

# Cahier des charges



## Les Jardins de Woluwe

urban living with a refreshing vibe

# REPARTITION DES LOTS

LOT 02	TRAVAUX DE GROS OEUVRE	LOT 11	INSTALLATION ELECTRIQUE
LOT 03	TRAVAUX DE TOITURE	LOT 12	ASCENSEURS
LOT 04	MENUISERIE EXTERIEURE	LOT 13	CHAUFFAGE CENTRAL
LOT 05	MENUISERIE INTERIEURE	LOT 14	TRAVAUX DE PEINTURE
LOT 06	TRAVAUX DE PLAFONNAGE	LOT 15	VENTILATION
LOT 07	CHAPE, SOLS & FAIENCES	LOT 16	FINITION DES HALLS D'ENTREE
LOT 08	OUVRAGES METALLIQUES	LOT 17	AMENAGEMENT DU JARDIN
LOT 09	CUISINES	LOT 18	CLAUSES ADMINISTRATIVES
LOT 10	INSTALLATION SANITAIRE		





## LOT02 TRAVAUX DE GROS ŒUVRE

---

### **2.01 Travaux de démolition et de déblaiement**

Déblaiement des décombres et viabilisation du terrain de construction.

### **2.02 Terrassement – Dispositions générales**

L'étañonnement et le coffrage des puits et des tranchées, etc.  
Le stockage temporaire des terres.

### **2.03 Déblais**

Déblayer le volume de terre jusqu'à la niveau de départ pour le démarrage de la construction à réaliser.

### **2.04 Remblais - Terre déblayée**

Le remblais des espaces entre les tranchées de construction et les volumes de constructions est réalisé avec de la terre provenant des déblais.

### **2.05 Remblais – Sable stabilisé**

Tous les remblayages nécessaires *en cas de résistance insuffisante du sol*.

### **2.06 Evacuation des terres**

Après les remplissages nécessaires, le surplus de terre provenant des déblais sera enlevé par l'entrepreneur conformément à la loi et les prescriptions en vigueur.

### **2.07 Boucle de prise de terre**

En conformité avec la législation en vigueur. La boucle de prise de terre est à placer sous les semelles de fondations et consiste en un conducteur massif de cuivre blanc de section minimale de 35 mm<sup>2</sup>. La résistance de dispersion doit être inférieure à 30 Ohm. Après exécution, l'installation sera être agréée par un organisme de contrôle reconnu.

### **2.08 Fondations en béton armé**

Béton armé pour fondation, à appliquer selon les directives de l'étude de l'ingénieur.

### **2.09 Réseaux d'égouts – Dispositions générales**

Tous les égouts sont à raccorder suivant la législation et les prescriptions en vigueur. En ce compris tous les travaux de terrassements, de béton, de maçonnerie, de distribution et d'asphaltage, garde sèche des puits et des tranchées.

### **2.10 Puits type : chambre de visite simple**

La réalisation de toutes les chambres de visites simples, suivant les dimensions indiquées sur les plans.  
L'entrepreneur est autorisé à réaliser le puits préfabriqué: PVC ou béton.

### **2.11 Puits type: chambre de visite avec dispositif étanche aux odeurs**

La réalisation de toutes les doubles chambres de visite avec dispositif étanche aux odeurs, conformément aux dimensions figurant sur les plans.  
L'entrepreneur est autorisé à réaliser le puits préfabriqué: PVC ou béton.

### **2.12 Couvertcles**

Couvertcles et encadrements étanches à l'eau et aux odeurs, jointoyés de part et d'autre avec du bitume ou de la peinture antirouille. Ils sont placés sur les chambres de visite.

### **2.13 Réseau d'égout en tuyau PVC**

Toutes les canalisations d'égouts souterraines dans les diamètres conformes à l'étude, contrôlées BENOR.

## 2.14 Solins imperméables

Au choix de l'entrepreneur: feutre de bitume ou membrane en polyéthylène. Ce poste comprend toutes les fournitures et travaux relatif à la réalisation de bons solins, et en particulier dans les cas suivants:

- Le raccord de terre de la construction de murs creux .
- Les autres raccords des constructions en murs creux (toit plat, terrasse, ...)
- Dans les constructions de murs creux au-dessus des ouvertures de façades.
- Dans les constructions de murs creux en dessous des ouvertures de façades.

## 2.15 Eléments de béton préfabriqués – Dispositions générales

Les éléments de béton préfabriqués sont produits en usine.

## 2.16 Eléments de béton préfabriqués – Eléments structurels

D'application ou non, selon l'étude de l'ingénieur. Tous les éléments sont calculés en fonction des charges auxquelles ils sont soumis durant leur transport, leur montage et leur fonction définitive dans la construction.

## 2.17 Béton armé - Béton

Selon l'étude de l'ingénieur.

## 2.18 Béton armé – Béton étanche

L'entièreté du bâtiment est sous caves. Le hourdis et les murs extérieurs sont exécutés en béton étanche. Selon l'étude de l'ingénieur.

## 2.19 Béton armé - Coffrage

Selon l'étude de l'ingénieur.

## 2.20 Béton armé –coffrage perdu isolant thermique

Selon l'étude de l'ingénieur.

Plaque de béton à base de fibres de bois : utilisée soit comme coffrage perdu, soit comme plaque calorifuge posée après le décoffrage du béton et avant son plafonnage.

L'entrepreneur est autorisé à remplacer cette plaque par tout autre matériau similaire à tout égard.

## 2.21 Béton armé – Armature

Selon l'étude de l'ingénieur.

## 2.22 Terrasses en béton architectonique

Les terrasses sont exécutées en béton architectonique préfabriqué. L'orifice de passage dans les balcons (évacuation d'eaux pluviales) est prévu lors de la fabrication.

Préalable, l'aspect la couleur et la texture seront sur la base des échantillons à l'architecte pour approbation.

## 2.23 Acier – Dispositions générales

Les calculs, le projet, la fabrication, le montage et le traitement de surface sont conformes à la législation, aux normes et aux prescriptions en la matière.

## 2.24 Maçonnerie de surface/ pierre silico-calcaire – Dispositions générales

Les briques sont intactes, de forme et d'apparence régulières.

Les mortiers sont adaptés au type de maçonnerie.

Pour autant que la fixation de la menuiserie extérieure le nécessite, des docks galvanisés et blochets sont incorporés.

Des spatés galvanisés sont également incorporés en cas de murs creux.

Toute la maçonnerie est ajustée, lisse et d'aplomb. Avec les joints montants nécessaires.

Toute la maçonnerie est bien reliée.



### **2.25 Murs portantes**

A exécuter dans les épaisseurs et avec les matériaux prescrit par l'étude de l'ingénieur.

Toute maçonnerie restant apparente sera jointoyée de manière lisse.

### **2.26 Maçonnerie en surface – Blocs de plâtre.**

Tous les murs de refend sont exécutés en blocs de plâtre collés, à base de plâtre naturel sans additifs. Les murs qui ne sont pas couverts de faïence sont parachevés avec un microfilm de colle et sont livrés lisses. Dans tous les cas, la couche de blocs inférieure est protégée contre l'humidité ascensionnelle (soit au moyen d'une feuille hydrofuge, soit en appliquant des blocs type hydrofuges). Les épaisseurs sont telles qu'indiquées sur plan.

### **2.27 Façades**

Les façades extérieures sont exécutées en crépi ou en béton architectural ou pierre naturelle tel qu'indiqué sur les plans.

### **2.28 Isolation des murs creux**

Dans tous les murs creux, la totalité de la surface de la paroi interne est recouverte d'une plaque d'isolation conforme l'étude PEB.

### **2.29 Rejointoiement du parement**

Toute la maçonnerie de parement apparente est rejointoyée.

### **2.30 Pierre naturelle**

Toutes les surfaces visibles sont polies; tous les côtés sont droits et intacts sans effritement. Dans tous les cas et en fonction de l'application, les travaux sont effectués avec les longueurs ou les surfaces les plus grandes possibles. Comprend les mortiers, les moyens de fixations, les systèmes d'ancrage, les joints, etc.

### **2.31 Gaines de canalisations**

L'entrepreneur peut disposer des gaines de canalisations reprises sur les plans. Parmi celles-ci, il peut, de manière la plus efficace possible, installer différentes canalisations ou tuyaux et le raccordement d'appareils ou de locaux selon les prescriptions et normes en la matière.

### **2.32 Drainage**

Un système de drainage sera installé moyennant un tuyau autour du bâtiment, selon les règles de l'art, à connecter aux égouts publics.

## **LOT03 TRAVAUX DE TOITURE**

### **3.01 Revêtement de toiture – Dispositions générales**

L'entrepreneur délivre pour toute exécution une garantie décennale écrite quant à l'étanchéité complète du revêtement de toiture. L'entrepreneur peut uniquement faire exécuter ces travaux par un sous-traitant, pour autant que ce dernier soit un couvreur agréé. Le sous-traitant doit être couvert par

une police d'assurance qui se porte garante du respect de la garantie décennale relative à l'étanchéité complète du revêtement de la toiture.

### **3.02 Revêtement de toiture – Toits plats**

- Un pare vapeur
- Isolation, conforme aux normes d'isolation et l'étude PEB

- Etanchéité, en tant que système complet avec l'agrégation technique et exécuté en conséquence.

### **3.03 Revêtement de toiture – Toitures en pente (arrondi)**

- Charpente en bois ou hourdis
- Isolation, conforme à l'étude PEB, avec pare vapeur
- Etanchéité Kalzip ou équivalent

### **3.04 Revêtement de toiture – Au-dessus des garages en sous-sol (jardin)**

- l'ensemble est drainé, de manière à éviter la pression d'eau stagnant..

### **3.05 Revêtement de toiture – Elévation du toit**

Réalisé dans le cadre d'un système complet avec l'agrégation technique et exécuté en conséquence.

### **3.06 Profil de rive de toiture – profil alu**

- La rive de toiture est exécutée en profil alu et/ou en zinc.

### **3.07 Tuyau d'écoulement**

- L'évacuation des eaux pluviales de tous les toits plats doit se faire par des tuyaux d'écoulement, adaptables d'une part au système d'étanchéité du toit et d'autre part au système des conduits d'évacuation.

### **3.08 Passage d'écoulement des balcons**

Pour tous les écoulements d'eaux pluviales des balcons (sauf les terrasses sous toit) on utilisera une grille d'évacuation encastrée dans le béton architectural. Le type de grille : avec un coude qui peut être raccordé au bas du tuyau de descente le plus proche qui récolte les eaux pluviales et l'eau du balcon.

### **3.09 Evacuation des eaux pluviales – zinc**

Toutes les descentes d'eaux pluviales contre les façades, avec le diamètre approprié. Y compris les colliers de fixation nécessaires.

### **3.10 Recouvrement des terrasses en bois tropique**

Toutes les terrasses et balcons seront recouvert de bois tropique, sauf celles des rez-de chaussée qui seront exécutées en 'klinkers'.

## LOT04 MENUISERIE EXTÉRIEURE

### **4.01 Menuiserie extérieure – Exécution en aluminium.**

Conformément aux prescriptions en la matière, en ce qui concerne le calcul, la qualité, la poussée du vent, etc.

### **4.02 Vitrage – Dispositions générales**

Conformément aux prescriptions en la matière, en ce qui concerne le calcul, le

traitement, les matériaux, l'épaisseur des vitres, la poussée du vent, etc.

### **4.03 Vitrage non isolant – verre transparent et non réfléchissant**

Simple vitrage, seulement en vitrage intérieur.



#### **4.04 Vitrage isolant – verre clair transparent**

Double vitrage valeur U selon étude PEB avec vide d'air, pour toutes les vitres et portes extérieures à l'exception des locaux techniques et des caves en sous-sol.

Les fenêtres des appartements aux rez-de-chaussée sont équipés de vitrage feuilletés

#### **4.05 Panneau de remplissage**

Type panneau sandwich isolant pour local poubelles et vélos.

#### **4.06 Ferrure de portes et fenêtres – Dispositions générales**

Toute la ferrure est appropriée aux applications spécifiques et présente un aspect harmonisé à l'ensemble des portes et fenêtres. Toute ferrure est livrée ajustée et huilée.

#### **4.07 Ferrure de portes et fenêtres - Ouvrantes**

Ferrure utilisable pour la fermeture vers l'intérieur ou l'extérieur de fenêtre simple ou double et/ou porte-fenêtre coulissante. Les charnières seront de la couleur des châssis, la poignée en aluminium anodisé ou dans la couleur des fenêtres.

#### **4.08 Ferrure de portes et fenêtres – oscillo-battantes**

Ferrure utilisable pour la fermeture de fenêtres et/ou portes-fenêtres oscillo-battantes. Les charnières seront de la même couleur que les fenêtres, la poignée en aluminium anodisé ou dans la couleur du châssis. En position battante, la fenêtre ne peut être ouverte ou soulevée par l'extérieur.

#### **4.09 Ferrure de portes et fenêtres – Porte extérieure**

Ferrure utilisable pour la fermeture de portes extérieures. Les charnières dans la couleur des châssis, poignée de porte en L en aluminium anodisé pour les portes ordinaires, poignée pour les portes à fermeture automatique.

#### **4.10 Seuils de fenêtres - aluminium**

Les seuils de fenêtres extérieurs seront en aluminium laqué ou anodisé (à l'exception des châssis posé sur les terrasses en béton architectonique et les fenêtres/portes au rez jusqu'au sol et des terrasses de toiture)

#### **4.11 Joints d'étanchéité – Fermetures de joints automatiques**

Les joints d'étanchéité autour de la menuiserie extérieure sont réalisés avec un joint souple.

#### **4.12 Garde-corps de terrasses en métal/aluminium/vitré**

Un ensemble réalisé suivant les dessins de l'architecte. L'ensemble est solidement ancré dans la construction environnante et est en métal laqué ou en aluminium avec du verre ou du métal perforé (vitré sans main courante horizontale) selon les plans de l'architecte.

#### **4.13 Volets en PVC ou aluminium**

- d'application pour toutes les fenêtres au rez-de-chaussée
- manutention électrique





## LOT05 MENUISERIE INTÉRIEURE

### 5.01 Portes standard

Portes planes pré laquées obtus de 40 mm d'épaisseur.

Ebrasement pré laqué en mdf 18 mm, fait sur mesure.

Un minimum de 3 paumelles par feuille de porte.

Clenches et plaques de serrure en inox.

Serrure incorporée avec fermeture jour/nuit.

Prévues pour les portes intérieures dans les appartements, selon les indications sur plans.

Au minimum 3 paumelles par feuille de porte.

Fermeture à poinçons et gâches de fermetures conforme aux "portes standard".

Prévues dans les locaux communs, conformément aux indications sur plans.

### 5.02 Portes en vers standards / Vitrées

Porte securit (10 mm).

prévu à l'entre porte living/entrée, dans les parties privatives comme indiqué sur les plans.

Pompe et couvercle en inox.

### 5.04 Portes d'entrée des appartements

Portes blindées en acier, pré peintes, pourvu d'un judas.

### 5.05 Ferme Porte

Pour les portes coupe-feu, à l'exception de celles des parties privatives.

### 5.06 Recouvrement des tuyaux

Autour des conduites d'évacuation et des canalisations d'aération où cela s'avère nécessaire.

### 5.03 Portes standards / De type coupe-feu

Portes planes laquées de 40 mm d'épaisseur, coupe-feu.

Les portes sont conformes et pourvues d'un label Benor.

Ebrasement identique à celui des "portes standard".

### 5.07 Armoires de vestiaire et meubles

Ne sont pas inclus.

### 5.08 Escaliers intérieurs dans les privatifs

Les escaliers des penthouses seront exécutés en béton couvert d'un bois similaire au parquet.

## LOT06 TRAVAUX DE PLAFONNAGE

### 6.01 Plafonnage intérieur – Généralités

Comprend tous les travaux possibles pour la préparation du support (élimination des bavures superficielles, prétraitement avec primer ... et où cela s'avère nécessaire, la pose d'une toile d'armature).

Le plafonnage est exécuté suivant les règles de l'art en matière d'exécution des plafonnages (texte de l'Union Nationale des Entrepreneurs Plafonneurs et Cimentiers, classification : travail normal), càd : à la latte et au fil à plomb, coins verticaux et perpendiculaires.

### 6.02 Plafonnage intérieur – Micro plafonnage sur béton lisse et pierre silicatée

Un plafonnage est posé en une couche fine sur tout le béton lisse coffré dans les appartements (parois en béton coulé et en préfab, éléments coffrés lissés sur place, plafonds en éléments de béton type préfab) et les murs en pierres silicatées. Les joints en V dans les plafonds sont bouchés et égalisés.





### 6.03 Plafonnage intérieur - Plâtre

Un plafonnage solide traditionnel est posé sur tous les murs en maçonnerie et/ou les constructions de béton non lisse dans les appartements et les cages d'escaliers.

Dans les locaux d'utilité commune, les murs restent en maçonnerie apparente et ne sont pas plafonnés.

### 6.04 Plafonnage intérieur – Renforcement des coins

Consiste en une plaque zinguée à chaud avec des brides de treillis étiré. A appliquer à tous les coins extérieurs du plafonnage.

## LOT07 CHAPE, SOLS & FAÏENCES

### A. CHAPE

A prévoir dans les parties privatives.

#### 7A.01 Isolation du sol

Couche d'isolation, d'une épaisseur de 4 cm, à poser sur la surface totale du sol des parties privatives au rez-de-chaussée relative aux normes en vigueur.

#### 7A.02 Isolation contre le bruit

Une couche élastique de mousse PE extrudée servira d'isolation contre le bruit transmis par vibration. D'application sur tous les planchers intermédiaires des parties privatives.

#### 7A.03 Chape – Chape de ciment

La chape est posée uniformément. Une isolation en bordure est posée tout autour des constructions verticales. D'application sur la surface totale du sol des parties privatives sur lequel on posera ultérieurement des dalles collées ou un carrelage doux.

### B. SOLS

#### a) Parties communes :

##### 7B.01 Carrelage des halls d'entrée

- Carrelages céramiques dans le hall d'entrée et le sas d'ascenseur au rez-de-chaussée et à tous les étages supérieurs.
- Plinthes assorties.

#### 7B.02 Escaliers en béton préfabriqué

Tous les escaliers intérieurs sont réalisés en béton préfabriqués. Toutes les faces apparentes sont lisses, les marches sont pourvues d'un nez antichoc et antidérapant (profil synthétique). Seuls les paliers des étages sont carrelés.

#### 7B.03 Seuils des portes de communication

En acier. A prévoir sous les portes du hall des parties privatives et sous les portes des parties communes donnant sur les halls d'entrée, les halls de sas et les paliers, pour autant que diverses sortes de revêtement de sol soient appliquées.

#### 7B.04 Revêtement du sol des paliers et armoires de dévidoirs muraux

Exécution en dalles céramiques avec les plinthes assorties, joints y compris, l'ensemble étant livré nettoyé.

#### 7B.05 Sol industriel – Sol en béton poli

La surface totale du sol du parking souterrain (y compris tous les locaux, sas et caves qui y sont situés) est achevée par une finition en béton de sol poli ou meulé, de couleur grise.



## b) Parties privatives:

### 7B.06 Revêtement de sol à coller sur la chape

D'application dans, la cuisine, le débarras, la salle de bains, la toilette. Dalles sur la totalité de la surface, plinthes en périphérie contre les parois verticales. Comprend les travaux suivants: le collage des dalles et des plinthes, tout le travail de jointoiement. L'ensemble est nettoyé, débarrassé de tous les résidus de ciment et livré sans résidus de mortier, ni traces de colle. Absence de plinthes dans les locaux où un revêtement mural est prévu.

Les dalles et les plinthes sont à choisir dans la salle d'exposition désignée par le promoteur, et ce dans la gamme de choix proposée.

Dalles: valeur commerciale jusqu'à 40,00 euro/m<sup>2</sup>.

Plinthes: valeur commerciale jusqu'à 7,00 euro/m.

### 7B.07 Revêtement parquet

D'application dans l'hall d'entrée, le living et les chambres à coucher. Parquet composé de 10 mm en chêne naturel, finition à l'huile, collé sur la chape. Plinthes à peindre en périphérie contre les parois verticales. Comprend les travaux suivants: le collage du parquet et des plinthes, tout le travail de jointoiement. L'ensemble est nettoyé, débarrassé de tous les résidus de colle.

## C. REVETEMENT MURAL

### 7C.01 Parties privatives :

D'application dans les salles de bain au droit de la baignoire et de la douche sur toute la hauteur des murs.

Dans les cuisines, entre le plan de travail et les armoires du haut (+/-2,40 m<sup>2</sup>). Comprend les travaux suivants : le collage des faïences et tout le travail de jointoiement.

Comprend la sous maçonnerie des faces indépendantes des baignoires

Les carrelages sont à choisir dans la salle d'exposition désignée par le promoteur dans la gamme de choix proposée.

Carrelages: Valeur commerciale jusqu'à 25,00 euro/m<sup>2</sup>.

## D. DIVERS

### 7D.01 Tablettes de fenêtre en Jura beige

Pierres naturelles en Jura beige, 2 cm d'épaisseur (sans doublure), surfaces apparentes polies, coins à angle droit légèrement biseautés. D'application comme tablette de fenêtre dans les cas suivants: toutes les fenêtres avec garde-corps à hauteur réglementaire. Les tablettes sont posées dans les plus grandes longueurs possibles (Pas aux fenêtres dans les murs carrelés et sur celles partant du sol) Comprend tout le travail de jointoiement. L'ensemble est livré nettoyé.

## LOT08 OUVRAGES MÉTALLIQUES

### 8.01 Acier – Rampe d'escalier

Un ensemble de montants verticaux plats/ronds et de tubes ronds, ancrés solidement dans la construction environnante. Se compose d'acier recouvert de 2 couches de peinture antirouille ou d'aluminium blanc achevé. D'application dans les cages d'escaliers, en ce compris la finition du palier à l'étage le plus haut.

### 8.02 Porte de garage - Accès au parking souterrain

Porte sectionnelle, constituée de panneaux sandwich (noyau d'isolation PUR, recouvert de part et d'autre d'aluminium). La commande s'opère automatiquement, en tenant compte du trafic dans les deux sens des piétons et des véhicules (le système de commande comprend notamment les éléments suivants: interrupteur à clé et relais temporisé).





### 8.03 Garde corps des terrasses en métal/aluminium

Un ensemble à effectuer selon les dessins de l'architecte. Le tout est bien fixé dans les constructions environnantes et est exécuté en acier galvanisé ou aluminium.

### 8.04 Paravents

Un ensemble à effectuer selon les dessins de l'architecte. L'ensemble est conçu en vert feuilleté avec feuille blanche, pincer dans la construction

### 8.05 Stockages

La surface est en béton gris polis ou moullé.

## LOT09 CUISINES

### 9.01 Meubles fixes - Généralités

Suivant les règles de l'art.

Tous les matériaux sont de première qualité, neufs et à tout égard adaptés à l'usage auquel ils sont destinés. L'épaisseur du bois et des matériaux est déterminée en fonction de leur application; dans un souci d'uniformité. Suivant l'application, on utilisera du bois massif de menuiserie de première qualité, du multiplex pour les applications en milieu humide ou des panneaux de fibres de bois traités contre la moisissure et l'humidité. Toutes les surfaces sont traitées anti-griffes et anti-chocs.

Sont compris tous les moyens de fixation et de montage, ainsi que les joints d'étanchéité (en particulier ceux afférents au sol, aux parois et au plafond). Sont compris les vides nécessaires pour le sanitaire, le chauffage et l'électricité.

Les armoires sans poignées.

Les mesures sur les plans sont informatives.

L'entrepreneur doit contrôler toutes les mesures avant exécution sur le chantier.

Plan de travail en pierre composé

### 9.02 Equipement de cuisine

Les appareils ci-après sont prévus (achat et placement):

1. Evier Franke en inox, avec découpes pour 2 éviers encastrables, équipé d'un robinet mélangeur, comprenant :
  - le siphon;
  - le raccordement au réseau d'eau chaude et d'eau froide, via des systèmes d'arrêt Shell.
2. Plaque de cuisson vitrocéramique encastrée avec 4 feux Siemens
3. Hotte 60cm pourvue d'un éclairage encastré et trois vitesses d'aspiration avec grille amovible(Siemens)
4. Réfrigérateur intégré de 134 litres pourvu d'un compartiment surgélateur dans les studios et appartements à une chambre. Dans les autres privatifs une combinaison de réfrigérateur (203 litres) et surgélateur (71 litres) Siemens
5. Four intégré Siemens
6. Lave-vaisselle intégré Siemens

## LOT10 INSTALLATION SANITAIRE

### 10.01 But de l'entreprise

L'entreprise a pour but la fourniture et le placement d'une installation sanitaire pour les appartements.

Les compteurs respectifs sont placés par la compagnie distributrice des eaux dans les locaux techniques prévus à cet effet. L'entrepreneur entame les travaux à partir de ces compteurs avec une conduite d'eau de diamètre approprié vers les divers appartements, via les gaines prévues à cet effet avec une canalisation verticale.

Chaque appartement pourra couper individuellement son arrivée d'eau au niveau du compteur.

### 10.02 Généralités

Tous les travaux énumérés ci-après sont considérés comme incluant tous les travaux nécessaires, les livraisons et prestations pour obtenir un ensemble fonctionnant correctement. Ils doivent répondre à la législation actuelle.

### 10.03 Dispositions générales pour les conduites

Avant de procéder à l'exécution des travaux, l'entrepreneur procédera aux traçages sur place.

Y compris tous les supports, les rainures taillées, les passages, etc.

## COMPOSANTS QUI DOIVENT ETRE PREVUS

### PARTIES COMMUNES

- 1 raccordement à l'eau courante
- 1 bouche d'incendie
- 1 conduite de distribution d'eau pour le service d'incendie.
- 1 conduite d'eau courante
- 1 lance d'incendie par étage
- 1 conduite ascendante pour le service incendie
- 1 conduite ascendante pour l'eau courante

A chaque étage, le compteur de passage se trouve dans ou sous l'armoire de lance d'incendie.

Niveau 0 ou -1 : 1 vidoir dans le hall d'escaliers avec crépine et un robinet E.F.

### APPAREILS DES APPARTEMENTS

(Les appareils sont prévus tels que présentés sur les plans)

#### Toilettes:

- 1 W.C. monobloc en porcelaine avec siège Duravit
- 1 petit lave-mains en porcelaine Duravit
- 1 robinet de lavabo EF Hansgrohe
- 1 miroir
- 1 porte rouleau Duravit

#### Salle de bain

- 1 meuble double avec lavabos intégrés(ou meuble singulier selon plan) Duravit Ketho
- 2 (ou 1 en fonction de meuble simple ou double) robinets mitigeur à poignée unique
- 1 baignoire en acrylique Duravit
- 1 mitigeur mural de bain à poignée unique Hansgrohe
- 1 W.C. monobloc en porcelaine avec siège (si d'application – voir plan) Duravit
- 1 porte rouleau(si d'application – voir plan) Duravit

#### Douche (position selon plan):

- 1 douche en acrylique Duravit
- 1 robinet thermostatique
- 1 barre métallique avec pommets de douche réglable Hansgrohe
- 1 porte de douche en verre type Mistral

- 1 raccordement d'eau froide sur les terrasses du rez-de-chaussée et des penthouses

### 10.04 Egouts

Tuyaux dans les diamètres requis. D'application pour tout le système d'égout intérieur, y compris les raccordements, les supports, les colliers, les chambres de visites, ...

### 10.05 Distribution d'eau

Pour l'eau sanitaire: le point de départ de l'entreprise est le local des compteurs d'eau.

Recuperation de l'eau pluviale - les toilettes de



appartement duplex - le robinets des appartements aux rez de chaussée

#### 10.06 Protection incendie

- Lances murales à alimentation axiale, à raccor-

der à l'alimentation d'eau commune, conformément aux prescriptions du service incendie. Sont à prévoir dans les sas des ascenseurs.

- Le placement, la location et l'entretien des extincteurs sont à charge de la copropriété.

## LOT11 INSTALLATION ÉLECTRIQUE + TÉLÉPHONIQUE TÉLÉDISTRIBUTION + VIDÉOPHONIE / SONNETTES

### 11.1.1 But de l'entreprise

But: Livraison et placement d'une installation électrique.

Notes: L'approvisionnement en courant électrique du compteur général est assuré par la compagnie distributrice d'électricité.

Les frais de raccordement, de même que les coûts de livraison et de placement des compteurs généraux, ainsi que des compteurs individuels sont à charge des acheteurs.

### 11.1.2 Coffrets des compteurs

L'ensemble des compteurs est prévu dans les locaux prévus à cet effet. Un compteur individuel est prévu pour chaque partie privative et au moins une pour les parties communes par bloc.

### 11.1.3 Tableaux de distribution

Un tableau de distribution est prévu pour chaque appartement séparément, à installer dans la partie privative, et un par bloc pour les parties communes, à placer dans le hall d'entrée, à proximité des compteurs.

### 11.1.4 Conduites

Suivant l'application, le type de tubes et de fils appropriés.

L'entrepreneur place les tubes selon les règles de l'art.

### 11.1.5 Armatures

Aucune armature n'est prévue dans les parties privatives. Tous les locaux d'utilité commune sont pourvus des armatures lumineuses nécessaires.

## INSTALLATION ELECTRIQUE – PARTIES COMMUNES

### A. Hall d'entrée

- 5 spots appliques avec détecteur de mouvement
- 1 veilleuse et 2 (ou 3) lumières extérieures avec interrupteur sensoriel

### B. Hall d'ascenseurs/Sas

- Rez-de-chaussée: 2 ou 3 appliques  
1 sonnette par appartement
- Etages: 1 applique par étage  
1 sonnette par appartement

### C. Cage d'escaliers

- 1 applique par palier avec minuterie

### D. Niveau des caves

- Eclairage TL sur minuterie dans la zone de conduite.
- Plafonnier sur minuterie dans le couloir des caves et le sas d'ascenseur.
- Clavier de code réglant accès cage d'escaliers D et G caves -1 et -2

### E. Locaux d'utilité commune

- Par local : plafonnier TL avec minuterie



## F. Eclairage extérieur

- 5 appliques le long de l'entrée des parkings souterrains
- 2 appliques long de la pente handicapés
- 2 appliques aux escaliers d'entrée

## G. Arrivées de courant pour:

- l'alimentation des ascenseurs
- l'alimentation pour les pyrodômes
- l'alimentation pour la pompe dans le puits dans le sous-sol.
- l'alimentation pour l'ouverture de la porte du sas dans le hall d'entrée
- l'alimentation pour la ventilation mécanique du parking souterrain.
- l'alimentation pour portes sectionnelles
- l'alimentation pour groupes extraction de gaz
- l'alimentation pour la ventilation mécanique
- l'alimentation pour le sprinklage

## INSTALLATION ELECTRIQUE – APPARTEMENTS

### APPARTEMENTS

#### A. Points lumineux

- ENTREE / HALL:** • 2 points lumineux (plafond)/2 interrupteurs
- W.C. :** • 1 point lumineux (mural)/ 1 interrupteur
- LIVING :** • 2 points lumineux (plafond)/ 2 interrupteurs
- CUISINE :** • 1 point lumineux (plafond)/ 1 interrupteur  
• 1 point lumineux au-dessus du plan de travail / 1 interrupteur
- DEBARRAS :** • 1 point lumineux (plafond)/ 1 interrupteur
- SALLE DE BAINS :** • 1 point lumineux (plafond)/ 1 interrupteur  
• 1 point lumineux / 1 interrupteur dans le meuble de bain
- CHAMBRE :** • 1 point lumineux (plafond)/2 interrupteurs
- TERRASSE :** • 1 point lumineux / 1 interrupteur (3 pour penthouses)
- CAVE AU SOUS-SOL:** • 1 point lumineux (plafond)/ 1 interrupteur

## B. PRISES DE COURANT

- ENTREE:** • 1 prise de courant  
• 1 alimentation pour détecteur de fumée
- LIVING:** • 6 prises de courant  
• alimentation pour thermostat
- CUISINE :** • 5 prises de courant, dont 1 pour la hotte, 1 pour le frigo et 3 au-dessus du plan de travail  
• 1 alimentation pour la plaque vitrocéramique  
• 1 alimentation pour le four  
• 1 alimentation pour le lave-vaisselle
- DEBARRAS:** • 3 prises de courant dont 1 pour la machine à laver dont 1 pour le séchoir  
• 1 alimentation pour la chaudière  
• 1 alimentation pour la ventilation
- SALLE DE BAINS :** • 1 prise de courant  
• 1 prise de courant dans l'armoire de bain
- CHAMBRE 1 :** • 4 prises de courant
- CHAMBRE 2 :** • 3 prises de courant
- TERRASSE :** • 1 prise (pour les privatifs au rez-de-chaussée et penthouses)
- VOLETS :** • 1 alimentation + interrupteur pour toutes les fenêtres (pour privatifs au rez-de chaussée)

### 11.2 Téléphonie dans les appartements

- Ne comprend que la canalisation sans les plaques de recouvrement et sans câbles.
- Prévu dans le living et dans une chambre à coucher de chaque appartement.

### 11.3 Télédistribution

- Ne comprend que la canalisation sans les plaques de recouvrement et sans les câbles.
- Prévu dans le living de chaque appartement et dans une chambre à coucher.



#### 11.4 Installation du parlophone / Vidéophonie / Sonnettes

- Plaques de sonnettes et caméra prévues dans le hall d'entrée.

- Bouton de sonnette prévu à la porte d'entrée de chaque appartement
- Parlophone et écran vidéo dans l'entrée individuelle de chaque appartement.

## LOT12 ASCENSEURS

### 12.01 Responsabilité applicable à l'entreprise

Vu son titre de constructeur spécialisé, l'entrepreneur est totalement responsable pour l'intégrité technique de ses travaux et/ou de l'installation. Il est tenu de respecter scrupuleusement la législation et les prescriptions en vigueur. Les attestations et certificats de contrôle prévus par la loi doivent être délivrés.

### 12.02 Dispositions architecturales pour les ascenseurs.

Certaines dispositions architectoniques ont été prises dans le LOT 02. Ici, il s'agit principalement de travaux de maçonnerie et de béton, orifices de ventilation, etc.

### 12.03 Données générales pour les ascenseurs

Le présent poste comprend la totalité de l'instal-

lation (montage et mise en service) de tous les ascenseurs.

Valable pour chaque ascenseur:

- Ascenseur pour 8 personnes.
- Vitesse +/- 1,6 m/ sec.
- Porte de cabine et porte de palier de type télescopique, en plaque d'acier peint.
- Cabine standard avec miroir, faux-plafond avec éclairage et finition du plancher.
- Mode de commande: descente collective. Pourvu d'un bouton-poussoir lumineux, alarme et réouverture des portes
- Conforme aux nouvelles prescriptions Européennes 95/16/EG

## LOT13 CHAUFFAGE CENTRAL

### 13.01 But de l'entreprise

La livraison et le placement d'une installation individuelle de chauffage et de chauffe-eau au gaz naturel pour les appartements.

Les compteurs à gaz individuels sont installés dans le local commun des compteurs.

### 13.02 Généralités

Tous les travaux repris ci-dessous doivent être considérés comme comprenant tous les travaux, fournitures et prestations nécessaires pour bien fonctionner ensemble. Ils doivent satisfaire à la législation en vigueur.

Dans divers locaux, la température reprise ci-dessous doit être maintenue par température

extérieure de -10°C; pour l'appartement avoisinant on prend + 10 °C.

- **Salles de bain : 24°C**
- **Living : 22°C**
- **Chambres à coucher : 20°C**
- **Hall d'entrée : 18°C**

### 13.03 Système de chauffage

Le chauffage central au gaz consiste en un chauffe-eau mural fermé à condensation - type HR top - qui alimente les radiateurs de façon à ce que les températures reprises au 13.02. soient garanties.



## 13.04 Radiateurs

en acier (marque: HENRAD, VASCO, RADSON of comparable), prévu d'une couche de primer et d'une couche de finition (dans la gamme standard du constructeur), y compris les vannes thermostatiques.

## 13.05 Régulation

- Au moyen d'un thermostat digital.

## 13.06 Production d'eau chaude

Au moyen d'un chauffe-eau mural fermé à condensation, qui prévoit de l'eau chaude dans sdb/ douche/cuisine/lavabos, à l'exception des lavemains dans les toilettes.

Pour les appartement avec salle de bains et salle de douche, un chauffe-eau mural avec boiler intégré est prévu.

## LOT14 TRAVAUX DE PEINTURE

### 14.01 Généralités

Tous les matériaux nécessaires arrivent fermés sur le chantier et sont pourvus des étiquettes originales du fabricant.

Lors de l'exécution des travaux de peinture, il y a lieu de protéger le mieux possible les surfaces planes car l'élimination des taches de peinture laisse malgré tout des traces sur les matériaux.

En tant que spécialiste, le peintre assume la responsabilité totale de son travail, qui doit par ailleurs être exécutés suivant les règles de l'art selon niveau II TV 159.

### 14.03 Travaux de peinture

Comprenant tous les travaux de préparation nécessaire, tel que

- La surface sera préalablement nettoyé à la brosse, poncé et égalisé.
- la pose de primer dans la couleur choisie + une couche de finition
- Concerne: les halls d'entrée au rez-de-chaussée, les halls d'ascenseurs aux étages supérieurs, les cages d'escaliers aux différents niveaux.

### 14.04 Peintures intérieures sur bois

- Débarrasser les boiseries des traces de peinture, de la saleté, de la résine, des noeuds, etc. Recouvrir ensuite d'une peinture de fond anti-écaillant spéciale pour les nouvelles boiseries, dont l'usage est actuellement répandu. Doit avoir un bon accrochage sur le bois neuf et posséder un effet de régulateur d'humidité.
- Concerne :  
Les encadrements et portes des parties communes

### 14.05 Peintures intérieures sur métal (parties communes)

Concerne les portes d'ascenseurs et les rampes d'escaliers (si celles-ci sont fabriquées en métal).

Remarque générale – travaux de peinture :

Il n'y a pas de travaux de peinture prévus dans les parkings, les locaux des compteurs, des vélos ou des ordures, ni dans les caves et les halls du niveau -1 et -2, où les murs sont réalisés en maçonnerie ou en béton et restent apparents.

### 14.06 Pictogrammes

La pose des pictogrammes nécessaires se fera conformément aux normes du service incendie.







## LOT15 VENTILATION

---

### **15.01 Ventilation mécanique type D pour les appartements**

- Chaque pièce humide de l'appartement est ventilée.
- Apport d'air frais dans les livings et chambres à coucher
- Des ventilateurs en matière synthétique blanche.
- Le réseau de tuyauterie en diamètre requis conformément à la législation.

- Groupe de ventilation individuelle visiblement attaché au plafond du débarras

### **15.02 Ventilation mécanique pour le garage.**

- Un système de ventilation mécanique, qui répond à la législation en vigueur, est prévu pour le garage souterrain.

## LOT16 FINITION DU HALL D'ENTRÉE

---

Le hall d'entrée recevra, suivant une étude particulière, une finition décorative.

Sont prévus :

- Les boîtes aux lettres

- Le vidéophone
- Le paillason encastré
- Le miroir
- L'éclairage décoratif

## LOT17 AMÉNAGEMENT DU JARDIN

---

Le jardin commun sera aménagé selon un plan établi par l'architecte-paysagiste ou par une société spécialisée.

Les terrasses privatives des appartements du rez-de-

chaussée ont un revêtement en klinkers.

L'accès au jardin commun est strictement limité à l'entretien, afin d'assurer l'intimité et le confort des habitants.

## LOT18 CONDITIONS GÉNÉRALES

---

### **1. Honoraires de l'architecte et de l'ingénieur**

Les honoraires de l'architecte et de l'ingénieur sont inclus dans le prix de vente. Si l'acheteur souhaite apporter des modifications, un supplément d'honoraires pourrait être demandé.

### **2. Equipement d'intérêt général**

Voir les conditions générales de vente

### **3. Tassement du bâtiment**

Les fissures et crevasses dues aux différences de température ou au tassement du bâtiment ne tombent pas sous la responsabilité du Maître de l'ouvrage et de l'architecte. Elles ne constituent aucun motif de report de paiement. Il s'agit en effet de phénomènes inhérents à la nature du bâtiment.





#### 4. Matériaux, valeur commerciale, indication des marques

Le Maître de l'ouvrage a le droit de modifier les plans et d'utiliser d'autres matériaux que ceux repris dans le cahier des charges, pour autant qu'ils soient de qualité identique, et dans la mesure où ces modifications sont exigées par l'architecte, l'ingénieur, les autorités compétentes, les compagnies d'assurance, les compagnies de distribution d'eau, d'électricité et autres, ou dans la mesure où ces modifications sont nécessaires à cause de la technique de l'architecture ou parce que le Maître de l'Ouvrage estime que ces modifications améliorent les parties communes et/ou privatives ou en amélioreraient leur utilité ou encore, dans la mesure où le Maître de l'ouvrage estime, lors de la construction, que ces modifications sont utiles ou nécessaires pour les mettre en concordance avec l'utilisation de nouveaux matériaux, par suite au manque, sur le marché, des matériaux prévus, de moindre qualité, de retards de livraison inconciliables et de faillite des fournisseurs ou des sous-traitant, etc.

Dans le cahier de charge, la dénomination "valeur commerciale" apparaît à plusieurs reprises. Par valeur commerciale, il faut entendre les prix de vente aux particuliers des matériaux livrés sur le chantier, TVA non comprise. Par exemple : si on souhaite acquérir un lavabo chez le grossiste, la « valeur commerciale » signifie le prix de vente que le grossiste facture au particulier.

Si un nom de marque figure dans le cahier des charges, il l'est uniquement à titre indicatif. Il doit être lu comme " ....." ou équivalent.

#### 5. Accès au chantier

Pour des raisons de sécurité, l'acheteur ou son représentant ne peut visiter le chantier que s'il est accompagné d'un représentant du vendeur et/ou du chef de chantier. Les visites se font à leurs risques et périls.

#### 6. Travaux exécutés par des tiers pour compte de l'acheteur, ou par l'acheteur lui-même.

L'acheteur ne peut pas réaliser ou faire réaliser par des tiers des travaux de quelque nature que ce soit avant la réception provisoire.

Si l'acheteur décide de faire exécuter certains travaux ou de les exécuter lui-même, ceux-ci ne peuvent être réalisés qu'après la livraison provisoire de l'appartement en question.

Ces travaux ne peuvent en aucun cas gêner la progression de la totalité des travaux.

Avant tout, il y a lieu de fixer les délais endéans desquels les travaux doivent être terminés, ainsi que la fixation des coûts supplémentaires et leur influence sur la totalité du projet.

#### 7. Nettoyage

Le bâtiment est livré après un premier nettoyage. Le grand nettoyage des fenêtres, carrelages, appareils sanitaires, etc. est à charge de l'acheteur.

#### ACHAT DE :

Appartement: \_\_\_\_\_

Cave \_\_\_\_\_

Parking \_\_\_\_\_

#### IDENTITE DE L'ACQUEREUR :

Nom: \_\_\_\_\_

Signatures \_\_\_\_\_





# Les Jardins de Woluwe

urban living with a refreshing vibe

AVENUE DE YORKSHIRE  
WOLUWE-SAINT-LAMBERT

développement



réalisation



architecte

