

Avenue du Congo, 7 à 1000 Bruxelles

## Place Favresse

**Place Alphonse Favresse , 44/46 à 1310 LA HULPE**



## Cahier des charges

# CONSTRUCTION – IMMEUBLE A APPARTEMENTS

## **SITUATION :**

**ADRESSE** Place Alphonse Favresse 44-46 à 1310 LA HULPE

## DOCUMENTS

Chaque acheteur recevra : - les plans relatifs à son acquisition  
- le présent cahier des charges

Ces documents devront être datés et signés par chacune des parties.

## **QUALITE CONSTRUCTION**

Les travaux sont réalisés par des entreprises et sous-traitants spécialisés et qualifiés.

Les matériaux utilisés pour la construction sont de qualité et garantissent la solidité et la pérennité de l'ensemble.

Ils correspondent aux agréments techniques reconnus et ont tous fait preuve de leur durabilité dans le temps.

L'ensemble respecte les lois et normes en vigueur. La construction est conforme aux recommandations des organismes compétents de contrôle et respecte les règlements applicables en matière d'urbanisme.

## ENVIRONNEMENT

Un projet immobilier doit répondre aux normes énergétiques en application à la date du dépôt du permis. Notre volonté est de dépasser ces normes pour offrir des logements soucieux de l'environnement.

## RACCORDEMENTS

Les raccordements sont à la charge du promoteur, les ouvertures des compteurs à charge des acheteurs.

Les frais de raccordement aux réseaux publics pour l'eau, l'électricité, le gaz, l'égout sont prévus dans le prix.

## **RECEPTION**

Une réception des travaux sera réalisée à la demande du promoteur.

Par le fait de son emménagement, l'acheteur effectue la réception de son appartement et de ses parties privatives, excepté pour les remarques émises préalablement par écrit lors de la remise des clés.

La prise de possession des locaux, entraînera le paiement de la totalité du montant du prix de l'appartement.

La construction en cours sera assurée pour le montant total du coût, contre l'incendie et la foudre. Cette assurance devra être reprise par les copropriétaires au moment de la réception des parties privatives.

## **MODIFICATIONS PAR L'ACQUEREUR**

Les acquéreurs peuvent introduire des demandes de modification mais uniquement après la signature du compromis de vente et de la levée des conditions suspensives éventuelles et pour autant que ces modifications soient acceptées par le promoteur.

Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble, sur les murs porteurs, les équipements techniques principaux (conduits techniques, système de ventilation, chauffage, ....), les façades les toitures ou les espaces communs ne sera acceptée.

Dans tous les cas, les modifications devront respecter les permis existants.

Les travaux supplémentaires et les modifications dérogeant aux plans et au présent descriptif ne seront exécutés qu'après accord écrit de ceux-ci et du promoteur et ses partenaires.

Si les modifications demandées par l'acquéreur nécessitent en outre l'intervention de l'architecte ou du bureau d'étude au-delà de la mise à jour des plans commerciaux, les frais y afférents seront à charge de l'acquéreur.

Si l'acquéreur commande des travaux modifcatifs ou supplémentaires pendant l'exécution du contrat, le promoteur se réserve le droit de prolonger le délai initialement prévu.

Les engagements verbaux n'ont aucune valeur tant qu'ils n'ont pas été confirmés par écrit.

En aucun cas, l'acquéreur ne peut réaliser de travaux ou les faire réaliser dans son appartement avant la réception provisoire et avant paiement intégral.

Les matériaux **de finitions intérieures** pourront faire l'objet de choix spécifiques par l'acquéreur pour chaque appartement. L'entreprise restant sous la direction de l'architecte.

Chaque modification des choix de base se fera sur base d'adaptation des prix unitaires de fourniture et éventuellement de pose.

Afin de ne pas perturber trop fortement le bon déroulement du chantier, les choix devront être signifiés au moins deux mois avant l'exécution des travaux qui s'y rapportent.

### **DIRECTION DES TRAVAUX**

La direction des travaux est assurée par l'architecte et les éventuels ingénieurs conseils.

Toutes remarques et modifications doivent leur être adressées et doivent recevoir leur approbation.

### **ACCES AU CHANTIER**

Toutes les mesures de sécurité devront être prises par l'entrepreneur. L'accès au chantier est interdit au public.

Afin de ne pas désorganiser le bon avancement des travaux, les visiteurs, le futur propriétaire ou l'Acquéreur ne pourront avoir accès au chantier qu'en compagnie d'un représentant du promoteur, de l'architecte ou de l'entrepreneur et uniquement sur rendez-vous préalable.

Toutes les visites s'effectueront aux risques et périls de ceux qui les demandent et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le promoteur ou l'Entrepreneur en cas d'accident survenu en cours de visite.

## **TRANCHES DE PAIEMENT**

### **Appartement**

1. A la pose de la dalle du rez de chaussée	20%
2. A la pose de la dalle du premier étage	15%
3. A la pose de la dalle du deuxième étage	15%
4. A la mise sous toit	20%
5. A la pose de la menuiserie extérieure	10%
6. Après la première phase des travaux de plafonnage	10%
7. Après la première phase de la pose des revêtements de sol	5%
8. A la réception provisoire et avant toute prise de possession	5%

### **Emplacement de parking en sous sol**

1. Après exécution de la dalle du rez-de-chaussée	95%
2. A la réception provisoire et avant toute prise de possession	5%

### **Cave**

1. Après exécution de la dalle du rez-de-chaussée	95%
2. A la réception provisoire et avant toute prise de possession	5%

## **DESCRIPTION DES TRAVAUX**

Ce cahier des charges est destiné aux acheteurs, un descriptif plus technique a été réalisé pour les entreprises qui seront appelées à réaliser les travaux.

Les travaux seront réalisés avec des matériaux de premier choix selon les règles de l'art et en conformité avec les cahiers de charges.

Les prix des matériaux repris dans les descriptifs sont les prix clients indicatifs.

Ce chapitre reprend de façon non exhaustive les différents travaux préalables à la construction des logements.

## **TRAVAUX PREPARATOIRES**

Un état des lieux des immeubles voisins sera effectué avant mise en chantier, à charge du promoteur.

## **FONDATIONS - STRUCTURES ET BETONS ARMES**

L'étude de sol a été confiée à un bureau d'étude spécialisé.

Les remarques émises dans le rapport seront scrupuleusement respectées par l'entrepreneur de gros-œuvre.

## **RESEAU D'EGOUT**

Le réseau d'égouts est réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux en vigueur. Les eaux usées des logements sont évacuées vers les égouts publics.

Il sera réalisé en P.V.C., il comprend les chambres de visite et siphons nécessaires.

## **MACONNERIES DE STRUCTURE**

Au sous/sol, les murs extérieurs seront exécutés selon l'étude de l'ingénieur, et en blocs de béton pour les murs intérieurs.

Toutes les maçonneries destinées à rester apparentes seront rejointoyées au fur et à mesure de leur exécution (caves, garages, locaux techniques).

## Élévations extérieures

La maçonnerie d'élévation aura une épaisseur totale d'environ 37 cm.

Celle-ci se compose de :

- un bloc de terre cuite porteur de 14 cm
- un panneau isolant thermique PU d'une épaisseur de 12 cm contre le bloc
- un creux de + ou - 2 cm
- une brique de parement en terre cuite de la marque Wienerberger

Les briques seront reliées aux blocs par des crochets galvanisés adaptés.

Les seuils sont en pierre bleue dite "Petit Granit".

## MENUISERIES EXTERIEURES

Les châssis et portes seront réalisés en PVC de couleur à l'extérieur et blanc à l'intérieur. Le vitrage est du type triple vitrage super isolant k 0,6.

La teinte de la menuiserie sera déterminée par le promoteur (suivant plan).

Porte de garage donnant accès au sous-sol via l'ascenseur à voiture est du type sectionnelle, motorisée avec télécommande.

## TERRASSES

Les terrasses de seront préfabriquées en béton architecturale ou coulées sur place.

Les garde-corps seront en acier ( couleur au choix du promoteur ).

## ISOLATION THERMIQUE et ACOUSTIQUE

Les creux des murs seront partiellement remplis à l'aide de panneaux de PU ou PIR d'une épaisseur de 12cm.

L'isolation des murs mitoyens (entre appartement) laine minérale acoustique d'une épaisseur de 5 cm.

La toiture sera isolée à l'aide de laine minérale de 20 cm d'épaisseur.

Les chapes du rez PUR projeté d'une épaisseur de 10 cm, et chape de finition en sable du Rhin de 8 cm, les chapes des étages, matelas isolant acoustique (de type CARRO-FOAM 6+) et EPS d'une épaisseur de 5 cm et chape de

finition en sable du Rhin de 5 cm.

## **TOITURE**

Le bois de charpente est traité contre les champignons, la moisissure et les insectes à l'aide d'un produit agréé qui sera réalisé soit en atelier, soit sur chantier.

Une sous toiture en laine de bois de 60mm d'épaisseur est prévue de type STEICO ou similaire.

La couverture de toiture, sera réalisée en tuiles de terre cuite de marque Koramic ou similaire.

## **ZINGUERIES**

Les zingueries sont réalisées conformément aux règles de l'art en zinc cuivre titane d'épaisseur 0,8.

La teinte sera harmonisée à la teinte des façades.

## **ELEVATIONS INTERIEURES**

Tous les murs intérieurs porteurs seront réalisés en blocs de terre cuite isolants d'une épaisseur de 19 ou 14 cm selon portance, les cloisons en blocs de 10 cm.

## **VENTILATION - AMENEE D'AIR FRAIS**

La ventilation est assurée via un système de ventilation système D, mécanique indépendant à chaque appartement. Le système est conforme à la norme NBN 50.001.

## **PARACHEVEMENT DES MURS**

Tous les murs recevront un enduit de plâtre parfaitement dressé et renforcé aux angles saillants par des cornières métalliques, à l'exception des locaux techniques et ou caves.

Pour les parties privées, le ponçage éventuel ainsi que les travaux préparatoires à la peinture ainsi que la peinture elle-même sont à charge de l'Acquéreur.

## **PARACHEVEMENT DES PLAFONDS**

Les plafonds recevront un enduit de plâtre.

Pour les parties privées, la préparation des supports pour peinture (ponçage et petites retouches) ne fait pas partie des prestations reprises au cahier des charges et n'est pas comprise dans le prix.

***Observation :***

*Nous attirons l'attention sur le fait que, pendant les premières années, des fendilles de retrait peuvent se créer à l'emplacement des joints entre les hourdis ou pré dalles en béton, ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents. Ces fendilles, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les Acquéreurs.*

## **REVETEMENTS DE SOL**

**Partie privative :**

**Carrelage dans : hall – cuisine – wc – salle de bains**

Carrelage sol en grès cérame au choix de l'acquéreur chez le fournisseur du promoteur;

Pose droite standard (damier);

Valeur de base en salle d'exposition 50€/m<sup>2</sup> HTVA et pour les plinthes un budget de 10 €/mc HTVA.

**Parquet : séjour et chambres**

Parquet semi massif type plancher en pose collée – nombreux choix et coloris dans les bureaux du promoteur.

*Pour rappel, les choix devront intervenir minimum trois mois avant l'exécution du poste afin de s'assurer que les hauteurs de chape soient correctement définies.*

## **REVETEMENTS MURAUX**

- garages : blocs de béton rejointoyés

**Partie privative :**

**Faïences murales :**

- Des faïences sont prévues dans les salles de bain et ce jusqu'au plafond et sur chaque mur ;

- Faïence murale au choix chez le fournisseur du promoteur;
- Budget fourniture prévu : 35€/m<sup>2</sup> (prix public HTVA) ;
- Pose standard à joints continus;

### **TABLETTES DE FENETRE**

Les tablettes de fenêtre seront en marbre de 20 cm de large et de 2 cm d'épaisseur, couleur au choix.

### **MENUISERIES INTERIEURES**

- Porte d'entrée des appartements : porte en bois ( RF30), fournie avec quincaillerie de sécurité, les portes seront mises en couleur (teinte à définir par le promoteur).
- Portes privatives : portes à choisir chez le fournisseur, avec quincaillerie assortie (Clenches et charnières). Toutes les portes sont placées de manière traditionnelle, clouées, avec fermeture dans l'embrasure.

### **INSTALLATION DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAude SANITAIRE**

- Chauffage central au gaz :
  - Chaudière murale à condensation à haut rendement (gestion individuelle) marque Vaillant ecoTEC, avec thermostat d'ambiance programmable dans le séjour.
  - Radiateurs Van Marcke, avec panneau frontal plat
  - Dans la salle de bains un radiateur (sèche-serviettes) est prévu
  - Les températures suivantes devront être obtenues par une température extérieure de - 10°C.
    - Cuisines : 22°C
    - living : 22°C
    - chambres : 18°C
    - salle de bains : 24°C
    - halls dégagements : 16°C

## **INSTALLATIONS SANITAIRES**

L'ouvrage comprend la livraison et le placement des meubles et appareils sanitaires (raccordement compris). Le sanitariste est désigné par le promoteur et ne pourra être changé.

### **Généralités:**

Les tuyauteries de décharge et de chute seront réalisées en P.V.C. et seront conformes au S.T.S. 62.06.1. Ces tuyauteries sont reliées au réseau d'égout enterré.

Chaque appartement est alimenté à travers un compteur individuel de passage.

### **DESCRIPTION SUCCINTE DES APPAREILS SANITAIRES. (Suivant le plan)**

*Les appareils de base et la robinetterie sont décrits ci-dessous, d'autres appareils peuvent être choisis selon décompte.*

#### **Meuble de salle de bains :**

Meuble MOLTO (4 couleurs au choix) ; table vasque solid surface, 2 vasques ou 1 vasque (120cm ou 90cm suivant le plan), armoire de toilette avec miroir, éclairage profil, mitigeurs modèle EMPORIO de GESSI.

#### **Baignoire :**

Baignoire acrylique DURAVIT model Starck III, encastrée de teinte blanche et de dimensions 750 x 1700 mm.

Mitigeur bain/douche avec douchette model EMPORIO de GESSI.

#### **Receveur de douche ( suivant le plan):**

Receveur de douche HUPPE EASY STEP-TUB, dimensions suivant le plan.

Mitigeur douche avec douchette modèle EMPORIO de GESSI.

Paroi de douche ou porte de douche ( en fonction des plans)

#### **W.C.:**

WC suspendu en porcelaine sanitaire blanche DURAVIT modèle Starck III, siège blanc DURAVIT Starck III. Le cadre pour la suspension est de marque GEBERIT avec plaque SIGMA 30.

### Lave mains:

En cas de WC séparé , PURE blanc avec sous meuble, équipé d'un Robinet model FONTE EVO.

### Buanderie:

Alimentation eau froide + robinet d'arrêt + décharge pour la machine à laver.

## EQUIPEMENT DES APPARTEMENTS

Les appareils et emplacements sont repris sur le plan.

### ELECTRICITE

Les installations électriques seront conformes aux nouvelles normes en vigueur.

Les interrupteurs et prises seront de marque "Niko gamme Intense, couleur au choix".

Tableau général avec différentiel 300 mA et 30 mA.

Protection des circuits par les disjoncteurs automatiques.

Câblage, raccordement et réception par firme agréée.

### DETERMINATION DES POINTS LUMINEUX ET DES PRISES (locaux suivant le plan)

- séjour : 2 pt. lum. 2 directions  
5 prises doubles  
1 prise triple  
1 tube + câble téléphone  
1 tube + câble télédistribution

- cuisine : 1 pt. lum. 1 direction (plan de travail)  
1 pt. lum. 1 direction (central)  
1 prise frigo  
1 prise hotte  
1 prise micro-ondes  
1 prise lave-vaisselle  
1 prise four  
1 bornier cuisinière  
2 doubles prises (plan de travail)

- hall : 1 pt. lum. 2 directions  
1 prise simple  
1 vidéophone
- wc : 1 pt. lum. 1 direction
- chambres : 1 pt. lum. 2 directions ( 3 interrupteurs )  
1 prise simple  
2 prises doubles (dont 2 prises commandées par interrupteur)
- sdb : 1 pt. lum. 1 direction (central)  
1 arrivée pour meuble  
1 prise simple ou 2 prises simples en cas de double lavabo
- buanderie : 1 pt. lum. 1 direction  
1 prise simple  
1 prise pour lessiveuse  
1 prise séchoir  
1 prise chaudière  
1 prise pour le système de ventilation
- terrasse: 1 pt. lum. 1 direction  
1 prise extérieure étanche
- cave : 1 pt. lum. 1 direction  
1 prise simple
- emplacement: 1 prise simple

### **ASCENSEUR :**

De la marque OTIS, avec finition luxueuse, dessert chaque étage.

### **CUISINES EQUIPEES:**

L'ouvrage comprend la livraison et le placement des meubles et appareils électroménagers (raccordement compris).

Chaque appartement intègre une cuisine super équipée avec vaste choix de coloris, poignées et plans de travail. Les électroménagers sont prévus de marque Siemens.

Pour chaque logement, une cuisine complète et équipée est prévue selon un budget précis.

Les modèles et équipements peuvent être modifiés selon les désirs de l'acheteur. Dans le cas de modifications d'équipements en plus ou en moins, l'enveloppe budgétaire dédiée sera décomptée de la nouvelle commande.

Le cuisiniste est désigné par le promoteur et ne pourra être changé.

L'Acquéreur devra effectuer ses choix chez le cuisiniste en y prenant rendez-vous.

Les dispositions et équipements de cuisine dessinés sur les plans de l'architecte sont purement indicatifs et ne représentent aucun engagement contractuel. Le plan détaillé et signé chez le cuisiniste sera l'engagement contractuel.

## **JARDIN COMMUN**

L'aménagement du jardin commun est prévu par le promoteur.

## **SECURITE CHANTIER**

### **Généralités**

Les mesures de sécurité concernant les chantiers mobiles et temporaires selon l'Arrêté Royal du 25/01/2001 sont d'application sur tous les chantiers.

## **REMARQUES**

Le promoteur pourra apporter en cours de construction les changements qu'il jugerait nécessaire (tant intérieurement qu'extérieurement), ces modifications devront préalablement recevoir l'acceptation de l'architecte.

Il est convenu et accepté que le Promoteur se réserve le droit de remplacer les matériaux ou produits prévus au présent descriptif par des matériaux ou produits de qualité équivalente ou supérieure et ce, soit pour des raisons techniques ou de difficultés d'approvisionnement, soit en fonction de l'architecte.

De même pour des raisons liées aux techniques de l'immeuble, des modifications mineures pourront également être apportées aux plans.

Ces modifications ne donneront pas lieu à une adaptation de prix.

Ces modifications à la présente description et aux plans du permis de bâtrir seraient faites uniquement afin de résoudre au mieux et dans l'intérêt des copropriétaires tous problèmes techniques ou autres qui se poseraient.

Les indications de la présente description remplacent ou complètent les indications des plans.

### **Ne sont pas compris dans la présente vente :**

- Les appareils d'éclairage dans les logements ;
- La peinture de finition, tous travaux de décoration ou de tapisserie ;
- Les raccordements téléphoniques, de télédistribution et l'internet ;
- Le mobilier fixe ou mobile et les placards intégrés, excepté la cuisine et les appareils sanitaires ;
- les persiennes anti-solaires, les rails et cache-rails pour voiles et tentures

En cas de discordance dans les différents documents, l'ordre de priorité est : Cahier des charges commercial / Plan de vente.

## **CHOIX DE L'ACQUEREUR**

Les Acquéreurs ont la faculté de choisir leurs finitions, sans supplément, parmi une sélection proposée par le Promoteur dans un délai défini par celui-ci.

Ces finitions sont :

- Les revêtements de sol tant pour le carrelage que le parquet
- Les faïences murales des salles de bains
- Les meubles de salle de bains ( choix chez le sanitariste désigné); un budget et un modèle est donné. Les éventuelles modifications de prix devront être signées par l'acquéreur.
- La cuisine est dans un budget donné et prédéfini pour chaque unité, des modifications pourront se faire chez le cuisiniste avec une variation possible de prix suivant le choix. Les éventuelles modifications de prix devront être signées par l'Acquéreur.

Après le délai fixé par le promoteur, plus aucune demande de changement ne pourra être introduite afin d'être livré à temps des finitions choisies.

## **Fournisseurs**

<b>Carrelage :</b>	Date limite pour le choix :
--------------------	-----------------------------

**TEGEL CONCEPT**

Leuvensesteenweg 288  
1930 ZAVENTEM  
TEL 02 711 01 50

Personne de contact :

- Choix des carrelages

- Choisir la couleur des joints  
- Choix de la pose

<b>Parquet :</b>	Date limite pour le choix :
------------------	-----------------------------

Nous contacter.

- Choix du parquet

- Choisir le sens de pose

<b>Équipements sanitaires :</b>	Date limite pour le choix :
---------------------------------	-----------------------------

**DESCO**

Leuvensesteenweg 327  
1930 – ZAVENTEM  
Tel : 02/533 30 30

Personne de contact : MARIANE

- Choix des appareils sanitaires  
- Choix des radiateurs hors cahier des charges (non obligatoire)

<b>Cuisine :</b>	Date limite pour le choix :
------------------	-----------------------------

**Warnier SPRL**

Rue Bois Sainte Marie, 170  
5060 Sambreville  
Tel : 071/77 14 51  
Personne de contact : Jonathan Warnier

- Choix de votre cuisine et équipements

## **LIVRAISON ET D.I.U.**

Les clefs sont remises lors de la réception provisoire et après le paiement total du prix.

L'appartement est livré propre selon les normes correspondant à un nettoyage industriel de fin de chantier (et non selon un nettoyage ménager).

Cela sous-entend également libre de tous déchets ou restes de matériaux.

Le Dossier d'Intervention Ultérieure (DIU) est remis. Celui-ci contient les éléments utiles, en matière de sécurité et de santé, à prendre en compte lors d'éventuels futurs travaux. Ces travaux sont notamment du type :

- Entretien
- Réparations
- remplacement
- démontage de certaines installations