

# RESIDENCE

Rue de la Luzerne – 1030 Schaerbeek

---

## CAHIER DES CHARGES

**Promotion et réalisation :** s.a. **EDK n.v.**

Entreprises Générales E. DE KEMPENEER  
Rue Auguste Lambiotte 144  
1030 Bruxelles  
Tél : 02/735.88.90  
Fax : 02/735.88.40  
Email : [edk@edk.be](mailto:edk@edk.be)

**Bureau d'Architecture :** **Espace Architectes**

Avenue Charles Michiels 154  
1160 Bruxelles  
Tél. : 02/675.54.04  
Fax : 02/675.09.52  
Email : [espace@espacearchitectes.be](mailto:espace@espacearchitectes.be)

**Bureau d'Etudes :** **BURODEK s.a.**

Avenues des Azalées 55  
1030 Bruxelles  
Tél. : 02/245.29.16  
Fax : 02/735.88.40

## 1. GENERALITES

---

### 1.1. Objet

Le présent document décrit les travaux et les matériaux mis en oeuvre pour la construction d'un immeuble de 9 appartements + parking et caves en sous-sol.

### 1.2. Droit de bâtisse et frais divers

Les droits de bâtisse, les honoraires de l'Architecte et du Bureau d'Etudes, les frais relatifs au permis de bâtir et le mesurage du terrain sont compris dans le prix de vente.

Les frais de raccordements, le coût du placement et de l'ouverture des compteurs pour le gaz, l'électricité et l'eau ne sont pas inclus dans le prix. Raccordement à l'égout et à la télédistribution non compris.

### 1.3. Accès au chantier

L'accès au chantier par l'acheteur ou son délégué n'est autorisé que s'il est accompagné du vendeur ou du Maître de l'Ouvrage.

### 1.4. Modifications

Le Maître de l'Ouvrage, en accord avec l'Architecte, peut apporter des modifications de détails aux plans pour améliorer les techniques et/ou le confort des acheteurs.

### 1.5. Modifications demandées par les acquéreurs

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs ne sont exécutées qu'après accord écrit sur un prix global.

Toutes les sous-traitances et/ou fournitures, sans exception, doivent se faire par un sous-traitant ou un fournisseur désigné par le Maître de l'Ouvrage.

### 1.6. Parachèvements

Les prix unitaires donnés sont des prix publics, hors TVA.

Tout parachèvement non commandé est ristourné au prix indiqué dans le présent cahier des charges moins 20%.

### 1.7. Dimensions

Les dimensions données aux plans sont des dimensions gros-oeuvre. Elles ne sont pas garanties exactes au centimètre.

## 2. GROS-OEUVRE

---

### 2.1. Fondations

Le type de fondations est déterminé par le Bureau d'Etudes après examen du sol par une firme spécialisée. Les constructions enterrées sont réalisées en blocs de béton lourd ou en voiles de béton armé.

### 2.2. Egouts

Les égouts enterrés et suspendus sont réalisés en PVC, type BENOR, avec les chambres de visites ou regards de visites nécessaires. L'ouverture des chambres ou regards de visites permettra le nettoyage du réseau d'égout.

### 2.3. Maçonnerie

#### *a. Maçonneries extérieures*

Maçonneries réalisées en blocs de silicocalcaire de minimum 15 cm d'épaisseur avec application d'un isolant de 15 cm en EPS destiné à recevoir la finition en crépi.

Les plinthes sont réalisées en plinthes de P.B. de minimum 3 cm d'épaisseur

#### *b. Murs intérieurs*

Les murs porteurs intérieurs sont réalisés en voiles de béton armé ou en bloc de béton lourd ou en blocs de silicocalcaire, épaisseur suivant plans.

Les cloisons intérieures non portantes seront réalisées en blocs de plâtre de 10 cm. Les salles de bain et les salles de douche, ainsi que le premier tas de toutes les cloisons en blocs de plâtre sont réalisées en blocs de type « Hydro ».

#### *c. Isolation contre l'humidité*

Une feuille d'étanchéité contre l'humidité ascensionnelle est placée partout où les maçonneries viennent au-dessus du sol.

**Le Maître de l'ouvrage ainsi que l'entreprise de construction ne pourront être rendu responsable des petites fissures sans influence sur la stabilité, fissures qui pourraient se marquer du fait du tassement, de la jonction de matériaux de nature différentes ou de la mise en place des divers éléments constructifs.**

### 2.4. Travaux de béton

L'ossature du bâtiment (dalles, poutres, colonnes) est exécutée en béton armé suivant les plans et les bordereaux dressés par le Bureau d'Etudes et conformément aux normes en vigueur.

### 2.5. Revêtements de façade

Les façades seront exécutées en crépi teinté dans la masse, sur isolant de 150 mm en EPS.

Les teintes et coloris seront conformes au permis d'urbanisme, le choix définitif étant du ressort de l'Architecte.

Tous les éléments en béton des terrasses seront exécutés en béton architectonique ou béton, selon les plans de détail et les indications précises de l'architecte, et les instructions du C.S.T.C. en la matière.

Des différences seront tolérées à condition de ne pas altérer l'aspect général de la façade.  
Les joints entre les éléments seront élastiques, d'une largeur dépendante de leur mise en œuvre et de la profondeur nécessaire pour obtenir une étanchéité parfaite.

## **2.6. Toitures**

### *a. toitures en pente*

- charpenterie :

Les bois de charpente sont sains et de bonne qualité, ils conviennent pour les usages auxquels ils sont destinés. La charpente est exécutée soit en sapin rouge du nord, soit en pin sylvestre, soit en sapin de douglas. Les bois reçoivent avant la mise en œuvre un traitement de préservation, fongicide-insecticide appliqué exclusivement dans des stations industrielles agréées par l'UBATC suivant un procédé de la catégorie "A" selon STS 31.

- couverture :

La couverture est réalisée en tuiles.

Un exutoire de fumée à ouverture et fermeture automatisé est prévu au dessus de chacune des cages d'escalier conformément aux prescriptions des pompiers.

La toiture est isolée au moyen d'un matelas de laine minérale revêtue sur une face d'un pare-vapeur et d'une épaisseur de 150mm minimum.

### *b. toiture terrasse :*

La composition est la suivante :

- forme de pente,
- chape d'étanchéité bi-couche en derbigum ou équivalent,
- isolation thermique suivant PEB pour les terrasses couvrant les locaux habités.

### *c. toiture jardin sur parking enterré :*

La composition est la suivante :

- forme de pente,
- chape d'étanchéité bi-couche en derbigum ou équivalent,
- drainage par une nappe drainante,
- film en non tissé de polyester,
- couche de terre arable.

## **2.7. Seuils extérieurs**

Réalisés en alu ou en pierre bleue, épaisseur minimum 5cm. Ces derniers sont pourvus d'un larmier et posés légèrement en pente vers l'extérieur pour permettre l'évacuation des eaux. Suivant plans, certains seuils pourraient être réalisés en béton architectonique.

## **2.8. Ventilations**

La ventilation se fera par un système à double-flux. L'extraction mécanique individuelle par appartement est réalisée par une centrale à double-flux. Réglage individuel.

La ventilation des parkings se fera par une ventilation naturelle.

## **2.9. Ferronneries**

### *a. Ferronneries extérieures*

Les ferronneries sont réalisées suivant les plans d'Architecture. Toutes les pièces sont protégées contre la corrosion et peintes.

*b. Ferronneries intérieures*

Toutes les mains courantes des cages d'escalier, les garde-corps et autres éléments sont réalisées en acier.

### 3. PARACHEVEMENT

---

#### 3.1. Menuiseries extérieures

La menuiserie extérieure est prévue en aluminium pourvu de coupure thermique (système à 3 chambres) et thermolaquée en couleur RAL défini par l'Architecte.  
Les châssis sont fabriqués de telle façon qu'ils peuvent contenir du double vitrage (coeff. K = 1,1).  
Les parties fixes, ouvrantes ou coulissantes sont déterminées sur les plans établis par l'Architecte.  
Le rejointoyage extérieur est réalisé au silicone ou équivalent.

#### 3.2. Chauffage

Chauffage par rayonnement par le sol. Chaque zone est couverte par une boucle indépendante permettant une gestion efficace de celles-ci.  
Les salles de bain sont équipées d'un radiateur décoratif sèche serviette.

La chaudière est à condensation et de marque réputée.

- les températures suivantes sont garanties (par - 10° c) :

- salle-de-bains : 24°
- living : 22°
- cuisine : 20°
- chambres : 18°
- hall : 16°

#### 3.3. Plomberie - appareils sanitaires

Les travaux sont exécutés conformément aux règles techniques en vigueur.

*a. Eau chaude - eau froide*

Installation d'eau froide à réaliser depuis le compteur général placé par la compagnie des eaux. Les tuyauteries sont apparentes en cave et dans les locaux non plafonnés.

Les tuyauteries des colonnes de distribution sont réalisées en acier galvanisé ou synthétique jusqu'au collecteur à partir duquel les tuyauteries sont en tubes synthétique et alimentent cuisine, buanderies, salle-de-bain et WC (suivant plans).

L'eau chaude des appartements pour les salle-de-bain et les cuisines est produite par la chaudière.

*b. Décharges*

Celles-ci sont réalisées en PE HD (Geberit ou équivalent) ou PVC Bénor.

*c. Gaz naturel*

Les compteurs sont prévus dans un local au sous-sol. Les tuyauteries en bleu de Meuse du diamètre nécessaire sont réalisées du compteur jusqu'à chaque appartement.

#### *d. Appareils et mobilier sanitaires*

Il est prévu la fourniture d'appareils sanitaires pour les budgets suivants (hors TVA) :

- appartement 2 chambres: 3.000 €
- duplex et appartement 3 chambres : 4.000 €

Les miroirs, porte-rouleaux, porte-savon, porte-essuies et accessoires divers sont inclus dans les budgets indiqués. Tous les sanitaires sont exclusivement achetés auprès d'un fournisseur désigné par le constructeur.

Le prix de la pose des appareils sanitaires figurants aux plans est prévu dans le prix d'achat de l'appartement. Les WC sont de type suspendu. En cas d'ajout d'éléments non stipulés sur le plan d'achat, un supplément sera demandé pour la pose et les tuyauteries.

Le promoteur impose la pose de sècheurs à condensation.

### **3.4. Electricité**

L'installation est conçue conformément aux normes de la société de distribution.

Les fils sont placés sous tubes plastifiés incorporés dans les murs pour les pièces d'habitation. Interrupteur et prises sont de couleur blanche, NIKO ou similaire, encastrés pour les parties habitables.

Le tableau divisionnaire est placé dans l'appartement, relié au compteur prévu dans le sous-sol, et est de marque VYNCKIER ou similaire.

La boucle de terre est placée en périphérie sous les fondations, telle que les prescriptions actuelles l'imposent.

Une sonnette est prévue à chaque entrée d'appartement.

- a. Hall :*
  - 1 points lumineux à 2 directions
  - 1 prise de courant
- b. Séjour :*
  - 2 x 1 point lumineux à 2 directions
  - 3 prises de courant simple
  - 1 prises de courant double
  - 1 prise téléphone
  - 1 prise TV
  - 1 tubage pour thermostat
- c. Chambres :*
  - 1 point lumineux à 1 direction
  - 2 prises de courant simple
  - 1 prise de courant double
  - TV et téléphone dans la chambre principale
- d. Salle de bain :*
  - 2 points lumineux à 1 direction
  - 1 prise de courant simple
- e. Salle de douche :*
  - 1 point lumineux à 1 direction
  - 1 prise de courant simple
- f. Débarras :*
  - 1 point lumineux à 1 direction
  - 1 alimentation pour la chaudière
- g. Cuisine :*
  - 1 point lumineux à 1 direction
  - 1 éclairage plan de travail
  - 4 prises de courant simple
  - 1 prise de courant pour frigo
  - 1 prise de courant pour cuisinière
  - 1 prise de courant pour micro-onde
  - 1 prise de courant pour hotte
  - 1 prise de courant pour lave-vaisselle
- h. WC :*
  - 1 point lumineux à 1 direction
- i. Divers et généralités*

- 1 tableau divisionnaire + accessoires
- vidéophone + sonnerie + bouton poussoir sonnette
- 1 prise de courant pour machine à laver
- 1 prise de courant pour séchoir
- 1 point lumineux pour la terrasse (y compris appareil lumineux choisi par l'Architecte)
- liaisons équipotentiels
- réception par un organisme agréé
  
- garage boxes : 1 point lumineux, 1 prise
- cave privative : 1 point lumineux sur compteur communs
  
- les appareils d'éclairage dans les privatifs ne sont pas prévus (uniquement soquets avec ampoules)

### **3.5. Menuiseries intérieures**

Portes d'entrée type Falcon High Security ou similaire. Feuille de porte De Coene DF30 50mm renforcée à l'aide de 2 tôles acier haute résistance, huisserie métallique peinte, serrure multipoint avec 10 ergots, espion à 1500, têtons antidégondage et garniture de sécurité bouchon fixe + clenche intérieure alu ou similaire.

Portes intérieures tubulaires à peindre ou blocs portes pré peints, pourvus de paumelles, d'une serrure et de clenches. Pour faciliter une libre circulation de l'air entre les divers locaux, les portes sont posées de façon à obtenir un jour de +/- 5 mm en partie inférieure.

Des plinthes en bois sont prévues dans les chambres des appartements.

Les placards, mobiliers divers et cuisines figurant aux plans le sont à titre exemplatif.

### **3.6. Aménagement des cuisines**

L'installation des meubles de cuisine s'opère selon les plans de détails.  
 Les meubles de cuisines sont fabriqués en panneaux mélaminés. Suivant plans de détails.  
 Les cuisines sont de teintes au choix suivant échantillons présentés par le M.O., préfabriquées et placées par une firme spécialisée.

Le Maître de l'Ouvrage prévoit les appareils suivants :

- un évier avec 2 cuvettes et un égouttoir en inox et robinetterie,
- une hotte aspirante,
- un réfrigérateur combiné de + ou - 260 l (frigo + surgélateur),
- une taque électrique vitro-céramique,
- un four à encastrer,
- un lave-vaisselle

### **3.7. Vitrerie extérieure**

Tous les châssis sont pourvus de double vitrage isolant placé suivant les prescriptions du fabricant.  
 Coefficient isolation thermique  $K = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 Les vitrages du rez de chaussée sont du type anti-vandalisme 44.2.

### **3.8. Enduits**

Les murs maçonnés des parties habitables sont recouverts d'un enduit de plafonnage.  
 Les murs en blocs de silicocalcaire des parties habitables sont recouverts d'un enduit mince.  
 Sur les plafonds en béton, il est prévu un enduit projeté, prêt à peindre.  
 Les travaux préparatifs aux peintures définitives des espaces privés (enduisage, ponçage, ...) ne sont pas prévus et restent à charge des acquéreurs.

Des microfissures peuvent apparaître dans les enduits (murs et/ou plafonds) durant les premières années. Elles peuvent être dues soit à des mouvements de stabilisation du bâtiment soit à des retraits et/ou dilatations entre matériaux de nature différentes. Ces microfissures sont normales et sans conséquences structurelles. Les réparations éventuelles de celle-ci sont à charges de l'acquéreur.

### **3.9. Revêtement mural**

Faïences d'une valeur de fourniture de 35 €/m<sup>2</sup> prix public.

- cuisine : entre les meubles bas et les meubles suspendus,
- salle-de-bain et WC : du sol jusqu'au plafond.

### **3.10. Chapes**

Une chape flottante au sable du Rhin et ciment avec interposition d'un isolant acoustique (sauf au rez de chaussée) est réalisée dans tous les locaux.

Une préchape isolante (thermique et acoustique) de +/- 6 cm est prévue. Type Thermogran.

### **3.11. Revêtements de sol**

#### *a. hall d'entrée, séjour, cuisine*

Carrelage valeur de fourniture 45 €/m<sup>2</sup> (prix client) avec plinthes assorties si les murs ne sont pas carrelés.

Le carrelage dans les séjours peut être remplacé par un parquet préfini 14 mm avec couche d'usure de 4 mm.

#### *b. WC, salle-de-bain et débarras.*

Carrelage valeur de fourniture 35 €/m<sup>2</sup> avec plinthe assortie si les murs ne sont pas carrelés.

#### *c. chambres :*

Quick-Step ou similaire.

#### *d. terrasse :*

Rez-de-chaussée : dalles type Marlux ou équivalent, selon choix Architecte.

Etages : béton architectonique ou dalles sur plots valeur 40 €/m<sup>2</sup> (prix public). Suivant plans.

### **3.12. Marbrerie**

Tablettes de fenêtre en marbre ou pierre bleue.

### **3.13. Peinture**

La peinture ou le tapissage n'est pas compris.

## **4. PARTIES COMMUNES - SOUS-SOLS**

---

### **4.1. Escaliers et paliers**

Les paliers d'étage hall ascenseur sont revêtus d'un pavement en carrelage, suivant choix Architecte.

Les escaliers sont réalisés en béton lisse préfabriqué avec incorporation de nez de marches en caoutchouc ou structure acier. Des réparations locales du béton peuvent être visibles.



L'éclairage est réalisé par des luminaires du type BEGA ou similaire. Eclairage de secours suivant réglementation.

La peinture des portes d'entrée des appartements est prévue dans les communs.

#### **4.2. Ascenseur**

Ascenseur électrique de marque réputée, vitesse de levage 1 m/sec, cabine 8 personnes. Les portes palières et de cabine sont télescopiques automatiques, passage libre 80 cm (accessible aux chaises roulantes).

L'ascenseur dessert les étages suivant plans.

#### **4.3. Hall d'entrée**

Réalisation suivant plan établi par l'Architecte. Est prévu :

- porte d'entrée extérieure vitrée,
- revêtement de sol en pierre naturelle ou carrelage de 1<sup>er</sup> choix dans le porche avec paillason incorporé,
- murs et plafonds peints,
- éclairage adapté à la décoration,
- porte d'entrée intérieure en alu vitrée avec ouvre-porte et serrure de sécurité.

#### **4.4. Locaux sous-sols**

*parking*

- béton poli. Des réparations locales de ce béton peuvent être visibles.
- entrée parking : porte sectionnelle.

*caves*

- gros-œuvre : les murs sont réalisés en voiles de béton armé ou en blocs de béton ou snelbouw rejointoyés en montant.
- portes : portes à peindre ou blocs-portes prépeints du type "Polynorm" ou similaire,
- électricité : un point lumineux sur compteur commun.
- revêtement de sol : idem parking.
- la peinture des caves, garages et parking n'est pas prévue.

### **5. ABORDS**

---

- Jardin commun : il est prévu un ensemencement après nivellement des terres.
- Jardin privé : il est prévu un ensemencement, une clôture de 1.20m de hauteur et la plantation d'une haie à feuillage persistant.
- Les plantations communes (haies, arbres, ...) ne sont pas prévues. Elles feront l'objet d'une décision lors de la 1<sup>ère</sup> assemblée générale des copropriétaires et les frais relatifs à ces plantations ne sont pas à charge du Maître de l'ouvrage.
- Trottoir et aménagement extérieur : remise en état suivant plan.

PROVISOIRE