

CAHIER DES CHARGES

Table des matières

1. INTERVENANTS.....	2
2. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES.....	2
3. MODIFICATIONS PAR LE PROMOTEUR.....	3
4. FISSURATIONS.....	3
5. GROS-ŒUVRE FERME.....	3
A. STRUCTURE.....	3
B. COUVERTURE.....	4
C. MENUISERIES EXTÉRIEURES.....	4
D. FAÇADES.....	5
6. INSTALLATIONS TECHNIQUES.....	5
A. LOCAUX COMPTEURS.....	5
B. CHAUFFAGE.....	6
C. SANITAIRES.....	6
D. VENTILATION.....	7
E. ÉLECTRICITÉ.....	7
F. ASCENSEUR.....	9
G. SÉCURITÉ INCENDIE.....	9
7. PARACHÈVEMENTS.....	10
A. PLAFONNAGE.....	10
B. CHAPE.....	10
C. REVÊTEMENTS.....	10
D. PORTES INTÉRIEURES.....	11
E. CUISINE.....	12
F. PEINTURE.....	12
8. LOCAUX COMMUNS.....	12
9. ABORDS.....	13
10. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE.....	13

1. INTERVENANTS

MAÎTRE DE L'OUVRAGE :

REDART SRL

Avenue des Dessus de Lives 2

5101 Namur

BUREAU D'ARCHITECTURE :

UMAN ARCHITECTURE SRL

Rempart des Jésuites 53

6900 Marche-en-Famenne

BUREAU D'ÉTUDES EN STABILITÉ :

Ir. Rudi Frederickx

Rue Lavaulx 40

4357 Jeneffe

RESPONSABLE PEB :

DL Consult SRL

Rue du Commerce 124/A

5590 Ciney

COORDINATION SÉCURITÉ – SANTÉ :

Ir. Rudi Frederickx

Rue Lavaulx 40

4357 Jeneffe

2. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les appartements atteignent le label A ou B. Chaque logement est équipé de chaudières gaz individuelles et d'un système de ventilation performant. Un test d'étanchéité est réalisé sur certains appartements.

3. MODIFICATIONS PAR LE PROMOTEUR

- L'architecte veille au respect des règles urbanistiques, à la qualité des parties communes, et il est le seul intervenant à pouvoir modifier le projet.
- Les études sont confiées à des hommes de l'art possédant une expérience reconnue.
- Tout matériau composé de produits naturels est par définition susceptible de présenter des nuances variables.
- Le promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications ou marques de produit pour autant qu'elles soient de qualité équivalente à celle prévue initialement.
- En fonction des études techniques et/ou pour des raisons apparaissant en cours de réalisation, une modification des plans (dimensions des trémies, installations techniques) pourra être effectuée sans aucune justification préalable. Cela ne donne pas droit à l'acquéreur à une indemnité compensatoire.

4. FISSURATIONS

Il peut arriver qu'après la réception/livraison, des fissures apparaissent. Celles-ci sont souvent dues à la mise en charge et au séchage du bâtiment et ne mettent pas en cause la stabilité. Étant entendu que les méthodes de peinture sont qualitatives (enduisage, ponçage, pose de mastic à peindre dans les arêtes), aucune indemnisation ou travaux ne peuvent être demandés. Ces fissures ne peuvent en aucun cas être assimilées à des vices cachés.

5. GROS-ŒUVRE FERME

Le gros œuvre est réalisé suivant les prescriptions des auteurs de projet. Les matériaux utilisés sont conformes au permis d'urbanisme et au PEB – cependant sans préjudice du point 1 ci-dessus, certains choix, modifications ou adaptations (couleur briques ou autres matériaux) peuvent être réalisés.

A. STRUCTURE

- Le réseau d'égouttage enterré est réalisé en PVC de type Benor. Les sections et les pentes mises en œuvre sont en accord avec les règles de l'art afin d'éviter tout problème de contre-pente. Le réseau est constitué de regards ou de chambres de visite nécessaires à l'entretien de l'installation et de pompes de relevage. Le réseau est raccordé à l'égout selon les prescriptions du service technique communal.
- Les maçonneries porteuses sont réalisées en blocs de béton (creux ou pleins), blocs de béton cellulaire (ponts thermiques), ou parois en béton plein (béton coffré ou blocs types stepoc).

- Les murs périphériques des parties privatives sont doublés par une isolation acoustique en laine minérale. Les cloisons non porteuses intérieures à un appartement sont réalisées en blocs de plâtre ou en bloc béton.
- Les planchers sont réalisés principalement en hourdis (précontraints ou non), dalle sur sol, ou prédalles suivant conception bureau d'étude.
- Les poutres et colonnes sont en béton armé, précontraint ou en acier selon les exigences du bureau d'études.
- Les volées d'escaliers sont préfabriquées et pourvues d'un nez de marche antidérapant ou coulées en place avec une finition carrelage.
- Les balcons sont préfabriqués afin d'avoir un rendu de surface optimal et des rehausses périphériques qui assurent le bon écoulement des eaux. La coupure thermique avec les dalles de sol est assurée via des ruptures isolantes.

B. COUVERTURE

- Les toitures sont réalisées avec des tuiles béton noires ou anthracites posées sur des charpentes préfabriquées en bois. L'isolation est réalisée avec de la laine minérale dont l'épaisseur est déterminée par l'étude PEB. Les lucarnes sont réalisées en ardoises ou en zinc.
- La récolte des eaux de toitures se fait via des chenaux intégrant des avaloirs synthétiques. Les eaux s'écoulent via des descentes d'eau pluviale (DEP) en zinc (si extérieures) ou en polyéthylène (PE ou PEHD) si elles traversent l'intérieur du bâtiment dans leur parcours.
- Les coupoles des exutoires de fumées sont placées en toiture au-dessus de la cage d'escalier.

C. MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Les châssis de fenêtres et portes-fenêtres sont en PVC. Le coloris est au choix de l'architecte suivant le permis d'urbanisme. Le type d'ouvrant est déterminé dans les plans d'architecture et aucun châssis n'est fixe.
- Les menuiseries extérieures satisfont les coefficients de transmission thermique repris dans le PEB.

- Une grille de ventilation est insérée dans l'imposte supérieure de certains châssis selon l'étude PEB. Ces aérateurs permettent l'amenée d'air frais nécessaire à la ventilation sans risque d'effraction ou d'entrée d'insectes.
- Les accès principaux au bâtiment se font via des sas composés de deux portes d'entrée successives en aluminium et bois peint. Les portes de sas extérieures sont vitrées. La deuxième porte du sas est connectée à une gâche électrique commandée par les parlophones des appartements. Les faces extérieures s'ouvrent avec des tirants en inox verticaux.

D. FAÇADES

- Les parements de façades sont réalisés en briques de ton gris (selon la clôture de la discussion encore en cours à ce sujet avec l'autorité urbanistique compétente).
- Les parois sont isolées selon les exigences de l'objectif PEB.
- Certaines zones sont habillées de panneaux en bardage en zinc à joint de bout vertical ou cassette métallique.
- Le mur du car port et du local poubelle est réalisé en moellon de pierre bleue (et en maçonnerie de bloc béton rejointoyé sur sa face intérieure).
- Les seuils des portes fenêtres et des portes d'accès extérieures sont en pierre bleue d'une épaisseur de 5 centimètres avec casse goutte.
- Les couvre murs sont en pierre bleue également ou en aluminium thermolaqués.
- Les ferronneries extérieures sont en acier thermolaqué.

6. INSTALLATIONS TECHNIQUES

A. LOCAUX COMPTEURS

- Les connexions aux réseaux se font dans les locaux compteurs qui sont accessibles à tous les occupants. La disposition et le montage se font conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau. Une citerne gaz est installée dans le jardin commun et les vannes de détentés sont fixées au pied des façades.
- Chaque entité privative possède ses compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité.
- Les frais des compteurs communs, eau et électricité uniquement, sont répartis au prorata des millièmes dans la copropriété.

B. CHAUFFAGE

- Chaque unité de logement possède son système de chauffage central et individuel. Une chaudière à condensation au gaz (De Dietrich Nanéo ou équivalent) assure la production d'eau chaude instantanée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. La chaudière est installée dans la buanderie. Le passage du conduit d'évacuation des fumées se fait via une trémie technique dédiée à la cheminée pour assurer le bon compartimentage des volumes en cas d'incendie. La chaleur est distribuée par un chauffage sol - ce qui élimine la contrainte d'aménagement liées aux corps de chauffe encombrants. La régulation du chauffage se fait via un thermostat implanté dans le séjour.
- Chaque installation de gaz est contrôlée par un organisme agréé avant leur mise en service. L'attestation en résultant est intégrée au DIU. Toutes les tuyauteries gaz sont de couleur jaune.

C. SANITAIRES

- Les appareils du réseau sanitaire privé ont leur robinet d'arrêt et un siphon. La production d'eau chaude sanitaire est instantanée et la puissance de la chaudière est dimensionnée en fonction du nombre de points d'eau chaude.
 - Si l'acquéreur souhaite changer le mitigeur prévu et que le débit implique un surdimensionnement de la chaudière, les surcoûts éventuels lui seront facturés en fonction du débit maximum probable et non du nombre de point de puisage.
 - La machine à laver et le séchoir (obligatoirement à condensation) ne sont pas fournis.
 - La fourniture et la pose des meubles est comprise dans le prix à concurrence du descriptif ci-dessous.
 - Si l'acquéreur souhaite opter pour un choix différent, et si le promoteur l'accepte, il devra faire son choix auprès du fournisseur renseigné par le promoteur en temps utile. Un décompte sera opéré sur base des prix publics HTVA (hors remise et hors promotion). Selon le matériel choisi, le prix de la pose peut également varier.
- TOILETTE:
 - WC suspendu avec chasse économique.
 - Lave-mains et robinet eau froide.
 - SALLE DE BAIN (selon plan commercial – à confirmer par promoteur en cas de contradiction):
 - Meuble lavabo (choix Facq ou équivalent) comprenant un miroir avec éclairage, une vasque et un mitigeur eau chaude/eau froide de type Hansgrohe ou équivalent.
 - Douche (avec paroi fixe en verre securit et/ou porte) avec receveur et mitigeur thermostatique de type Hansgrohe ou équivalent. La taille des receveurs dépend de la configuration des SDB.

- CUISINE :
Une alimentation d'eau chaude et froide et décharge avec robinet double shell pour le lave-vaisselle.
- BUANDERIE :
 - Une alimentation d'eau froide et une décharge pour la machine à laver
 - Toutes les ventilations primaires des conduites de décharges sont effectuées afin d'éviter des dépressions qui vidangent les siphons et causent des bruits et des odeurs désagréables.

D. VENTILATION

- La ventilation des appartements est effectuée par Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) simple flux de type DUCO Silent Connect (aspiration dans les pièces humides). La ventilation crée une dépression permettant le renouvellement de l'air depuis les aérateurs de fenêtre. L'apport d'air neuf est évidemment conditionné par l'ouverture de ces grilles.
- Les portes intérieures sont détalonnées afin de permettre le renouvellement de l'air.
- La VMC est dans la buanderie, facilement accessible lors de l'entretien annuel.

E. ÉLECTRICITÉ

Appareillage : les prises de courant et interrupteurs sont de bonne marque (Niko, Legrand ou équivalent) blanc. La majorité des câbles sont tirés dans des gaines de protection en plastique depuis le tableau de distribution. Le tableau est équipé de tous les différentiels de sécurité. Le tableau divisionnaire et le raccord à la terre se trouvent dans la buanderie. Les équipements listés ci-dessous peuvent être modifiés en phase d'exécution et le candidat acquéreur est invité à interroger le promoteur sur les éventuelles modifications.

HALL D'ENTRÉE :

- 2 points lumineux à trois directions.
- 1 prise simple.

HALL DE NUIT (si existant) :

- 2 points lumineux à trois directions.

WC :

- 1 point lumineux à une direction.

BUREAU :

- 1 point lumineux à une direction.
- 3 prises simples.
- 1 prise RJ45.

- 1 prise TV

SÉJOUR :

- 2 points lumineux à deux directions.
- 3 prises simples.
- 1 prise double.
- 1 prise TV.
- 1 prise RJ45.

CHAMBRE 1 :

- 1 point lumineux à une direction.
- 2 prises simples.
- 1 prise double.
- 1 prise RJ45.
- 1 prise TV

CHAMBRES 2 et 3 :

- 1 point lumineux à deux directions.
- 1 prise simple.
- 1 prise double.
- 1 prise RJ45.
- 1 prise TV

CUISINE :

- 1 point lumineux à deux directions.
- 2 prises doubles.
- 1 prise simple.
- 1 prise pour le frigo.
- 1 prise pour la hotte.
- 1 prise sur circuit indépendant pour le four.
- 1 prise sur circuit indépendant pour le lave-vaisselle.
- 1 alimentation sur circuit indépendant pour la taque.

SALLE DE BAIN :

- 2 points lumineux à une direction.
- 1 prise double confort près de la vasque.
- 1 prise simple pour l'appoint du sèche serviette.

BUANDERIE :

- 1 point lumineux à une direction.
- 1 prise sur circuit indépendant pour la VMC.
- 1 prise sur circuit indépendant pour la chaudière.
- 1 prise sur circuit indépendant pour la machine à laver.
- 1 prise sur circuit indépendant pour le séchoir.
- Arrivée des câblages de télécommunication sous le tableau divisionnaire.

BALCON/TERRASSE :

- 1 point lumineux à une direction.
- 1 prise simple

NB : l'implantation de la VMC et de la chaudière peut varier en fonction des contraintes techniques.

L'installation électrique est réalisée conformément au RGIE et contrôlée par un organisme indépendant agréé. Le certificat de contrôle et l'ensemble des schémas unifilaires sont remis à la signature des actes dans le DIU. Les luminaires ne sont pas prévus dans le prix de vente

F. ASCENSEUR

- L'ascenseur de marque Kone, Otis ou Schindler (ou autre marque de qualité globalement équivalente) est conforme à l'ensemble des normes belges.
- La gaine est ventilée en toiture et la cabine dimensionnée en fonction de l'étude de trafic de l'ascensoriste.
- La cabine intègre un tableau de commande et de signalisation, un éclairage LED et des mains courantes.
- Les finitions intérieures et extérieures sont choisies en concertation avec l'architecte.
- L'ensemble est vérifié par un organisme de contrôle avant la mise en service.

G. SÉCURITÉ INCENDIE

Le projet respecte les prescriptions établies par le SRI (Service Régional Incendie) et toutes les normes en vigueur :

- Chaque appartement est équipé de détecteurs optiques de fumée sur pile.
- Le compartimentage requis par les exigences de résistance au feu (RF) est assuré grâce à la mise en œuvre des éléments suivants :
- Portes RF
- Manchons aux percements des techniques dans les gaines.
- Clapets coupe-feu dans les ventilations.
- Plafond RF sous la charpente en bois.
- Trappes RF d'accès aux combles.

Les parties communes de l'immeuble sont équipées :

- D'éclairages de sécurité sur batterie.
- D'un exutoire de fumées par cage d'escalier.
- De pictogrammes et plans facilitant l'évacuation.
- D'un ensemble extincteur et hydrant (si exigé par SRI) par niveau.

7. PARACHÈVEMENTS

A. PLAFONNAGE

- Les plafonnages sont mis en œuvre dans les règles de l'art.
- Les supports lisses sont recouverts d'un accrocheur et les jonctions entre différents matériaux sont jointoyés avec une membrane en fibre de verre type Gitex.
- Les coins saillants (baies de fenêtre, coins muraux...) sont protégés par des cornières galvanisées.
- Les murs en blocs de plâtre sont lissés et enduits.
- Les blocs pour les locaux humides sont hydrofuges.
- Les faux-plafonds sont réalisés en plaques de plâtres stables au feu 1/2h et RF 1/2h sur charpentes.

B. CHAPE

- La pré-chape du rez-de-jardin assurant la rupture thermique avec le vide-ventilé/sol, est en mousse de polyuréthane projeté.
- Aux étages, la fonction thermo-acoustique est assurée par un mortier de remplissage isolant à base de grains de polystyrène expansé (PSE). Une membrane phonique d'excellence, type carro-foam 6+, est placée sur la pré-chape d'égalisation. Elle est ensuite recouverte par une chape de ciment armée de fibres et désolidarisée des parois pour limiter la transmission des bruits d'impact.

C. REVÊTEMENTS

Les appartements, les halls communs et les escaliers sont carrelés selon les prescriptions suivantes :

- Dimension et type des carreaux : 60/60 cm RAKO DARXX722
- Pose droite au mortier-colle.
- Joints gris ciment.
- Joint souple au raccord carrelage/plinthe.

Dans les salles de bain, les zones faïencées sont : Les modalités de ces zones faïencées :

- Dimensions des faïences : 30/60 cm ou équivalent.
- Pose droite horizontale au mortier-colle
- Joints gris ciment
- Faïence murales 30x60 RAKO WADV4722
- Membrane d'étanchéité type Schluter® Kerdi dans les zones de douche.

Le sol des chambres est couvert d'un parquet semi massif collé sur chape. Une plinthe périphérique correspondante (ou en mdf peint 1 couche) est placée. Sous réserve d'accord du promoteur, l'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent doit choisir une alternative chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Un choix différent et/ou d'un mode de pose particulier peut engendrer une modification de prix faisant l'objet d'un décompte.

Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle polie, adoucie ou meulée. L'épaisseur est d'environ 2 cm. Un débord d'environ 1,5 cm à 2 cm est prévu par rapport à l'aplomb du mur.

D. PORTES INTÉRIEURES

- Les portes d'entrées des appartements sont résistantes au feu 1/2H en stratifiés blanc, 2cc méranti non visibles sur ébrasement multiplex 18mm prépeint blanc et chambranles en méranti massif prépeint blanc, paumelles inox, paire de béquilles inox, serrure 3 points à cylindre.
- Les portes intérieures des appartements sont des blocs portes type PRÛM ouvrant tubulaire à battée et ébrasement laqué blanc, paire de béquilles inox, serrure à clef.
- Les portes des communs du rez-de-chaussée et du sous-sol (uniquement portes sas escalier ascenseur) sont résistantes au feu 1/2H en stratifiés blanc, 2cc méranti non visibles sur ébrasement multiplex 18mm prépeint blanc et chambranles en méranti massif prépeint blanc, paumelles inox, paire de béquilles inox, serrure 1 point à cylindre avec ferme porte à glissière.
- Les portes des sous-sols sont tubulaires à peindre sur ébrasement multiplex 18mm prépeint blanc et chambranles en méranti massif prépeint blanc, paumelles inox, paire de béquilles inox, serrure à cylindre.

E. CUISINE

- Les équipements eau chaude et eau froide sont repris dans la rubrique SANITAIRE.

~~— Chèque cuisine de 6000€TVAC à faire valoir chez IOME~~

F. PEINTURE

- Les appartements sont peints avec une couche de propreté (RAL 9010 ou équivalent). Préalablement à l'application de la peinture, les surfaces sont poncées et les joints souples à peindre tirés dans toutes les arêtes (fenêtres, jonctions mur/plafond et coins).
- Les finitions avec les couleurs spécifiques demeurent à charge de l'acquéreur.
- Les microfissurations provenant du séchage du bâtiment et de sa mise en charge ne peuvent en aucun cas être considérées comme des vices cachés.

8. LOCAUX COMMUNS

- Les menuiseries des sas d'entrée sont en aluminium thermolaqué et/ou en bois peint. Les portes vitrées extérieures sont équipées d'un tirant vertical en inox.
- L'unité centrale de parlophonie distribuant les appels dans les appartements se trouve dans le sas d'entrée.
- Des grands paillassons intégrés sont installés dans les sas d'entrée. Les communs sont carrelés avec des carreaux de 60/60 cm dont le coloris est choisi par l'architecte. Les locaux sous-sol sont en béton brut (lissé ou taloché) ou carrelé avec un carrelage 30/30.
- Aucun chauffage n'est prévu dans les parties communes de l'immeuble.
- Les zones intérieures sont éclairées par des lampes qui assurent les fonctions d'éclairage et de bloc de secours. Elles sont commandées par des détecteurs de présence.
- La zone de parking est éclairée de manière confortable et sécuritaire.
- Les zones extérieures sont éclairées par des luminaires commandés par des détecteurs de présence selon une horloge astrologique.
- Les zones communes sont plafonnées et peintes à l'exception du sous-sol où la structure est laissée brute. Les coloris sont choisis par l'architecte.
- Les carports sont construits avec une structure en acier laqué (ou galvanisé)

9. ABORDS

- Les espaces de circulations et stationnement sont minéralisés (graviers 7/14 et/ou dalles gazons et/ou pavés béton). Les parterres sont végétalisés et arborés. Cet espace appartient à la copropriété. Les abords sont aménagés en gazon, haies et plantations diverses. Une nouvelle couche de terre arable est étalée dans les zones engazonnées.
- L'organisation des zones vertes est conçue par l'architecte.
- Les frais d'entretien des abords sont à charge de la copropriété.

10. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Le DIU est remis à la signature des actes, regroupe les documents suivants :

- Le dossier établi par le coordinateur sécurité-santé.
- Le certificat PEB.
- Le procès-verbal de réception de l'installation électrique.
- L'attestation d'étanchéité de l'installation gaz.
- Les documents de reprises des compteurs (eau, gaz et électricité).
- Un lien téléchargeable contenant :
 - Les plans d'architecture, stabilité et électricité.
 - Les modes d'emploi des ventilations, thermostats, chaudières et parlophones.
 - Les fiches techniques des matériaux et équipements.

L'acquéreur reçoit également les clés des accès privatifs et communs.