

Cahier des Charges

Résidence
« ARLEQUIN »

Appartements

place Jules Destrée 2

à 6060 GILLY

PRELIMINAIRES ET GENERALITES

ARCHITECTE - BUREAU D'ETUDE

Les honoraires sont compris dans le prix de vente mais ne comprennent pas les travaux supplémentaires pour l'étude de changement ou de la décoration du privatif.

RACCORDEMENTS

Les frais de raccordements à l'eau, gaz et électricité sont compris dans nos prix.
Les câbles de télédistribution et téléphone arrivent dans les livings de chaque appartement. Le branchement est à charge de l'acquéreur.
L'immeuble est muni d'une colonne électrique haute tension.

PLANS

Les plans remis à l'acheteur le sont à titre indicatif et peuvent subir des changements suivant les nécessités techniques ou esthétiques.
Même les variations minimales dans les dimensions ne peuvent avoir comme suite des indemnités quelconques et ceci pour toutes les parties contractantes.
Les changements seront communiqués dans la mesure du possible.
Les plans de détail seront mis à disposition suivant l'évolution des travaux.

Les sondages et essais de sol nécessaires seront effectués par le Maître de l'Ouvrage.
Le Maître de l'Ouvrage se réserve la faculté d'apporter toutes modifications qu'il juge nécessaire pour la bonne réalisation du projet et ceci uniquement dans l'intérêt des futurs acquéreurs.

Le rapport établi par le Service Incendie de la ville de Charleroi, conjointement au permis d'urbanisme délivré, est d'application.

CHANGEMENTS DE MATERIAUX

Les entrepreneurs devront exécuter les travaux suivant les indications de ce descriptif (ou celui de l'Architecte, plus élaboré).
Le vendeur se réserve le droit de proposer des changements et ceci seulement après avis de l'Architecte et pour autant que les matériaux proposés soient équivalents à ceux prévus dans le cahier des charges pour autant qu'ils soient autorisés par les prescriptions urbanistiques.
De toute façon, ces changements devraient se limiter au cas de matériaux disponibles sur le marché ou avec des délais de livraison entravant la bonne marche du chantier.
Le vendeur s'engage d'en aviser l'acheteur le cas échéant.



Les marques reprises dans le présent cahier des charges, sont données à titre indicatif de performance et de qualité. Le choix des marques est laissé à l'initiative de l'architecte et du Maître de l'Ouvrage.

Tous les matériaux à mettre en œuvre seront de premier choix. Les ouvrages seront exécutés dans toutes les règles de l'art et conformément, notamment :
aux prescriptions du service incendie ;
aux normes belges éditées par l'Institut Belge de Normalisation (I.B.N.) les N.I.T. en vigueur au moment de la conception de l'immeuble.

TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES

Sauf accord écrit du promoteur, il est strictement convenu que seules les entreprises précitées sont désignées pour exécuter les travaux supplémentaires.
Les travaux, dus à ces changements, d'autres corps de métier sont aussi à charge de l'acheteur.

Les travaux supplémentaires et les modifications qui seraient demandés par l'acquéreur en cours de chantier, ne pourront être exécutés qu'après accord écrit envoyé au Maître de l'Ouvrage dans un délai de 15 jours à dater de la réception par l'acquéreur du devis de l'entrepreneur.

En cas de dépassement de ce délai, le Maître de l'Ouvrage se réservera le droit de recevoir l'une ou l'autre des conditions du marché y relatif.

Les conditions générales de vente sont celles reprises dans l'acte de base de l'immeuble.

Il n'est pas permis à l'acquéreur de faire exécuter par lui-même ou par des tiers des travaux de quelque nature qu'ils soient, avant la prise de possession du bâtiment, à moins qu'il n'ait la permission écrite du Maître de l'Ouvrage.

GROS OEUVRE

Après l'état des lieux des propriétés avoisinantes et implantation par géomètre du tracé du bâtiment, les terrassements pourront commencer.

TERRASSEMENTS

Ils comprennent tous les travaux de déblais quelconques nécessaires pour la mise en oeuvre des fondations.

FONDATIONS

Le bureau d'étude en stabilité, se basant sur les essais de sol, réalisera l'étude complète des fondations du bâtiment.

BETON ARME

Le bâtiment est réalisé en ossature composée de poutres de fondation, voiles, poutres, colonnes et dalles en béton armé.

Les dalles sont préfabriquées.

Tous les ouvrages en béton armé seront exécutés suivant les directives exclusives de l'Ingénieur Conseil chargé de l'étude des travaux de stabilité.

MACONNERIES

Les maçonneries de remplissage en sous-sol seront en blocs de béton.

Elles seront rejointoyées à la dague au fur et à mesure de l'élévation des murs afin de présenter un aspect fini de qualité.

Les maçonneries portantes des autres étages seront également en blocs de béton selon l'étude de l'Ingénieur.

Les murs intérieurs seront réalisés en blocs de terre cuite. Les indications sont données sur les plans de détails.

REVETEMENT EXTERIEUR DES FACADES

Les façades seront réalisées en briques format 190x90x90 (ou autre à déterminer avec l'Auteur de projet) et les tons seront en rouge et gris en fonction du permis d'urbanisme. Des éléments en pierres naturelles seront incorporés dans ces façades ainsi que du bardage teinte bois. Les terrasses sont en béton préfabriqué.

L'isolation des parements sera réalisée avec du polyuréthane de 8cm d'épaisseur.

TOITURES

1. Toiture en pente

La toiture en pente est réalisée en tuiles de ton anthracite, y compris sous-toiture et isolation de 23 cm en laine de verre ou de roche. Les gouttières et descentes seront réalisées en zinc prépatiné.

2. Toiture plate

La toiture plate est réalisée avec une membrane synthétique (type Derbigum), y compris sous-toiture et isolation minimum de 8 cm en polyuréthane. Les gouttières et descentes seront réalisées en zinc prépatiné.

EGOUTS

Les canalisations d'égouts sont prévues en PVC renforcé, les chambres de visite seront judicieusement réparties dans le sol et sont indiquées sur les plans de détails.

Le raccordement est prévu suivant le permis d'urbanisme et les impositions communales.

MENUISERIES

Les menuiseries seront en PVC, coloris gris suivant permis d'urbanisme.

Les mécanismes seront en aluminium anodisé du type oscillo-battant, coulissant ou simple ouvrant, suivant les indications des plans d'architecture.

Les doubles vitrages sont prévus dans tous les châssis et répondront au point de vue des dimensions aux normes et feuilles de documentation en vigueur. Ils sont du type super isolant : $K = 1,1 \text{ w/°/m}^2$.

La norme sur la déféstration sera respectée.

Les doubles vitrages des niveaux de plein pied seront feuilletés anti-effraction sur une face (vitrage type 44.2).

Les portes d'entrées seront équipées d'anti-effraction (44.2) sur les 2 faces et les ouvrants seront équipés de verrous automatiques anti-effraction.

FINITION PARTIES PRIVATIVES

PLAFONNAGES (plafonds et murs)

Ils seront réalisés selon les normes générales et les règles de l'art.
Ils nécessitent une préparation par enduisage avant mise en peinture non comprise.
Tous les angles saillants seront garnis d'arêtes de protection galvanisées ou aluminium.

REVETEMENT DUR DES MURS

Cuisine : entre les meubles, des faïences d'une valeur d'achat de 20 €/m² (hors TVA) sont prévues.

Salle de bain et douche : les mêmes faïences sont prévues sur toute la hauteur des murs périphériques de la baignoire.

REVETEMENT DES SOLS

Les chambres à coucher seront recouvertes d'un tapis plain, d'un linoléum, d'un revêtement PVC d'une valeur d'achat de 20 €/m² (hors TVA).

Les halls de jour et de nuit, le living, les sols de cuisine, salle de bains et WC seront exécutés en carrelage de grès émaillé ou CERAM d'une valeur d'achat de 25 €/m² (hors TVA).

TABLETTES DE FENETRE ET ENTRE-PORTES

Les tablettes de fenêtre sont prévues en marbre ou pierre bleue adoucie sur une épaisseur de +/- 2 cm sans doublures.
Elles seront débordantes du plafonnage.

MENUISERIES

1. La porte d'entrée de l'appartement est une porte blindée dite de sécurité. Elle sera du type RF30 minutes. La serrure sera à 5 points et aura un cylindre de haute sécurité.
2. Les portes intérieures sont en finition placage bois et munies des serrures et quincailleries nécessaires.

CUISINE

Le mobilier est prévu en bois mélaminé et l'implantation est conforme au plan du cuisiniste.

Les appareils nécessaires sont :

- frigo 220 L de 1,22 m
- plaque électrique de cuisson (4 plaques), vitrocéramique
- four électrique conventionnel sous la taque
- hotte aspirante
- lave-vaisselle 12 couverts.

PEINTURES

Les travaux de peinture ne sont pas prévus dans les espaces privés, mais peuvent être réalisés dans le cadre du chantier suivant remise de prix.

FINITION DES COMMUNS

CAVES-GARAGES

Les sols des caves et dégagements sont en béton poli.

Les portes des caves sont prêtes à peindre.

Les portes des communs sont vernies incolores dans l'ensemble de la conception de finition.

Une ventilation naturelle des caves est prévue.

CAGES D'ESCALIERS

Les escaliers de secours sont en béton et ne sont pas recouverts.

Les murs sont recouverts d'un enduit et peints.

Les portes des communs sont plaquées bois naturel, vernies incolores.

Une main courante sera exécutée suivant détails de l'Architecte.

HALLS COMMUNS

Le sol est en carrelage grand format avec plinthes assorties suivant choix Architecte.

HALL D'ENTREE

La finition sera confiée à l'Architecte suivant des plans de détails qui tiennent compte d'un tableau de sonnerie avec plaquettes nominatives et de l'ensemble des boîtes aux lettres.

Le matériel est choisi de telle façon qu'un minimum d'entretien soit nécessaire. La porte d'entrée est munie d'une serrure électrique en combinaison avec l'entrée des appartements.

TROTTOIRS

Les trottoirs et les accotements devront répondre aux règlements communaux.

BALCON

Les terrasses en façades seront réalisées en béton préfabriqué lavé mais pourront certains cas être recouvert d'un bankirai si nécessaire.

Les dimensions des balcons et terrasses sont reprises aux plans.

TECHNIQUES SPECIALES

Chauffage

Une chaudière au gaz murale à condensation étanche est installée dans chaque appartement.

Les chaudières sont raccordées aux conduits d'amenée d'air frais et d'évacuation des produits de combustion.

Les calculs des surfaces de chauffe dans les pièces sont faits suivant les normes et garantissent pour une température extérieure de -9°C, une température de :

- Hall, chambres : 20°C
- Living, cuisine : 22°C
- Salle de bains : 24°C

La consommation de gaz est mesurée grâce à un compteur individuel placé par la Société Distributrice.

Ventilation

Chaque appartement est équipé d'un système de ventilation mécanique avec récupération de chaleur. Le système est conforme à la norme et extrait l'air vicié dans les locaux humides, sdb, wc, buanderie, cuisine, et pulse l'air neuf dans les locaux de vie (chambre, living). Le système est équipé d'un by-pass pour l'été.

Installations sanitaires

- Alimentation de chaque appartement à partir d'un compteur individuel placé par la société distributrice
- Tuyauteries en GEBERIT pour l'alimentation des appartements
- Tuyauteries de raccordement des appareils sanitaires en polybutène flexible ou similaire
- Tout le matériel sera de marque réputée, la robinetterie sera de marque GROHE ou équivalente.

- Par salle de bains :

- 1 baignoire acrylique avec mitigeur
- 1 lavabo double encastré dans un meuble avec mitigeur
- 1 glace rectangulaire

- Par toilette

- 1 WC monobloc suspendu
- 1 lave-mains avec robinet eau froide

- Par cuisine :

- 1 alimentation eau froide pour évier cuisine
- 1 alimentation eau froide pour lave-vaisselle

- Par buanderie :

- 1 alimentation eau froide pour machine à laver
- une décharge en attente pour machine à laver

Communs

- Local commun :
- une alimentation eau froide avec robinet simple service
 - 1 vidoir

Protection incendie

L'immeuble sera équipé en protection incendie conformément au rapport du service incendie.

Chaque niveau sera équipé sur le palier d'un extincteur à poudre et d'une détection incendie.

Les cages d'escaliers disposeront en partie haute d'une fenêtre de pente de désenfumage.

Installations électriques

Celle-ci est en tout point conforme aux prescriptions des règlements communaux, de la compagnie exploitante et du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

L'installation est réceptionnée par un organisme de contrôle comme prévu dans le susdit règlement.

L'installation est entièrement encastrée sauf dans les caves et locaux non habitables.

L'installation est établie de manière à ce que chaque appartement ait un compteur spécifique et indépendant bihoraire.

Le tubage nécessaire pour la télédistribution et le téléphone est prévu à partir de l'entrée du câble principal jusque dans chaque appartement.

L'installation est complétée par un vidéoparlophone et ouvre-porte électrique.

Une sonnerie indépendante à l'entrée de chaque privatif est prévue.

L'installation est réalisée sous tube avec fils VOB ou similaire. Le choix du matériel de finition tel que les prises de courant et interrupteurs est fait par l'architecte.

Les compteurs et le raccordement au réseau sont compris dans l'installation. Les compteurs restent la propriété du gestionnaire de réseau ORES.

L'alimentation de chaque appartement est réalisée à partir d'un compteur individuel placé dans le local compteurs situé en sous-sol.

Le tableau divisionnaire de chaque appartement comprend les disjoncteurs de protection des différents circuits. Un compteur séparé est prévu pour les communs et les parkings.

Les caves sont raccordés sur le compteur privatif de l'appartement

Equipements électriques des sous-sols et des communs

1. Electricité du sous-sol

Par cave :

- 1 point lumineux semi-étanche
- 1 interrupteur bipolaire semi-étanche
- 1 prise de courant semi-étanche
- installation raccordée sur le compteur privé de l'appartement

Local compteur électricité :

- 2 appareils fluorescents semi-étanches
- 1 interrupteur
- 1 prise de courant bipolaire avec terre
- 1 éclairage de secours semi-étanche

Local compteur gaz :

- 1 appareil fluorescent semi-étanche
- 1 interrupteur bipolaire semi-étanche

Dégagements caves :

- plafonniers avec lampes économiques
- détecteur de présence
- appareils d'éclairage de secours

2. Electricité des communs du rez

Hall d'entrée :

- appliques lumineuses
- 1 éclairage de secours
- 1 prise de courant
- poste vidéoparlophonie principal intérieur et extérieur avec bouton d'appel et étiquettes

Hall commun :

- spots ou appliques lumineuses suivant choix de l'architecte sur minuterie et bouton poussoir
- éclairage de secours

3. Electricité des communs aux étages



- Hall commun :
- 1 plafonnier lumineux par palier sur minuterie
 - 1 détecteur de présence
 - 1 bouton de sonnerie par appartement
 - 1 éclairage de secours
 - 1 prise

4. Equipement propre à chaque appartement.

- Chambre Principale :
- 1 point lumineux central
 - 2 interrupteurs 2 directions
 - 3 prises de courant bipolaires avec terre
 - 1 blochet vide pour télédistribution et téléphone

- Chambres Secondaires :
- 1 point lumineux central
 - 2 interrupteurs 2 directions
 - 3 prises de courant bipolaires avec terre

- Salle de bains :
- 1 point lumineux central
 - 1 point lumineux au-dessus du miroir
 - 1 interrupteur bipolaire
 - 1 prise de courant bipolaire avec terre lavabo

- WC :
- 1 point lumineux
 - 1 interrupteur simple

- Buanderie :
- 1 tableau électrique divisionnaire
 - 1 point lumineux
 - 1 interrupteur simple
 - 1 prise de courant bipolaire avec terre pour machine à laver
 - 1 prise de courant bipolaire avec terre pour séchoir
 - 1 alimentation électrique pour la chaudière murale
 - 1 prise double

- Hall :
- de 1 à 3 points lumineux
 - 2 ou 3 boutons poussoir de commande
 - 1 bouton poussoir d'éclairage du hall commun
 - 2 prises de courant bipolaires avec terre
 - 1 vidéoparlophone avec ouvre-porte

- Living :
- 2 points lumineux centraux à 2 directions
 - 5 doubles prises de courant bipolaires avec terre
 - 1 prise pour la télédistribution
 - 1 prise vide pour le téléphone



- Cuisine :
- 1 point lumineux central
 - 2 interrupteurs à 2 directions
 - 1 prise de courant bipolaire avec terre pour hotte
 - 1 prise de courant bipolaire avec terre pour frigo
 - 3 doubles prises de courant au-dessus de la table de travail
 - 1 alimentation pour la cuisinière
 - 1 alimentation pour four
 - 1 prise de courant pour lave-vaisselle
 - 1 prise de courant pour boiler électrique sous évier

ACCES ET AMENAGEMENT EXTERIEUR

Accès :

Les accès extérieurs seront exécutés comme indiqués aux plans généraux.

Zone accès emplacements de parking extérieurs et chemin d'accès à l'immeuble, telle que figurées aux plans généraux.

Jardins et plantations :

Aucun aménagement privatif n'est prévu dans ce dossier.

MODIFICATIONS OU TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES

Les travaux supplémentaires et les modifications qui seraient demandés par l'acquéreur en cours de chantier, ne pourront être exécutés qu'après accord écrit envoyé au Maître de l'Ouvrage dans un délai de 15 jours à dater de la réception par l'acquéreur du devis de l'entrepreneur.

En cas de dépassement de ce délai, le Maître de l'Ouvrage se réservera le droit de recevoir l'une ou l'autre des conditions du marché y relatif.

Les conditions générales de vente sont celles reprises dans l'acte de base de l'immeuble.