

# Villas de standing

Avenue du Parc – Avenue de la Corniche à LA HULPE

---

## CAHIER DES CHARGES

**Promotion et réalisation :**

**s.a. E D K n.v.**

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

**Bureaux d'Architecture :**

**Conception : Marc Corbiau**

Avenue de l'Observatoire 78  
1180 Uccle  
Tél. : 02/374.20.94  
[corbiau@corbiau.com](mailto:corbiau@corbiau.com)

**Réalisation : Archiforyou**

Rue Victor Hugo 204  
1410 Waterloo  
Tél : 02/640.75.34  
[fabienne.gysels@archiforyou.be](mailto:fabienne.gysels@archiforyou.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 de 3 maisons situées avenue du Parc n° 82 (M1) et n° 84 (M2) et avenue de la Corniche n° 94 (M3) à La Hulpe.

## 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 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 détail 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 voiles de béton armé. Les parties enterrées seront isolées.

### 2.2. Egouts

Le réseau d'égouts sera exécuté selon les prescriptions et règlements communaux. 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 silicalcaire de minimum 15 cm d'épaisseur avec application d'un isolant destiné à recevoir la finition en crépi.

#### b. Murs intérieurs

Les murs porteurs intérieurs sont réalisés en voiles de béton armé ou en bloc de béton lourd ou en blocs de silicalcaire, 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 les premiers tas de toutes les cloisons en blocs de plâtre sont réalisés en blocs de type « Hydro ».

Les contres cloisons de doublage (pour portes coulissantes par exemple) seront réalisées avec des parois de plaques de plâtre.

#### c. Isolation contre l'humidité

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

#### d. Isolation thermique façades

EPS graphité de 15 à 35cm (d'épaisseur en fonction des besoins).

**Le Maître de l'ouvrage ainsi que l'entreprise de construction ne pourront être rendus responsables des petites fissures sans influence sur la stabilité, fissures qui pourraient se marquer du fait du tassement, de la jonction de matériaux de nature différente 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 EPS graphité de 15 à 35cm.

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 en structure bois/acier recouvert d'isolant et fini en crépi, 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 sur bâtiments :**

La composition est la suivante :

- forme de pente (ou isolation avec pente intégrée)
- isolation thermique  $\lambda$  max 0.027 W/mK
- chape d'étanchéité bicouche en derbigum ou équivalent
- toiture verte

### **b. toitures sur caves enterrées :**

La composition est la suivante :

- forme de pente (ou isolation avec pente intégrée)
- isolation thermique  $\lambda$  max 0.027 W/mK
- chape d'étanchéité bicouche en derbigum ou équivalent,
- drainage par une nappe drainante,
- film en non-tissé de polyester,
- couche de terre arable et/ou terrasse.

## **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.

## **2.8. Ventilations**

La ventilation de la maison se fera par un système à double flux avec récupérateur de chaleur à 3 positions.

## **2.9. Ferronneries**

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

### 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 définie 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.

#### 3.2. Chauffage

Les maisons sont équipées d'un système de chauffage central constitué d'une pompe à chaleur air-eau située sur le côté de l'habitation et d'un réservoir d'eau chaude.

Les zones de vie sont alimentées par un chauffage sol basse température. Les différentes zones d'habitations sont couvertes par une boucle indépendante permettant une gestion efficace de celles-ci sur demande. Les zones peuvent être réglées par thermostats et sonde extérieure gérés par le système domotique.

Les salles de bain sont équipées d'un radiateur décoratif sèche serviette électrique.

- 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 synthétiques et alimentent cuisine, buanderies, salle de bain (suivant plans).

L'eau chaude pour les salles de bain et les cuisines est produite par la PAC (pompe à chaleur).

##### b. Décharges

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

##### d. Appareils et mobilier sanitaires

Appareils sanitaire :

Les appareils seront de 1ère qualité et sont choisis par l'architecte adaptés au standing des maisons. Ils sont prévus selon les indications aux plans. Les appareils choisis, de couleur blanche, seront exposés dans une salle d'exposition et correspondent à la liste jointe au dossier par maison.

Certaines douches sont à l'italienne c'est-à-dire aménagées dans le revêtement de sol de la salle de bain.

Un robinet de service est prévu côté jardin et un autre dans le garage sur l'eau pluviale.

Mobilier : Il est prévu la fourniture du mobilier de salle d'eau pour les budgets suivants (hors TVA) :

- salle de bain 1: xxxxxx
- salle de bain 2: xxxxxx
- salle de douche 3: xxxxxx
- salle de douche 4: xxxxxx

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 la maison. 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 sèche-linge à condensation.

### **3.4. Electricité**

L'installation électrique sera exécutée conformément aux prescriptions de la compagnie fournisseur d'électricité, et contrôlée par un organisme de contrôle agréé.

L'installation électrique pourra, à la demande de l'acquéreur, être dirigée par de la domotique, par un câblage adapté correspondant à la norme européenne (EN50090) et la norme internationale (ISO/IEC 14543)

Equipement électrique :

Les fils électriques seront encastrés, sauf dans les locaux non plafonnés.

Les interrupteurs et prises de contact sont du type Niko (modèle original White).

Avant la mise en service, l'installation électrique dans chaque maison sera contrôlée, par un organisme de contrôle agréé.

Les différents locaux de chaque maison seront pourvus des points lumineux et prises de courant suivant les précisions des plans de l'architecte.

Chaque installation électrique peut être élargie et adaptée au choix de l'acheteur.

Les points lumineux dans un faux plafond peuvent être redistribués sur plusieurs armatures.

La boucle de terre est placée en périphérie sous les fondations, tel que les prescriptions actuelles l'imposent. Les appareils d'éclairage ne sont pas compris (uniquement soquets avec ampoules).

1. Installation électrique de base de chaque maison suivant plan de l'architecte  
TL compris dans le garage et le local technique  
Soquets et ampoules prévus dans chaque local  
Tubage alarme, détection mouvement  
Tv, Tel, internet
2. Eclairage de façade et des terrasses :  
Les armatures d'éclairage des façades et terrasses sont choisies par l'architecte.  
Les armatures d'éclairage suivantes sont prévues au rez-de-chaussée et à l'étage
3. Eclairage de jardin :  
Non compris. Etudes et aménagement possible par l'architecte paysagiste
4. Panneaux photovoltaïques :  
Non compris. Etudes et aménagement possible

Videoparlophonie :

Chaque maison est équipée d'une videoparlophonie munie de deux postes intérieurs et d'un poste extérieur.

Cette installation peut être élargie pour la combiner au système domotique et/ou à une barrière à rue.

Domotique :

Cette installation règle en principe :

1. L'installation de chauffage : Réglage et optimisation de la demande de chaleur, selon l'usage des différents locaux et la demande des occupants.
2. L'éclairage : Commande centrale de l'éclairage. Il y a un choix entre plusieurs scénarios d'éclairage.  
Cette installation peut être élargie à la demande de l'acheteur p.ex. et n'est pas compris en base  
Installation audio : Commande à distance de l'installation à n'importe quel endroit de la maison.  
Visualisation : Visualisation sur display des différents systèmes de commande dans la maison.  
Intégration possible des systèmes audio et protection par vidéo.  
Sécurité : Avertissement de portes et/ou fenêtres ouvertes, détection de fumée, si souhaité aussi par téléphone ou par internet.  
Urgence : Dissuasion des cambrioleurs par mise en marche de tout l'éclairage de la maison.
3. Les screens : pour éviter la surchauffe des locaux sud, il sera placé en façade des écrans extérieurs ceux-ci peuvent être réglés automatiquement par le système domotique.

Alarme :

Chaque maison est équipée d'une installation d'alarme de base qui comprend :

- Un tableau de commande installé près de la porte d'entrée de la maison.
- Un capteur volumétrique dans le living
- Un capteur volumétrique dans chaque chambre à coucher ou bureau
- Une alarme sonore placée à l'extérieure de la maison

Cette installation peut être élargie au choix de l'acheteur.

La centrale d'installation de l'alarme est placée en principe dans le garage.

Détection incendie :

Chaque maison est équipée d'une détection incendie conforme aux normes en vigueur.

### **3.5. Menuiseries intérieures**

Portes intérieures tubulaires à peindre ou blocs portes pré peint, pourvu de paumelles apparentes, 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.

Les portes coulissantes (si indiquées aux plans) coulisent derrière un contre mur. La feuille de porte est d'un ou plusieurs panneaux MDF prêt à peindre. La feuille de porte est prévue d'une poignée encastrée, selon le choix de l'architecte. Le rail est encastré dans le faux plafond.

Des plinthes de 3cm sont prévues en bois (à peindre ou identique au revêtement de sol) dans les locaux suivant le plan de l'architecte.

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

Cache-rails : en gyproc ou MDF.

### **3.6. Aménagement des cuisines**

L'installation des meubles de cuisine s'opère selon les plans de détails. Les meubles de cuisine sont fabriqués en panneaux mélaminés. La teinte est au choix de l'acheteur suivant échantillons présentés par le M.O., Les cuisines sont 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 à charbon actif de marque NOVY
- un réfrigérateur combiné de + ou - 260 l (frigo + surgélateur)
- une taque électrique vitrocéramique 90cm
- un four à encastrer
- un lave-vaisselle

Budget cuisine : xxxxxx

### **3.7. Vitrerie extérieure**

Tous les châssis sont pourvus de double vitrage isolant placé suivant les prescriptions du fabricant. Coefficient isolation thermique  $K = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ , et feuilleté du type antivandalisme 44.2. au rez.

### **3.8. Enduits**

Les murs maçonnés des parties habitables sont recouverts d'un enduit de plafonnage.

Les murs en blocs de silicalcaire des parties habitables sont recouverts d'un enduit mince. Les plafonds des parties habitables seront réalisés en plaques de plâtre avec vide technique.

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 retraites et/ou dilatations entre matériaux de nature différentes. Ces microfissures sont normales et sans conséquence structurelle. Les réparations éventuelles de celle-ci sont à charge de l'acquéreur.

Les plafonds des locaux en sous-sol et garages restent brut.

### **3.9. Revêtement mural**

Faïences d'une valeur de fourniture de xxxxxx

- cuisine : entre les meubles bas et les meubles suspendus,
- salle de bain et douche : du sol jusqu'au plafond – une hauteur de carrelage.

### **3.10. Chapes**

Une chape flottante au sable du Rhin est réalisée dans tous les locaux.

Une préchape isolante (thermique ou acoustique) de +ou- 8 cm est prévue dans tous les locaux, y compris les caves.

### **3.11. Revêtements de sol**

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

Carrelage, de maximum 60x60, valeur de fourniture xxxxxxxx avec plinthes assorties si les murs ne sont pas carrelés.

Le carrelage dans les séjours peuvent être remplacé par un parquet préfini 14 mm avec couche d'usure de 4 mm, prix fourniture et pose de xxxxxxxx



b. WC, salle de bain, salle de douche et débarras.

Carrelage valeur de fourniture xxxxxx avec plinthe assortie si les murs ne sont pas carrelés.

c. Séjour, chambres et hall de nuit :

Parquet en chêne 14mm avec 4mm de couche d'usure, lattes de 14cm de large, collés sur chape, fourniture et pose xxxxxx

d. terrasse :

Bois exotique en dalles sur plots valeur xxxxxx

### **3.12. Tablettes de fenêtre**

Tablettes de fenêtre en bois identique au revêtement de sol, à peindre, ou en marbre selon les indications indiquées aux plans de l'architecte.

### **3.13. Peinture**

La peinture ou le tapissage n'est pas compris.

### **3.14 Ascenseur**

Possibilité d'installer un ascenseur 3 niveaux (budget xxxxxx)

## **4. SOUS-SOL, GARAGES & LOCAUX TECHNIQUES**

---

### **4.1. Garage**

- carrelage en grés cérame 30x30, valeur fourniture xxxxxx prix client.
- porte sectionnelle motorisée. Peut s'ouvrir de l'extérieur soit par un clavier soit par une télécommande (deux télécommandes sont prévues par habitation). La porte s'ouvre de l'intérieur par un bouton poussoir.

### **4.2 Caves**

- gros-oeuvre : les murs sont réalisés en voiles de béton armé ou laissés apparents.
- portes : portes à peindre ou blocs-portes prépeints du type "Polynorm" ou similaire,
- revêtement de sol: idem garage.

## 5. ABORDS

---

- Un profilage du terrain et un ensemencement est prévu hors zone Natura 2000.
- Les plantations communes (haies, arbres, ...) ne sont pas prévues.
- Clôtures et portails privatifs :
  - Clôtures à rue
  - Clôtures mitoyennes
- Trottoir et aménagement extérieur : remise en état suivant plan.

Provisoire