

CAHIER DES CHARGES

1. STABILITE, SYSTEME DE FONDATIONS ET STRUCTURE DU BATIMENT :

L'étude de stabilité est assurée par un bureau d'ingénieur. Celui-ci définit le système de fondations sur base notamment du sondage de sol réalisé par une entreprise spécialisée.

Sont exécutés en béton armé : les fondations, la structure, les linteaux, les escaliers, les balcons etc. Certains de ces éléments pourront être réalisés en éléments préfabriqués.

La structure des planchers est exécutée en hourdis de béton armé, en pré-dalles ou en dalles coulées sur place conformément aux consignes de l'ingénieur.

Une dalle de compression en béton armé est coulée sur les éléments de plancher dont l'épaisseur est conforme aux instructions du fabricant et à celles de l'ingénieur.

En outre, l'ingénieur calcule et transmet le dimensionnement des éléments structurels, qu'ils soient en acier et/ou en béton armé (poutrelles, chevêtres, poutres, colonnes, ...) en fonction des normes en vigueur. Il établit en outre les plans de coffrage et de ferrailage.

2. CANALISATIONS:

Toutes les canalisations nécessaires à l'évacuation des eaux de pluie et usées sont en PVC de qualité BENOR®.

3. MACONNERIE :

La maçonnerie extérieure est érigée selon le principe d'une maçonnerie traditionnelle, conformément aux prescriptions de mise en œuvre du bureau d'ingénieur.

Les cloisons « non porteuses » sont réalisées en blocs de béton, en blocs de terre cuite ou en carreaux de plâtre.

Le parement des façades est réalisé en crépi. Il y a également des zones de bardage ainsi que des soubassements en pierre (petit granit).

Le crépi est d'une part de teinte blanche et d'autre part de teinte grise.

Les pans de murs en bardage sont réalisés en bois de type cèdre.

4. PROTECTION CONTRE L'HUMIDITE ASCENSIONNELLE :

Aux endroits « sensibles » de la maçonnerie, des bandes d'étanchéité en polyéthylène de type « diba® » ou similaire sont soigneusement placés pour contrer l'humidité ascensionnelle.

5. ISOLATION :

Une isolation acoustique (épaisseur selon plans) est placée dans les complexes planchers et murs entre chaque étage et entre chaque appartement d'un même étage ainsi qu'autour des cages d'ascenseur et d'escaliers et dans les murs des appartements mitoyens aux halls des parties communes.

Une isolation thermique en polystyrène EPS 18 cm est posée au niveau des façades à crépir tandis que des panneaux rigides de Polyuréthane d'une épaisseur de 12cm sont posés au niveau des bardages bois.

Une isolation thermique en polyuréthane est projetée sur 10 cm afin d'isoler le sol des logements du rez-de-chaussée. Concernant les appartements situés au-dessus des garages du rez-de-chaussée, l'isolation thermique est projetée au premier étage.

A noter qu'une isolation thermique de type isobet est également prévue aux autres niveaux suivant réglementation en vigueur.

Pour ce qui est des toitures plates revêtues d'une étanchéité, une isolation de type polyuréthane d'une épaisseur de 12cm est prévue.

6. OUVRAGES EN PIERRE DE TAILLE :

Les seuils des fenêtres qui s'intègrent dans les façades à crépir sont en aluminium thermolaqué à l'exception de ceux intégrés au niveau des balcons en béton architectonique.

Les seuils des portes d'entrée du bâtiment et portes fenêtres donnant accès aux jardins des maisons sont en petit granit premier choix de 5 cm d'épaisseur munis d'un talon.

7. CHARPENTE ET COUVERTURE :

La charpente du bâtiment en toiture inclinée est en bois traité et fabriquée selon l'étude du bureau d'ingénieurs ou du fabricant. Les sections de bois adaptées.

La sous toiture est en « DELTA FOL® » ou similaire.

La couverture de la toiture à versants est réalisée en ardoise.

La couverture de la toiture plate est réalisée au moyen d'une membrane d'étanchéité du type EPDM.

Sauf stipulation contraire, les fenêtres de toiture sont de type à ouverture par rotation ou par projection/rotation avec double vitrage isolant.

8. MENUISERIES :

Les menuiseries extérieures sont réalisées sur mesure en PVC structuré de couleur. Les châssis ouvrants présentent soit un mécanisme combiné d'ouverture de type oscillo-battant, soit un mécanisme de type coulissant (voir plans). Le double vitrage est de type clair, isolant de section 4/15/4 (minimum $K = 1,1 \text{ W/m}^2\text{k}$) avec joint périphérique.

Les portes d'entrée de chaque appartement sont du type blindées et coupe-feu (1/2 h). Elles sont équipées d'un chambranle métallique, d'une feuille de porte stratifié bois (finition hêtre) et d'un judas.

Les portes intérieures des appartements sont de type laquée blanche ou similaire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Feuille de porte à âme tubulaire d'une épaisseur de $\pm 40 \text{ mm}$
- Montée sur 2 charnières encastrées nickelées
- Serrure à clé et d'une poignée en inox

La porte entre le hall et le living est une porte vitrée.

9. VENTILATION :

La ventilation de l'appartement est mécanique et contrôlée (type C).

Les locaux dits « secs » (c.à.d. séjour et chambres) sont ventilés (entrée d'air) au moyen d'aérateurs réglables placés dans la partie supérieure des châssis.

Les portes intérieures sont détalonnées de $\pm 7 \text{ mm}$ de façon à permettre le passage d'air entre les locaux dits secs (entrée d'air) et les locaux humides (évacuation de l'air).

L'ensemble des locaux dits « humides » (c.à.d. cuisines, salles de bains, douches et buanderies) sont mécaniquement ventilés (extraction de l'air vicié) et raccordés soit directement à l'extérieur (en façade) soit aux différentes gaines techniques du bâtiment.

Le tout est installé en conformité avec la norme NBN D 50-001.

10. ACHEVEMENT DES MURS ET PLAFONDS :

Le plafonnage est prévu dans tous les locaux habitables.

11. REVETEMENTS SOLS ET MURAUX :

Les parties communes :

- Le sol des caves est en béton apparent lissé.
- Le sol des sas et hall d'entrée et couloirs d'accès aux différents appartements est carrelé, les murs sont plafonnés et peints.



- Dans les caves et garages maçonnerie est laissée apparente après avoir été soigneusement rejointoyée.
- Les travaux de peinture sont exécutés après la finition des appartements et en tout dernier lieu pour éviter toute dégradation pendant les déménagements successifs au moment de la première occupation de la résidence. Ces travaux sont faits après la réception provisoire des communs.

Les parties privatives :

- Dans le hall d'entrée / séjour / cuisine / débarras / salle de bains et W-C, sont prévu : carrelage d'une valeur de 30 euros TVAC le m² et plinthes assorties à 7,20 euros TVAC le mct (sauf dans les locaux faïencés).
- Dans les chambres est prévue une chape de finition au sable de rhin.
- Des faïences murales (format 20/25 ou similaires) sont prévues dans la salle de bains et/ou douches pour une valeur de 25 euros TVAC le m² :
 - Les murs intérieurs de la douche et/ou de la baignoire ainsi que le mur au droit du meuble évier sont faïencés.
- L'acquéreur a le choix entre différents coloris et modèles si l'appartement est vendu avant la pose des faïences et carrelages.
- Les appuis de fenêtres intérieurs sont en marbre à l'exception des salles de bain où ils peuvent être carrelés.
- La peinture des appartements ainsi que la tapisserie ou toute autre décoration intérieure sont à charge de l'acquéreur.

12. CHAUFFAGE INDIVIDUEL AU GAZ :

L'installation de chauffage au gaz est prévue individuellement, à savoir une chaudière murale à condensation avec production d'eau chaude instantanée, des radiateurs en tôle émaillée, des tuyauteries en matières synthétiques ou en galvanisées et appareil de régulation.

La salle de bain est équipée d'un radiateur sèche-serviette.

Les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques permettant d'obtenir la température souhaitée. Un thermostat placé dans le living permet une programmation individuelle.

Pour chaque appartement, une étude est effectuée afin de garantir les normes suivantes à une température extérieure de -10°C, soit :

- hall d'entrée et chambres : 18°C
- séjour, salle à manger, cuisine, (bureau): 22°C
- salle de bains et/ou douche : 24°C



13. EQUIPEMENTS SANITAIRES :

Chaque appartement est équipé de :

Dans la salle de bains et/ou salle de douche

- Un lavabo simple (largeur 80 cm) ou double (largeur 120 cm) (selon plans) en résine de teinte blanche équipé d'un mitigeur chromé avec meuble sous évier, un miroir et d'un éclairage LED;
- Un tub de douche plat dont les dimensions varient entre 90x120 et 90x180 (selon plans) en acrylique de teinte blanche munie d'un mitigeur chromé et d'une paroi vitrée.

Dans le WC et/ou la salle de bains

- Un WC suspendu comprenant un réservoir 3L/6L avec double commande et un siège PVC blanc.
- Un lave-mains en porcelaine de teinte blanche avec robinet d'eau froide chromé (si WC séparé).

Dans la cuisine :

- Tuyauteries d'alimentation eau chaude et froide + robinets d'arrêt + décharge pour évier de cuisine et lave-vaisselle.

Dans la buanderie :

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

Divers :

- Les tuyauteries d'alimentation d'eau chaude et froide sont réalisées en matière synthétique placées en chape.
- Les canalisations de décharge sont prévues en PVC qualité sanitaire.

14. EQUIPEMENTS ELECTRIQUES :

Généralité :

L'installation est réalisée conformément à la réglementation technique en vigueur.

Les tubes souples en PVC sont encastrés dans toutes les pièces.

Les interrupteurs sont de type « à bascule ».

Les appareils d'éclairage des parties privatives ne sont ni fournis, ni placés.



L'équipement des parties privatives comprendra :

Hall d'entrée :

- 1 point lumineux 2 ou 3 directions.
- 1 prise.
- 1 détecteur d'incendie

W.C. :

- 1 point lumineux 1 direction.

Buanderie :

- 1 point lumineux 1 direction.
- 1 prise de courant.
- 1 alimentation chaudière.
- 1 alimentation pour le groupe de ventilation
- 1 prise pour machine à laver.
- 1 prise pour séchoir.

Cuisine :

- 1 point lumineux 1 direction.
- 1 prise pour hotte.
- 1 prise pour cuisinière.
- 1 prise pour four.
- 1 prise pour lave-vaisselle.
- 1 prise pour frigo.
- 1 prise double pour électroménagers.
- 2 prises simples.

Terrasse :

- 1 point lumineux 1 direction

Séjour :

- 2 point lumineux 1 direction
- 4 prises simples.
- 1 prise double.
- 1 prise téléphone + câble.



- 1 prise télédistribution + câble.

Salle de bains et/ou salle de douche :

- 2 point lumineux 1 direction.
- 1 prise.

Chambres :

- 1 point lumineux 1 direction.
- 3 prises simples.
- 1 prise double.

Hall de nuit éventuel :

- 1 point lumineux 2 directions.

Divers

- Une installation complète de vidéophonie est installée avec récepteur dans chaque appartement. Elle est combinée avec le panneau de commande placé dans le sas du rez-de-chaussée.
- 1 sonnerie complète de type carillon fonctionnant sur le secteur, raccordée au bouton correspondant sur le vidéophone de l'appartement.
- 1 bouton-poussoir pour actionner l'ouverture de la porte située entre le sas d'entrée et le hall du rez-de-chaussée.
- Tableau comprenant:
 - le coffret pour appareillage
 - les protections contre les surintensités
 - les protections par différentiels
 - les disjoncteurs automatiques
- Réception de l'installation par organisme agréé (pour l'ensemble de la résidence)

L'équipement des parties communes comprendra :

La résidence est équipée d'un compteur électrique séparé pour alimenter l'éclairage des communs : c.à.d. le sous-sol (sauf caves individuelles), le rez-de-chaussée, la cage d'escalier, l'ascenseur, etc.

15. CUISINE :

Dans chaque logement est installé une cuisine équipée comprenant :

- Mobilier haut et bas, plan de travail
- Taque de cuisson vitrocéramique
- Four électrique multifonction
- Hotte à recyclage
- Frigo encastré
- Lave-vaisselle
- Evier de cuisine en inox muni d'un mitigeur

16. ASCENSEUR (concerne l'immeuble de 8 appartements) :

L'ascenseur, d'une capacité de 8 personnes (soit 630 kg de charge maximale), dessert tous les niveaux. Les portes de cabine sont automatiques coulissantes. Les parois de côtés et du fond sont recouvertes d'un parement décoratif.

17. T.V.A. :

La T.V.A., charges et autres taxes sont à charge des acheteurs.

18. AMENAGEMENTS DES ABORDS

Les abords sont aménagés aux frais du promoteur conformément au descriptif, plan d'exécution de l'architecte et aux plans d'urbanisme.

19. REMARQUES

Suite à l'évolution constante du marché, des matériaux et de l'évolution des techniques de construction, l'entrepreneur se réserve le droit de modifier le présent Cahier des Charges dans le seul but de l'améliorer.

Tous les travaux seront réalisés selon les règles de l'art.

