



DELZELLE
RESIDENTIELS

CONSTRUISONS ENSEMBLE

Le Clos des Artistes

Résidences Klimt – Monet – Klee

Esplanade Césaria Evora
7000 Mons

CAHIER DES CHARGES
SURFACES COMMERCIALES

23/05/2022

INTRODUCTION

Les Résidences « Klimt », « Claude Monet », et « Paul Klee » constituent la dernière phase du “Clos des Artistes” qui établit une nouvelle connexion entre la **Rue des Pinsons** et la **Rue Valenciennoise à Mons** ; à deux pas des boulevards périphériques de Mons, à proximité de l’hôpital Ambroise Paré, de l’Ecole des Ursulines et de l’Institut Saint-Luc.

Le “Clos des Artistes” comprend sept résidences à l’architecture contemporaine et propose des studios, des appartements prêt-à-vivre de 1 à 3 chambres ainsi que des penthouses. Des parkings intérieurs en sous-sols et extérieurs sont disponibles.

Les surfaces commerciales sont vendues en gros-œuvre fermé pour permettre l’aménagement le plus modulaire possible. Tous les raccordements et connexions sont en attente (eau, électricité, téléphonie, télédistribution, ventilation, chauffage). La hauteur sous-plafond de 280 cm permet d’aménager un faux plafond.

PARTIES COMMUNES

Fondations

Le type de fondation est déterminé par le bureau d’études en stabilité sur base des essais de sol.

Structure

♦ Eléments porteurs

Les murs seront en blocs gris silico-calcaire (texture lisse) avec poutres et ouvrages en béton armé suivant l’étude de stabilité. Les planchers sont en dalle de béton de type pré dalle augmentée d’une chape de compression déterminée par le bureau de stabilité.

♦ Maçonneries enterrées et de cave

Les maçonneries sont réalisées en blocs silico-calcaire ou en blocs béton creux.

Les maçonneries enterrées sont réalisées par un voile de béton massif d’une épaisseur calculée de manière à assurer l’étanchéité.

♦ Maçonneries portantes en élévation

Les murs porteurs de l’immeuble sont exécutés en blocs silico-calcaire. La maçonnerie en élévation est protégée, à sa base, contre l’humidité ascensionnelle par une membrane d’étanchéité continue sur toute l’épaisseur des murs.

Stabilité

Les études nécessaires sont confiées au bureau d’études Matriche, Grand Place 5 à 1440 Braine-le-Château, qui détermine les travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en la matière de l’Institut Belge de Normalisation (NBN 15)

Façades

Parement extérieur, selon les prescriptions du permis d’urbanisme :

- en briques de terre cuite de ton brun/noir ou de ton noir
- en enduit de ton blanc

Terrasses

Seuls les appartements sont équipés d'une terrasse/balcon.

Au rez-de-chaussée:

Sol constitué de pavés autobloquants de type KLINKERS. Pas de garde-corps.

De l'étage supérieur (voir plan pour dimensions et revêtements) :

- ♦ Le plancher de teinte brune est bois sur structure bois avec plots réglables. Garde-corps ou lisses métallisés avec peinture de finition époxy de même teinte que les châssis en périphérie de la terrasse
- ♦ Les terrasses agrémentées de gravier sur les plans sont inaccessibles. Les garde-corps métallisés avec peinture de finition époxy de même teinte que les châssis seront placés à même la baie d'ouverture du châssis. Pas de garde-corps si le châssis est muni d'une imposte.

Aux autres étages (voir plan pour dimensions) :

- ♦ Garde-corps métallisés avec peinture de finition époxy de même teinte que les châssis.
- ♦ Sol constitué d'une dalle monobloc en silex lavé (ton gris) inséré dans la maçonnerie. L'ensemble présente une pente et un sterfput ou gargouille pour l'évacuation des eaux de pluie.
- ♦ Lorsqu'un balcon est continu d'un appartement à l'autre ou lorsqu'indiqué au plan de base, séparation par un pare-vue métallisé avec peinture de finition époxy (même teinte et traitement que les garde-corps).

Menuiseries extérieures

Les châssis des fenêtres et portes extérieures sont en PVC blanc côté intérieur et de ton gris quartz côté extérieur.

Vitrerie

Vitrerie en double vitrage non teinté, d'une épaisseur totale d'au moins 20 mm avec une lame d'air déshydraté d'au moins 12 mm.

Toiture

Pour les terrasses des penthouses : membranes d'étanchéité bitumeuse et isolation thermique en PIR ou EPS.

Sur la dalle en plafond des penthouses: membranes d'étanchéité PVC et isolation thermique en PIR ou EPS.

Evacuation des eaux de toiture

Chêneaux d'évacuation, gouttières, tuyaux de descente en zinc.

Egouts

Le système d'égouts est exécuté selon les règles de l'art et les prescriptions du permis d'urbanisme.

Enduits murs et plafonds

Les murs des halls communs, paliers d'étage communs et cage d'escalier seront enduits et revêtus d'un crépi coloré.

Les murs des sous-sols ne seront pas enduits (blocs gris silico-calcaire sans joints ou blocs béton creux maçonnés).

Les plafonds des halls d'entrée communs, paliers d'étage communs et cage d'escalier sont recouverts d'un enduit mince blanc projeté en deux couches, non peints.

Les murs du sas d'entrée au rez-de-chaussée et, le cas échéant, les murs du sas ascenseur au rez-de-chaussée, sont carrelés sur une hauteur de 2m.

Revêtements de sol

Les carrelages et plinthes sont choisis par le maître de l'ouvrage et sont de type grès cérame pleine masse ton gris dans le hall d'entrée et halls communs.

Cadre paillason dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée.

Les escaliers seront en granit moucheté ton gris foncé

Dans les sous-sols, revêtement en béton lissé.

Menuiseries intérieures

Les modèles de portes, de chambranles, d'ébrasements et de quincailleries sont choisis par le maître d'ouvrage en fonction des prescriptions incendie (porte coupe-feu avec fermeture automatique) ainsi que les teintes (ton bois).

Portes de cave : les portes à peindre (non peinte par le maître d'ouvrage) seront dimensionnées de façon à assurer une ventilation haute et basse (sauf dans le cas de portes résistantes au feu).

Ascenseur

L'ascenseur sera de type KONE MONOSPACE 500 à traction électrique, particulièrement silencieux, peu consommateur de courant et rapide.

La fourniture et le placement de l'ascenseur sont effectués par le fabricant, tandis que la trémie sera du ressort de l'entreprise de gros-œuvre suivant les indications du fabricant.

L'installation sera réceptionnée par une société agréée, suivant les normes en vigueur et le R.G.P.T.

Porte de garage

La porte commune est sectionnelle et motorisée. Chaque acquéreur d'un garage fermé ou d'un emplacement intérieur reçoit une commande automatique à distance.

Plomberie

Un robinet de service est prévu dans les communs.

Implantation des bornes d'incendie, dévidoirs et extincteurs suivant agrément du service des pompiers.

Electricité

Les installations des parties communes sont raccordées sur un compteur commun distinct. L'éclairage des parties communes est commandé par minuteries et détecteurs de présence.

L'installation est complétée par un vidéophone et ouvre-porte électrique.

Les appareils d'éclairage de type LED et les accessoires sont choisis par le maître d'ouvrage.

Local compteur

- ◆ 1 tableau général d'alimentation 3 x 400 V, compteurs bi-horaires vers les surfaces commerciales ou les coffrets divisionnaires individuels des appartements
- ◆ 1 compteur bi-horaire + coffret des communs
- ◆ 1 prise de courant
- ◆ 1 point lumineux avec interrupteur sur minuterie ou détecteur
- ◆ 1 onduleur lié aux panneaux photovoltaïques des communs

Hall rez et étages

- ◆ 1 bouton(s) poussoir pour sonnerie par surface commerciale / appartement
- ◆ 2 prises de courant

Sas d'entrée

- ◆ poste central de vidéophonie relié aux postes individuels des surfaces commerciales / appartements
- ◆ gâche électrique

Panneaux photovoltaïques

Des panneaux photovoltaïques totalisant 2.500 Wc sont installés afin de supporter une grande partie de la consommation électrique des communs, déjà fortement réduite par l'usage de luminaires LED. La production d'énergie durant la semaine réduira la consommation relevée par le compteur jour. La production d'énergie durant le week-end et les jours fériés réduira la consommation relevée par le compteur nuit.

Ventilation du sous-sol

L'entrée d'air se fait par un treillis métallique en acier inoxydable placé sur la porte sectionnelle d'entrée au parking. La sortie d'air par une cours anglaise au niveau des emplacements de parking intérieur 14, 15, 3.06, 5.05, 5.19.

PARTIES PRIVATIVES

Raccordements

Electricité

- ◆ Compteur individuel situé dans le local compteurs en sous-sols. Le compteur reste propriété du gestionnaire de réseau.
- ◆ Tubage entre le compteur et la surface commerciale
- ◆ Câble d'alimentation en attente dans la surface commerciale
- ◆ 1 poste mural de vidéophonie relié au poste central du SAS d'entrée

Eau

- ◆ Compteur individuel situé dans le local compteurs en sous-sols. Le compteur reste propriété du gestionnaire de réseau.
- ◆ Tubage entre le compteur et la surface commerciale
- ◆ Alimentation avec vanne d'arrêt dans la surface commerciale
- ◆ 1 point d'évacuation bouchonné

Téléphonie

- ◆ Tubage entre le local technique en sous-sols et la surface commerciale
- ◆ 1 câble en attente dans la surface commerciale

VOO

- ◆ Tubage entre le local technique en sous-sols et la surface commerciale
- ◆ 1 câble en attente dans la surface commerciale

Ventilation

- ◆ Entrée et sortie d'air connectées à la gaine verticale commune (les appartements sont équipés en ventilation double-flux). Ces connexions sont bouchonnées.
- ◆ Dimensionnement et installation à prévoir par le client en fonction de ses besoins

**Chauffage
Refroidissement**

- ◆ 1 liaison en attente entre la toiture et la surface commerciale : 1 câble d'alimentation et 2 canalisations pour le fluide frigorigène
- ◆ Dimensionnement et installation à prévoir par le client en fonction de ses besoins

Murs et plafond

Murs tel que présentés aux plans en bloc silico-calcaire ou béton cellulaire sans finition. Plafond en prédalle sans finition. Hauteur sous-plafond 280 cm.

Revêtements de sol

Sol constitué de la dalle couvrant sous-sol sans finition de sorte à rendre l'aménagement et l'implantation des techniques les plus modulaires possibles. 18 cm de réservation sont prévus pour la pose de l'isolant thermique, de la chape ou de la dalle. Mise en œuvre par le client.

**Menuiseries
intérieures**

La porte d'entrée côté hall commun est en âme pleine et recouvertes d'un stratifié chêne clair sur les deux faces, résistantes au feu ½ heure et avec fermeture de sécurité à 3 points.

Possibilité de placement d'une porte d'entrée blindée de marque FICHET Type Palieris G351 ou G371 (documentation sur demande)

(voir annexe 1 : valorisation des options et modifications)

CONDITIONS GENERALES

Modifications par rapport au cahier des charges

Les plans remis à l'acquéreur peuvent subir des changements suivant les nécessités techniques ou esthétiques.

Même les variations minimales dans les dimensions ne peuvent avoir comme suite des indemnités quelconques et ceci pour toutes les parties contractantes.

Les changements seront communiqués dans la mesure du possible.

Le maître d'ouvrage réalisera les travaux suivant les indications de ce descriptif et des plans de l'architecte et du bureau d'études.

Pour autant que les matériaux mis en œuvre soient qualitativement équivalents à ceux prévus dans le présent cahier des charges, le maître d'ouvrage se réserve le droit de réaliser des changements dans le cas de matériaux non disponibles sur le marché, de délais de livraison entravant la bonne marche du chantier, de changement de fournisseur,

Délais de livraison

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure ou de cas fortuits parmi lesquels, conventionnellement, les accidents, la grève ou le lock-out, la suspension des services de transport, les troubles publics ou sociaux, les difficultés provoquées par le manque général de main-d'œuvre ou d'approvisionnement, les pluies persistantes et/ou leurs conséquences, les jours intempéries (les jours intempéries pris en comptes sont ceux qui, à partir de la date de début de chantier, sont repris dans le tableau établi trimestriellement par la confédération de la construction comme gel ou pluie), épidémie, tous autres éléments indépendants de la volonté du maître d'ouvrage ainsi que le retard de l'acquéreur dans le paiement des factures entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier. Il en sera de même au cas où le maître d'ouvrage ne serait pas en mesure d'effectuer certains travaux de parachèvement à la suite du retard apporté par l'acquéreur dans le choix des matériaux et des équipements. Cette prorogation de délai ne constituera, en aucun cas, une cause de résiliation de la vente, ni une cause de dommages et intérêts.

Finalisation des choix et modifications

Afin d'assurer la mise en œuvre correcte des choix particuliers et la coordination entre les commerciaux, architectes et corps de métier, **le choix des options et les modifications seront clôturés à la fin des travaux de toiture.** Tout changement souhaité devra être accepté au préalable par le maître d'ouvrage. Les délais de commande devront être compatibles avec le planning de commande et de placement groupés pour l'immeuble. Après ces dates le promoteur effectue un choix de base qui ne pourra plus être modifié.

Si l'acquéreur décide de ne pas travailler avec les fournisseurs et/ou corps de métier du maître d'ouvrage, les fournisseurs et/ou corps de métier sélectionnés par l'acquéreur ne pourront intervenir qu'après la remise des clés de la surface commerciale, c'est-à-dire après la réception – agrégation.

Accès au chantier

Pour des raisons de sécurité et pour éviter les déclenchements intempestifs des alarmes, l'accès au chantier est interdit au public. L'acquéreur ou ses délégués qui seraient victimes d'un accident lors d'une visite de chantier seront sans recours contre le promoteur quelles que soient les causes de l'accident.

L'accès au chantier par l'acquéreur ou son délégué n'est possible que sur rendez-vous et accompagné du Maître de l'ouvrage au moment du gros-œuvre fermé et avec un maximum de 3 visites.

Raccordements aux impétrants

Les raccordements portent sur l'électricité, l'eau, le téléphone, la télédistribution par câble et consistent à amener le service jusqu'à la surface commerciale.

- ◆ Pour l'électricité : aménager le cas échéant dans l'immeuble ou en extérieur une cabine réseau en fonction des prescriptions du gestionnaire de réseau, qui lui sera ensuite cédée par bail emphytéotique ; amener les câbles d'alimentation depuis le réseau jusqu'au local commun compteurs ; fournir et installer les armoires compteurs ; faire installer par le gestionnaire de réseau les compteurs de chaque appartement, surface commerciale et des communs ; raccorder le compteur individuel jusqu'à la surface commerciale ; câble en attente dans la surface commerciale.

- ◆ Pour l'eau : amener la conduite principale depuis le réseau jusqu'au local commun compteurs ; faire installer par le gestionnaire de réseau les compteurs de chaque appartement, surface commerciale et des communs ; raccorder par une tuyauterie individuelle le compteur individuel à la vanne d'arrêt dans chaque surface commerciale.

- ◆ Pour la télédistribution : amener le câble depuis le réseau jusqu'au local technique de l'immeuble ; y faire installer les coupleurs selon la politique de placement du gestionnaire de réseau ; amener le câble jusqu'à chaque surface commerciale.

- ◆ Pour le téléphone : amener le câble depuis le réseau jusqu'au local technique de l'immeuble, y faire installer les répartiteurs ; amener le câble jusqu'à chaque surface commerciale.

Le prix globalisé de ces raccordements fera l'objet d'une facturation distincte et n'est pas compris dans le prix hors frais annoncé. Ce prix s'élève à un **montant forfaitaire de 5.000 € hors TVA**.

Abonnement eau

L'abonnement consiste à ouvrir le service à la surface commerciale, une fois que celle-ci est raccordée. Le coût de l'abonnement n'est pas pris en charge par le maître de l'ouvrage.

Pour l'eau, la prise d'abonnement est faite automatiquement au nom du propriétaire dès la pose du compteur par le gestionnaire de réseau. Si le propriétaire n'est pas connu, au moment de la pose, l'abonnement lui sera transféré à la prise de possession de la surface commerciale.

Abonnement électricité

Le gestionnaire de réseau ouvre un compteur uniquement sur présentation d'un certificat de conformité de l'installation électrique rédigé par un organisme agréé. La surface commerciale, équipée d'un câble d'alimentation en attente, ne fera pas l'objet d'une réception électrique. Installation électrique, certification de l'installation et ouverture du compteur, abonnement à charge du client.

Réception et prise de possession

La réception - agrégation aura lieu à la prise de possession et remise des clés.

Les clés sont remises après le règlement intégral du prix de la surface commerciale et des suppléments éventuels.

La réception définitive aura lieu selon les conditions définies à l'acte de base.

Occupation de la surface commerciale

Tout aménagement de meubles ou d'appareils, toute réalisation de travaux par l'acquéreur ou son représentant sera considéré comme une réception – agréation sans remarque. Dans ce cas, l'acquéreur déclare prendre possession de la surface commerciale en parfait état et il ne pourra émettre aucune réclamation quant à d'éventuels dommages.

Séchage du bâtiment et ventilation

En fonction des circonstances (saison de construction, conditions de pluie avant mise sous toit, certains procédés de construction, saison de livraison ...), le bâtiment présente, lors de sa livraison, un taux d'humidité important. Le séchage doit donc impérativement se poursuivre pendant un temps d'occupation de l'ordre de 6 mois.

L'occupant veillera donc à assurer une bonne température et une importante ventilation.

Le maître d'œuvre ne peut être tenu pour responsable d'éventuels dommages dus au non-respect de ces précautions : condensations, tâches, moisissures, à moins d'un défaut de construction établi.

Dans les parties communes, et plus spécialement dans les sous-sols, les portes de caves peuvent présenter en surface des tâches dues à l'humidité. Après la réception-agrégation, il est conseillé d'attendre que le taux d'humidité se stabilise, de poncer ces tâches superficielles éventuelles et, en dernière étape, de mettre en peinture les portes.

Fissuration

Les fissures dans un immeuble venant d'être construit sont inévitables. Elles sont engendrées par des mouvements de flexion, de retrait, ou de compression des éléments de structure et par conséquent des matériaux y reposant. Des précautions particulières sont néanmoins prises au niveau de la structure (surplus de renforcements, de rigidification, ...) pour minimiser ces phénomènes.

- fissures « d'installation » : au moment de la mise en place des cloisons, des chapes, une flèche, appelée « fluage » se met en place et se caractérise par un affaissement en général inférieur au millimètre. Si la finition des peintures est réalisée avant l'installation des fissures, comme c'est souvent le cas, cela peut être dérangeant. Le CSTC indique que *« la flèche se stabilise après 5 ou 6 ans et les réparations des fissures peuvent être effectuées »*. Néanmoins, la majorité des fissures d'installation se forment dans un délai de 3 ans.
- fissure de retrait : la mise en place de matériaux de densité et de coefficient de dilatation thermique (temps de séchage) différents engendre également des fissures. Un exemple type est le retrait du bois de charpente vis-à-vis de la structure de maçonnerie, les panneaux en gyproc ou remplissage au plâtre se rétractent également. Ces matériaux seront entoîlés par le plafonneur dans son enduit ; le peintre, de même, entoile dans la peinture une fibre minérale non visible absorbant les tensions.
- Il en va de même pour les joints ciment entre le carrelage et la plinthe.

Le maître de l'ouvrage ne peut pas être tenu responsable de ces fissures et n'en n'assurera pas la réparation éventuelle.

Les joints de dilatations sont marqués par une coulisse nette du gros œuvre, de bas en haut, colmatée par un joint souple. Ces joints sont mentionnés sur les plans de l'architecte et du bureau d'études de stabilité, et les finitions suivent exactement le même tracé. Des microfissures peuvent également apparaître dans la dalle des sous-sols, elles sont inévitables.

INTERVENANTS

Maître de l'ouvrage



Site web : www.delzelle.be pour toutes les références et projets en vente

Siège social : Delzelle SA, Chaussée de Mons 93, 7090 Braine-le-Comte

Bureau d'architecture

atelier C s.p.r.l

Rue Albert 1er 2/A, 7022 Harveng

Tel : 065/72.45.32 - Fax : 065/72.45.37

atelier.c@skynet.be

Bureau d'études en stabilité



Grand Place 5 - 1440 Braine-le-Château

Tel : 02/391.46.80 – Fax : 02/391.46.89

info@matriche.net

Certificateur PEB



Rue de la Vieille Eglise 14, 7022 Harmignies

info@bgtechnics.com

Commercialisation



Agence Immobilière Zarkos

Rue des Archers, 2A/RDC - 7000 MONS

info@aiz.immo

Tel : 065/840.640 ou 0474/684.344

ANNEXE 1 : VALORISATION DES OPTIONS ET MODIFICATIONS

MENUISERIES INTERIEURES	
Porte d'entrée blindée FICHET Type Palieris G351 - Déduction faite de la porte RF normale – prix si porte commandée en 2020 – sous réserve de révision annuelle par le fournisseur	3.500 € HTVA
comprenant : - cadre en acier enrobant l'épaisseur du mur (ébrasement métallique à peindre par les soins de l'acheteur côté intérieur) - serrure à 3 points (2 pènes basculants à crochet + double point central) - cylindre Européen de sécurité avec 3 clés - 2 paumelles + 1 panneton anti-dégondage - face intérieure blanche, face extérieure avec plastification en bois - balai automatique - Benor Atg : Rf 30 minutes - Bosec classe 3 (ENV1627) pose comprise par une firme agréée	
Porte d'entrée blindée FICHET Type Palieris G371 - Déduction faite de la porte RF normale – prix si porte commandée en 2020 – sous réserve de révision annuelle par le fournisseur	3.750 € HTVA
comprenant : - cadre en acier enrobant l'épaisseur du mur (ébrasement métallique à peindre par les soins de l'acheteur côté intérieur) - serrure à 3 points (2 pènes basculants à crochet + double point central) - cylindre Fichet F3D de sécurité avec 4 clés - 2 paumelles + 1 panneton anti-dégondage - face intérieure blanche, face extérieure avec plastification en bois - balai automatique - Benor Atg : Rf 30 minutes - Bosec classe 3 (ENV1627) pose comprise par une firme agréée	
Plastification bois face intérieure de la porte blindée	250 € HTVA

Les tarifs indiqués ci-dessus sont valables pour autant que les choix sont finalisés avant la commande des fournitures et la mise en œuvre.

TABLES DES MATIERES

INTRODUCTION	1
PARTIES COMMUNES	1
Fondations	1
Structure	1
Stabilité	1
Façades	1
Terrasses	2
Menuiseries extérieures	2
Vitrerie	2
Toiture	2
Evacuation des eaux de toiture	2
Egouts	2
Enduits murs et plafonds	2
Revêtements de sol	2
Menuiseries intérieures	3
Ascenseur	3
Porte de garage	3
Plomberie	3
Electricité	3
Panneaux photovoltaïques	4
Ventilation du sous-sol	4
PARTIES PRIVATIVES	4
Raccordements	4
Murs et plafond	5
Revêtements de sol	5
Menuiseries intérieures	5
CONDITIONS GENERALES	6
Modifications par rapport au cahier des charges	6
Délais de livraison	6
Finalisation des choix et modifications	6
Accès au chantier	7
Raccordements aux impétrants	7

Abonnement eau	7
Abonnement électricité	7
Réception et prise de possession	7
Occupation de la surface commerciale	8
Séchage du bâtiment et ventilation	8
Fissuration	8
INTERVENANTS	9
Maître de l'ouvrage	9
Bureau d'architecture.....	9
Bureau d'études en stabilité.....	9
Certificateur PEB.....	9
Commercialisation.....	9
ANNEXE 1 : VALORISATION DES OPTIONS ET MODIFICATIONS	10