage pour des spots 50 euros
- ° Par interrupteur unipolaire 65 euros

**7.5 Protection incendie**

Chaque logement sera équipé d'un détecteur de fumée, conformément à la norme.

**Conception de projet clé sur porte - dans les règles de l'art**

DL Home Projects bvba . Beatrijslaan 6 3550 Heusden-Zolder .

Gsm +32 (0)474 40 24 76

[info@dlhomeprojects.be](mailto:info@dlhomeprojects.be)

TVA BE0836.449.311 . BNP Paribas-Fortis BE08 0016 4091 1513

## **7.6 Cuisine**

La cuisine fait partie d'un cahier des charges détaillé joint en annexe.

## **8. RÉCEPTION**

L'ensemble est livré propre et exempt de tous débris et déchets. L'acheteur devra avoir versé le solde du montant de l'achat et payé les travaux supplémentaires avant la remise des clés. En réalisant des travaux, en décorant ou en emménageant dans le logement, l'acheteur accepte une reprise tacite. Les changements apportés au concept et au choix des matériaux qui pourraient ralentir les travaux ne peuvent pas faire l'objet d'un quelconque recours vis-à-vis du maître d'ouvrage et ne pourront en aucun cas retarder la réception provisoire de la livraison standard.

## **9. TASSEMENT DU BÂTIMENT**

Les fissures dues à la dilatation ou au tassement normal du bâtiment ne constituent d'une part pas un motif de report du paiement et cela n'est pas de la responsabilité du maître d'ouvrage ou de l'architecte. Il s'agit ici en effet de phénomènes inhérents à la nature du bâtiment.

## **10. PAIEMENTS**

100% à la réception provisoire.

**Conception de projet clé sur porte - dans les règles de l'art**

DL Home Projects bvba . Beatrijslaan 6 3550 Heusden-Zolder .

Gsm +32 (0)474 40 24 76

[info@dlhomeprojects.be](mailto:info@dlhomeprojects.be)

TVA BE0836.449.311 . BNP Paribas-Fortis BE08 0016 4091 1513