



LES JARDINS DE L'OURS  
APPARTEMENTS ECO-RESPONSABLES

## **CAHIER DES CHARGES JARDIN DE L'OURS – PHASE I**



### **01-GROS-ŒUVRE**

#### **01.01 Terrassement**

Le terrassement comprend l'enlèvement et l'évacuation des terres nécessaires à la réalisation des ouvrages et la mise à niveau des terres suivant les indications des plans et les instructions complémentaires données sur chantier.

#### **01.02 Fondations**

Les fondations sont dimensionnées par le bureau de stabilité Abcis Van Wetter, Avenue Edmond Van Nieuwenhuyse, 2 à 1160 Bruxelles.

#### **01.03 Sous-sol**

La dalle du sous-sol des parkings et aire de manœuvre est une dalle de béton armé brute lissée à l'hélicoptère. La surface d'usage est renforcée de quartz.

Les murs contre terre sont réalisés en précur en béton ainsi qu'en pieux sécants apparents suivant les plans dimensionnés par le bureau de stabilité. Les bétons de structure sont lisses de coffrage et restent apparents.

Les caves sont ventilées de manière générale via des Tés de ventilation placés en façade et/ou par des ouvertures de cave en cave suivant compartimentage. Si nécessaire, des extracteurs mécaniques motorisés sont ajoutés.

#### **01.04 Maçonnerie en élévation**

Les façades sont réalisées sur le principe du mur composé d'un bloc de silico-calcaire de 15, 17,5 ou 21,4 cm suivant les plans, d'un isolant de 7 cm en panneau haute performance (PIR) paré d'une multicouche composée de papier kraft et feuilles métalliques, et revêtu d'un parement en brique de teinte rouge brun rejointoyé. L'ensemble présente un aspect final décoratif.



Le sous-bassement, les seuils de porte et appuis de fenêtre ainsi que les couvre-murs sont en granit ou en aluminium thermolaqué de teinte assortie aux châssis suivant plans.

Les murs intérieurs porteurs sont réalisés soit en prémurs, soit en blocs de béton ou soit en blocs silico-calcaire suivant la localisation et l'épaisseur reprise au plan.

#### 01.05 Cloisons

En sous-sol, les cloisons sont réalisées en blocs de béton rejointoyés. Hors sol, les cloisons sont réalisées en carreaux de plâtre de 10 cm suivant les indications reprises aux plans.

#### 01.06 Planchers

Les planchers sont réalisés en béton armé plein coulé sur hourdis ou sur prédalles selon les prescriptions du bureau de stabilité.

#### 01.07 Eléments structurels

Les éléments structurels intérieurs au bâtiment (poutres, colonnes, linteaux, prémurs, hourdis, dalles et tout élément qui contribue à la stabilité de l'immeuble) sont exécutés en béton armé. La préfabrication est possible et laissée à l'appréciation de l'entrepreneur, en accord avec l'architecte et le bureau de stabilité.

La charpente de la toiture est réalisée en bois traité.

#### 01.08 Ferronneries

De manière générale, toutes les ferronneries extérieures sont en acier protégées contre la rouille par métallisation ou en aluminium thermolaqué. Les retouches de peinture exécutées sur place sont admises.

#### 01.09 Terrasses au-dessus du sous-sol

Les terrasses du rez-de-chaussée sont revêtues de dalles décoratives sur plot suivant configuration.

#### 01.10 Terrasses des balcons

Les terrasses des appartements sont en béton décoratif.

#### 01.11 Couverture

La couverture des toitures à versants comprend les bois de charpente revêtus de lattes et de contre lattes, d'une sous-toiture recouverte d'ardoises Eternit de type « Alterna » de ton anthracite.

#### 01.12 Etanchéités

L'étanchéité de la dalle de parking est réalisée à l'aide d'une membrane en PVC ou similaire, posée suivant les prescriptions du fabricant.

#### 01.13 Zinguerie

Les descentes d'eau extérieures sont réalisées en zinc prépatiné de section carrée et de couleur gris foncé.

#### 01.14 Egouttage

L'égouttage est réalisé en tuyaux en PVC « BENOR » assemblés par joints d'étanchéité ou par collage pour le réseau enterré. Pour le réseau suspendu ou aérien, l'égouttage est réalisé en tuyaux de polyéthylène. Les chambres de visite sont soit préfabriquées, soit maçonnées sur place avec couvercle étanche.



LES JARDINS DE L'OURS  
APPARTEMENTS ECO-RESPONSABLES

#### 01.15 Isolation thermique

L'isolation thermique est conçue et renforcée afin de répondre à un K32.

Façade : une isolation de 7 cm en panneau haute performance PIR

Terrasse balcon sur locaux chauffés: une isolation de 8 cm en panneau haute performance PIR

Versant de toiture: une laine minérale de 20 cm d'épaisseur

Planchers des logements du rez-de-chaussée : une chape de mousse en polyuréthane de 8 cm

Planchers au-dessus des locaux habités : une chape en béton mousse de 6 cm

#### 01.16 Isolation acoustique

Murs : un doublage entre appartements est réalisé à l'aide d'un bloc de silico-calcaire suivant plans et d'une isolation phonique de type promofoam de 4 cm collée contre l'une des faces des murs mitoyens.

Sols : l'isolation est assurée par la réalisation d'une chape flottante sur un double matelas acoustique de type Insulit 5+.

#### 01.17 Menuiseries extérieures

Tous les châssis et portes sont en PVC sauf les portes d'entrée qui sont en aluminium thermolaqué.

Les menuiseries extérieures sont dans la couleur RAL 7039 uniforme pour l'extérieur et dans la couleur RAL 9010 pour l'intérieur. Les retouches de peinture sur chantier sont admises. Les châssis des chambres et du salon sont équipés de grilles de ventilation (O.A.R) dites « invisibles » conformément à la norme NBN D 50-001.

Les vitrages sont isolants avec un coefficient k de 1.1Kw/m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée, un vitrage retardateur d'effraction de type 4/15/33.2 est placé.

Les vitrages offrent une isolation acoustique renforcée.

Les fenêtres sont soit simple-ouvrantes soit oscillo-battantes soit coulissantes. Des ensembles vitrés composés d'éléments fixes agrémentent l'architecture des façades.

La porte d'entrée du garage en sous-sol est de type sectionnelle et motorisée avec télécommande, teinte extérieure assortie aux châssis de la résidence. Il y a 1 télécommande de prévue par emplacement de parking en sous-sol.

#### 01.18 Aménagements extérieurs

Ce poste comprend la remise en place des terres et le profil du terrain au pourtour du bâtiment. Il comprend également la réfection des trottoirs, la réalisation des aires de manœuvre et des parkings en pavés de béton, la réalisation des jardins avec engazonnement. Les plantations des zones communes suivant mentions reprises aux plans ne sont pas prévues.

### **02-PARACHEVEMENTS**

#### 02.01 Plafonnage – enduit

Les murs maçonnés sont plafonnés avec un enduit monocouche. Tous les angles saillants sont protégés par des cornières. Les plafonds en béton armé sont recouverts soit d'un enduit, soit doublés d'un faux plafond en plaques de plâtre enrobées (aux endroits des conduits de ventilation, hors buanderie).



LES JARDINS DE L'OURS  
APPARTEMENTS ECO-RESPONSABLES

Les caves, garages, sous-sols et locaux non habitables ne sont pas plafonnés.

## 02.02 Electricité

Le règlement électrique belge, positivement strict, a permis d'atteindre un confort très satisfaisant. La mise à la terre, les disjoncteurs différentiels de 300mA et 30mA assurent la sécurité électrique de l'installation. L'installation est rationnelle, les circuits divisés et équilibrés.

Les prises avec terre et sécurité enfant et les interrupteurs sont de marque Niko Standard de teinte blanche.

Chaque appartement est équipé d'une prise TV et d'une prise téléphone.

Aucun appareil d'éclairage n'est prévu dans les appartements.

Les appareils d'éclairage et de sécurité sont prévus dans les communs tels que couloirs, caves, garages et hall d'entrée.

Un vidéophone couleur est placé dans chaque appartement et permet ainsi d'ouvrir la porte d'entrée principale du sas du rez-de-chaussée. Une sonnerie palière est également prévue.

Les installations électriques des zones communes et du sous-sol (caves et garages comprises) sont branchées sur les compteurs des communs.

L'installation de chaque appartement comprend au minimum

Hall :

- 1 pt lumineux 2 directions
- 1 prise de courant
- 1 carillon de sonnerie de la porte palière

WC : 1 pt lumineux 1 direction

Séjour :

- 2 pt lumineux 1 direction
- 1 poste vidéophone
- 1 prise de courant double
- 2 prises de courant simple
- 1 prise TEL avec raccordement jusqu'au boîtier
- 1 prise TV avec raccordement jusqu'au boîtier

Cuisine :

- 1 pt lumineux 1 direction
- 1 prise taque
- 1 prise four
- 1 prise lave-vaisselle
- 1 prise hotte
- 1 prise frigo
- 2 prises de courant au-dessus du plan de travail

Buanderie:

- 1 pt lumineux 1 direction
- 1 prise machine à laver
- 1 prise séchoir
- 1 prise ventilation
- 1 prise chaudière

Chambre 1 :

- 1 pt lumineux 1 direction



LES JARDINS DE L'OURS  
APPARTEMENTS ECO-RESPONSABLES

3 prises de courant

Autres chambres :

1 pt lumineux 1 direction

2 prises de courant

Salle de bain / salle de douche :

1 pt lumineux 1 direction

1 pt lumineux en applique pour miroir

1 prise de courant à proximité des lavabos

Le compteur électrique est ouvert directement au nom du propriétaire. La redevance pour l'ouverture de la ligne téléphonique et de la télédistribution n'est pas incluse dans le prix.

### 02.03 Chauffage

La production d'eau chaude est assurée par une chaudière individuelle au gaz de marque Viessmann avec production d'eau chaude sanitaire. Les tuyauteries sont en matière synthétique avec une distribution au départ d'un collecteur placé dans l'appartement.

Les radiateurs sont en acier avec ailettes de convection de marque Radson (ou similaire). Tous les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques.

Un thermostat d'ambiance muni d'une horloge à programme de marque Theben (ou similaire) est prévu dans le séjour.

Le dimensionnement de l'installation garantit, par  $-10^{\circ}\text{C}$  extérieur, une température minimale de

24°C dans la salle de bain

22°C dans le séjour et la cuisine

18°C dans les chambres

16°C dans les halls

### 02.04 Sanitaires

Les compteurs d'eau sont placés au sous-sol. L'alimentation en eau de ville de l'immeuble est réalisée suivant les instructions de la société de distribution. Chaque appartement dispose de son propre compteur d'eau froide. Le réseau principal ainsi que le réseau d'alimentation des dévidoirs incendie est réalisé en acier galvanisé.

Le réseau secondaire ou de distribution dans les appartements est réalisé en tuyauterie en matière synthétique. Les décharges sont en polyéthylène.

L'installation pour chaque appartement diffère en fonctions des plans :

#### WC

Cuvette suspendue en porcelaine blanche de marque Villeroy & Bosch de la série Saval

Siège WC blanc en matériau synthétique avec couvercle et charnières inox

Réservoir de chasse d'eau de marque Geberit systemfix en blanc avec plaque de commande comprenant une touche économique

LAVE MAIN (pour WC de jour uniquement)

Lave main en porcelaine blanche de marque Villeroy & Bosch de la série Omnia architectura (dimensions selon configuration)

Robinet eau froide chromé Nordica

Ensemble siphon évacuation chromé

MEUBLE DE SALLE DE BAIN (simple pour salle de douche ou double pour salle de bain)



LES JARDINS DE L'OURS  
APARTEMENTS ECO-RESPONSABLES

Meuble Sanijura Completino avec table et, selon les cas, une vasque (salle de douche) ou deux vasques (salle de bain) en porcelaine blanche avec miroir mural et son éclairage

Robinet(s) mitigeur(s) Hansgrohe Focus chromé avec vidage

BAIGNOIRE (suivant les cas)

Baignoire Ideal Standard en acryl blanc, dimensions 170x75 cm

Robinet mitigeur chromé Hansgrohe Focus

Douchette Hansgrohe Crometta chromée avec flexible de 125 cm et support. Coupe air automatique

DOUCHE (suivant les cas)

Tub douche Ideal Standard en acryl blanc, dimensions 80x80x16,5 cm

Robinet mitigeur chromé Hansgrohe Focus

Douchette Hansgrohe Crometta chromée avec flexible de 100 cm et barre de douche de 65 cm.

Coupe air automatique

Siphon standard avec crépine

Paroi de douche chromée de marque Kermi avec porte pivotante claire, dimensions 80x185 cm

Un robinet extérieur double service est prévu sur les terrasses des appartements du rez-de-chaussée.

Ce descriptif est donné à titre indicatif, une liste définitive est déposée chez Induscabel, rue de Maire 15 à 7503 Froyennes (069/21.41.21 – [froyennes@induscabel.be](mailto:froyennes@induscabel.be)), dans la gamme équivalente des produits décrits.

Le budget prévu et compris dans le prix de vente des appartements est de 2.500 € sauf pour le D32 où il est de 2.000 €. Prix public hors promotion et HTVA.

02.05 Ventilation

Chaque appartement est équipé de son propre groupe de ventilation. Celui-ci sera placé au plafond de la buanderie. Les bouches de reprise en pvc blanc sont placées dans la buanderie, cuisine, SDB/Douche et WC. L'apport d'air neuf se faisant par le biais de grilles réglables placées dans les châssis.

Le système de ventilation est dit « intelligent » car il permet une extraction régulée par local grâce à une sonde de qualité d'air. Le système est doté d'une commande à distance permettant d'en personnaliser l'utilisation.

02.06 Ascenseurs

L'ascenseur électrique est de marque Schindler 3300 de type sans salle de machine prévu pour 8 personnes avec portes télescopiques de 90 cm de large. Il répond à la directive européenne qui impose qu'en cas de panne, une communication téléphonique puisse s'établir entre l'occupant se trouvant dans une des cabines d'ascenseur et la centrale de dépannage.

02.07 Chape

Une chape armée est coulée sur l'isolant acoustique.

02.08 Carrelages

Le hall, le séjour, la cuisine, la buanderie et la salle de bain ou la salle de douche sont carrelées. La pose est droite dans un format standard (formats compris : de 20cmx20cm à 45cmx45cm) pour une



LES JARDINS DE L'OURS  
APPARTEMENTS ECO-RESPONSABLES

valeur fourniture de 30 € du m<sup>2</sup> hors pose, prix public hors promotion et HTVA. Joints au sable/ciment standard ou blancs.

Le WC est carrelé. La pose est droite dans un format standard (formats compris : de 20cmx20cm à 45cmx45cm) pour une valeur fourniture de 30 € du m<sup>2</sup>, prix public hors promotion et HTVA. Joints au sable/ciment standard.

Les murs des salles de bain ou salles de douche sont carrelés jusqu'à une hauteur de 2 mètres autour du bain et jusqu'au plafond dans les douches. La pose est droite dans un format standard (formats compris : de 20cmx20cm à 30cmx60cm) pour une valeur fourniture de 30 € du m<sup>2</sup>, prix public hors promotion et HTVA. Joints blancs.

Les plinthes sur les sols carrelés, dans la cuisine, la buanderie et le WC sont en carrelage, d'une valeur 8 € du mètre courant, prix public hors promotion et HTVA.

Le promoteur négocie une série de carrelages, dont les échantillons sont visibles dans le show-room désigné, correspondant à ces budgets. Pour les choix qui diffèrent des échantillons et/ou du format standard et/ou de la pose standard, un décompte sera établi sur base de la valeur commerciale de ces carrelages et/ou de la pose.

L'appareillage des carrelages est conforme aux règles de l'art. L'alignement des joints dans les plans verticaux et horizontaux n'est pas prévu.

Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle type Moka d'épaisseur 2cm.

La transition entre les revêtements de sols différents est selon les cas réalisée soit en joint souple, soit en pierre naturelle assortie aux tablettes des fenêtres, soit assorti aux carrelages jouxtant les communs, soit en profil d'aluminium.

#### 02.09 Planchers

Les planchers des chambres sont laissés bruts de chape.

#### 02.10 Communs

Le hall d'entrée et les couloirs communs sont carrelés. Les escaliers sont en béton préfabriqué avec nez de marche antidérapant. La rampe est faite en tubes métalliques peints de couleur RAL 7012.

Le sol des caves est en chape lissée de ton gris.

#### 02.11 Menuiseries intérieures

Les portes intérieures sont de type à peindre. Le masticage éventuel des menuiseries est à charge du peintre. Les portes intérieures des appartements sont alvéolaires avec serrure en métal. Les poignées sont en inox.

Les portes d'entrée des appartements sont résistantes au feu 30 minutes (RF30) avec ébrasement en métal, joint acoustique et huisserie époxyfiée. La serrure est à 10 points de fermeture avec cylindre de sécurité. La garniture de sécurité est couleur alu. La porte est munie d'un judas de 14mm. Les portes sont livrées avec trois clés.

Les portes de caves sont identiques aux portes intérieures avec serrure à cylindre.

Les portes de passage des communs et de certains locaux techniques sont de type pleine. Suivant nécessité, certaines portes sont résistantes au feu 30 minutes (RF30), pourvues de systèmes de fermeture automatique réglementaires et de serrures à cylindre dans la combinaison générale des clés de l'immeuble.

#### 02.12 Cuisine équipée

La cuisine est réalisée suivant les plans propres à chaque type d'appartement et conçue par une société spécialisée. Cette cuisine comprend des meubles bas, des meubles hauts, une colonne frigo



LES JARDINS DE L'OURS  
APPARTEMENTS ECO-RESPONSABLES

et les appareils électroménagers (four, plaque vitro-céramique, évier, lave-vaisselle, hotte à recirculation, robinet, réfrigérateur encastré). Le budget est fonction du type d'appartement et s'entend HTVA.

Ce descriptif est donné à titre indicatif, un projet définitif de cuisine sera déposé chez le fournisseur de cuisine.

### 02.13 Peintures

Les murs des communs hors sous-sol sont peints. Les murs des appartements sont laissés bruts de plafonnage.

## **03-CLAUSES ADMINISTRATIVES**

### 03.01 Modifications par le promoteur

Sans requérir aucun accord préalable des acquéreurs, le promoteur, l'architecte et l'ingénieur en stabilité peuvent apporter aux plans et aux constructions des modifications ou changements jugés nécessaires pour des raisons esthétiques, administratives, réglementaires ou techniques.

Les matériaux et produits décrits dans le cahier des charges sont donnés à titre indicatif et peuvent être soumis à modification.

Ces modifications doivent toutefois préserver la qualité des matériaux prévus au cahier des charges en étant au moins équivalents.

Les plans qui ont été remis aux acquéreurs servent de base à l'élaboration du contrat de vente. Pour ce qui concerne la finition, les indications présentes sur les plans doivent être considérées comme purement indicatives. La description figurant dans le présent cahier des charges jouit toujours de la priorité sur les plans.

Il est toujours possible de modifier le métré des plans, pour des raisons techniques ou de stabilité. Les plans sont dessinés de bonne foi par l'architecte après métrage du terrain. Les éventuelles différences par rapport à ceux-ci, en plus ou en moins, seront considérées comme des écarts acceptables qui en aucun cas ne modifieront le contrat d'une manière ou d'une autre. Les mesures figurant éventuellement sur les plans ne devront être considérées que comme des mesures approximatives.

### 03.02 Modifications par l'acquéreur

L'acquéreur s'interdit toute intervention dans la conduite des travaux.

Il s'interdit également de prescrire une quelconque modification aux plans, au descriptif des travaux et des matériaux à mettre en œuvre.

L'acquéreur s'interdit de prescrire l'intervention d'autres fournisseurs ou entrepreneurs que ceux choisis par le vendeur.

Hors des travaux déjà exécutés et des matériaux retenus ou approvisionnés, certains parachèvements privatifs peuvent être supprimés à la demande de l'acquéreur moyennant accord du maître de l'ouvrage. Une indemnité de trente pour cent de la valeur de ces travaux supprimés est due par l'acquéreur au maître de l'ouvrage.

L'acquéreur s'oblige à répondre dans les 14 jours à toutes demandes du vendeur concernant le choix des matériaux et les finitions. Si l'acquéreur ne répond pas dans le délai prévu, le vendeur placera les matériaux et finitions standard.

L'acquéreur pourra demander certaines modifications ou ajouts aux travaux relatifs aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit et ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la





LES JARDINS DE L'OURS  
APPARTEMENTS ECO-RESPONSABLES

construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution et ce concernant la description des travaux, le prix, le délai d'exécution et les conditions de paiement. De plus, ils seront soumis à l'approbation du constructeur, de l'architecte du bâtiment et/ou de l'ingénieur en stabilité et en cas d'exécution, surveillés par ces derniers; les frais de coordination, de mise à jour des plans ainsi que les honoraires éventuels de l'architecte et/ou de l'ingénieur en stabilité afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers seront supportés par l'acquéreur.

Tout supplément commandé par l'acquéreur fera l'objet d'un écrit signé par celui-ci et sera payé 50% à la commande et 50% à l'achèvement desdits travaux supplémentaires. La réception ne peut se faire qu'après paiement intégral des suppléments.

Les budgets prévus dans le présent cahier des charges qui ne sont pas utilisés entièrement ne font pas l'objet de décomptes négatifs.

### 03.03 Accès au chantier

De manière générale, les visites sur chantier sont interdites. Néanmoins, à titre exceptionnel, les acquéreurs et/ou leur(s) représentant(s) peuvent demander l'accès du chantier au vendeur qui organisera alors des visites de chantier dans les limites de ses disponibilités. Ces visites se feront sous la seule et unique responsabilité de l'acquéreur. Les visiteurs doivent respecter le règlement de chantier. Les constructeurs déclinent toute responsabilité en cas d'accidents de tiers pouvant arriver sur le chantier. Aucune visite sur chantier ne sera autorisée avant la fin de la phase de gros œuvre fermé pour des raisons de sécurité.

### 03.04 Equipements d'intérêt général

Les coûts de raccordement, de branchement, de placement et de mise en service relatifs aux équipements d'intérêt général (eau, gaz, électricité, téléphone, égouttage, distribution TV, éclairage public) ne sont pas compris dans le prix de vente et sont à charge des acquéreurs. Les acquéreurs régleront à première demande leur quote-part dans ces coûts de raccordement sur présentation d'une facture. Ces coûts englobent également les coûts relatifs aux travaux de préparation éventuels qui sont obligatoirement exécutés par les entreprises et autorités de services publics, nécessaires à ou spécifiquement liés à l'exécution des raccordements d'intérêts général.

### 03.05 Ouverture compteurs et frais de préchauffage

Les compteurs seront ouverts directement au nom des acquéreurs. Pour ce faire, le promoteur prendra en temps opportun contact avec les sociétés de fourniture d'énergie et remplira toutes les formalités nécessaires pour que l'ouverture des compteurs puisse avoir lieu, l'acheteur lui en donne spécifiquement mandat. Les redevances mensuelles et consommations sont à charge de l'acquéreur dès l'ouverture des compteurs.

Avant la fin complète des travaux de finition dans les parties privatives, pour des nécessités d'essais, de travail ou pour des impératifs climatiques, le promoteur mettra en route l'installation de chauffage et de ventilation, ceci avant la réception provisoire. Les compteurs étant ouverts au nom des acquéreurs, les frais relatifs à ce pré-chauffage seront donc d'office à charge des différents propriétaires.

Le présent document comprend 9 pages

Fait à Mouscron en double exemplaire, le 15 juillet 2014