

Immeuble sis Rue des Capucins et Rue de Dinant à 7000 Mons

CAHIER DES CHARGES

RESIDENCE « LE CORSO »

sis Rue des Capucins et Rue de Dinant à 7000 Mons



Promoteur : HEALTH INVEST SA
Blockstraat 7, 2018 Anvers
www.healthinvest-beherman.com

Architecte : OPEN ARCHITECTES
Allée de la Marbrite 9B, 7090 Ronquières
www.openarchitectes.be

Ingénieur stabilité : BE-i²
Rue Grande 42, 7040 Genly

Responsable PEB : Lambdarchitectes sprl
Rue de Maurage 57, 7130 Bray
www.lambdarchitectes.be

TABLE DES MATIERES

1.	Conditions générales :	3
1.1	Description de l'immeuble	3
1.2	Préliminaires	4
1.3	Modifications demandées par l'acquéreur	4
1.4	Suppression des travaux	4
1.5	Occupation de l'appartement	5
1.6	Raccordements extérieurs	5
1.7	Visite de chantier	5
1.8	Frais de pré-chauffage	5
1.9	Décorations privatives	6
1.10	Choix de certains matériaux	6
1.11	Performances énergétiques du bâtiment :	7
2.	Description des travaux et des matériaux employés pour la construction du bâtiment :	8
2.1	Terrassements	8
2.2	Fondations	8
2.3	Béton armé, prédalles et poutres claveaux	8
2.4	Structure	9
2.5	Couverture des toitures	9
2.6	Egouts	9
2.7	Les menuiseries extérieures	9
2.8	Les aménagements extérieurs	10
2.9	L'ascenseur	10
2.10	Le parking couvert	10
2.11	Les parties communes	10
2.12	Les parties privatives	11
2.13	La ventilation	11
2.14	Le chauffage	12
2.15	L'électricité	12
2.16	L'installation sanitaire	14
2.17	La cuisine	15
2.18	Divers	15

CAHIER DE CHARGES

1. Conditions générales :

1.1 Description de l'immeuble



Le présent cahier des charges porte sur la transformation de l'ancien cinéma « le Corso » en un ensemble de logements avec parking sis Rue de Dinant n°3, 5, 7A et 9 et Rue des Capucins n°7 – 7000 MONS.

Ce développement immobilier est situé à proximité immédiate de toutes les commodités que peut offrir un site urbain (commerces, transport, restaurants, etc.), tout en présentant le charme d'une vie en cœur de ville.



Le projet s'articule autour d'un patio central planté dans lequel sont implantées les circulations verticales (escaliers et ascenseur). Des passerelles couvertes extérieures desservent les logements créant des ambiances et des perspectives différentes à chaque niveau. Le volume du cinéma a été évidé en son centre. Cet évidement crée une percée de lumière et donne de l'air dans cet îlot densément construit. Il permet la création d'un jardin suspendu par une végétalisation de la toiture et devient un espace essentiel à l'ensemble.

Outre les préoccupations énergétiques désormais classiques (isolation, ventilation, chaudière individuelle à condensation...), le projet met en avant la végétalisation des toitures plates. Ce type de toitures répond à la fois à des préoccupations écologiques et techniques. Outre l'aspect esthétique, elles sont susceptibles d'apporter un certain nombre d'avantages environnementaux :

- Protection naturelle contre le vent et les températures extrêmes ;
- Isolation acoustique ;
- Gestion de l'eau ;
- Amélioration de la qualité de l'air (absorption et décomposition des substances nocives de l'air) ;



Cette résidence sera placée sous le régime de l'indivision forcée.

1.2 Préliminaires

Seuls le présent cahier des charges et les plans établis par l'architecte engagent la responsabilité du promoteur quant aux travaux à réaliser dans les appartements vendus.

L'architecte pourra apporter en cours de construction les changements qu'il jugera nécessaires, tant au point de vue constructif qu'esthétique ou qui seraient exigés par l'administration.

1.3 Modifications demandées par l'acquéreur

Dans sa partie privative, l'acquéreur a le droit de solliciter toute modification qu'il jugerait intéressant pour lui-même d'apporter aux ouvrages prévus afin de personnaliser le plus possible son achat ou d'y ajouter un élément de confort supplémentaire.

Les modifications ne peuvent évidemment être de nature à nuire à la stabilité ou à l'organisation technique de l'immeuble, ni à son aspect esthétique et pourront être refusés par le promoteur si elles mettent en cause la bonne marche des travaux, le délai d'achèvement de ceux-ci ou si elles sont demandées en retard.

Pour être acceptées par la société promotrice, ces modifications devront nécessairement être signalées directement à la société promotrice.

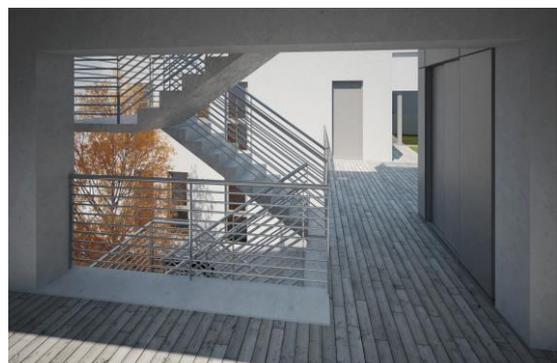
Les demandes de modification feront toujours l'objet d'un décompte « en plus » ou « en moins » qui sera fourni à l'acquéreur le plus rapidement possible. La facture sera établie dès l'exécution terminée.

Le promoteur pourra exiger une commande écrite avant toute réalisation.

Les acquéreurs s'interdisent de commander directement quelque travail que ce soit aux sous-traitants ou ouvriers employés sur le chantier.

1.4 Suppression des travaux

Sauf convention contraire entre le promoteur et l'acquéreur, aucun travail ne pourra être retiré de l'entreprise générale et confié à des corps de métier autres que ceux choisis par le promoteur.



1.5 Occupation de l'appartement

La réception provisoire de l'appartement se fera avant l'occupation.

L'aménagement par l'acquéreur de meubles ou d'appareils, la réalisation de travaux par celui-ci avant cette date (tels que peintures ou autres, ...) sera considérée comme réception provisoire.

Dans ce cas, l'acquéreur déclare prendre possession d'un appartement en parfait état et aucune réclamation ne pourra être émise par lui.

Il ne sera en aucun cas fait droit aux dommages causés aux pavements, menuiseries, plafonnages, appareils sanitaires, ... après aménagement par l'acquéreur ou par un tiers le représentant.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès que celui-ci aura réglé à la société promotrice l'entièreté du prix de l'appartement.

Cette remise de clés pourra donc se faire soit à la réception provisoire, soit après celle-ci.

1.6 Raccordements extérieurs

Les frais de raccordement de l'immeuble aux divers réseaux d'égout, de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, de télédistribution et de téléphonie, de placement et d'ouverture des différents compteurs particuliers sont à charges de l'acquéreur comme il est dit à l'acte de base.

Les frais seront avancés par la société promotrice qui les facturera aux acquéreurs à la fin de la maçonnerie.

1.7 Visite de chantier

L'acquéreur ou ses délégués qui seraient victimes d'un accident lors d'une visite de chantier, visite accompagnée d'un représentant du promoteur ou pas, seront sans recours contre le promoteur quelles que soient les causes de l'accident.

1.8 Frais de pré-chauffage

Avant la fin complète des travaux de finition dans les parties privatives, pour des nécessités d'essais et de travail ou pour des impératifs climatiques, le promoteur mettra en route l'installation de chauffage.

Les frais relatifs à ce pré-chauffage seront à charge des différents propriétaires.

1.9 Décorations privatives

Au moment de la prise de possession par l'acquéreur de son appartement, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment.

En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré par courant d'air ou par surchauffe.

En conséquence, des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie peuvent donc se produire après un laps de temps plus ou moins long, ce qui ne nuit en aucun cas à la stabilité des ouvrages.

L'aspect inesthétique disparaîtra lors de l'application des finitions (peinture, papier peint, ...). Les travaux préparatifs (ponçage, colmatage, ...) ne font pas partie de la présente entreprise.

Il est donc conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration coûteux la première année de l'occupation de l'appartement.

En ce qui concerne le garnissage des fenêtres, il est également conseillé aux acquéreurs de ne rien entreprendre avant la première assemblée générale des co-propriétaires, celle-ci décidant généralement d'imposer une teinte uniforme aux rideaux ou autres garnitures à placer aux fenêtres de la façade principale de manière à soigner l'aspect esthétique du bâtiment.

Bien entendu, les fenêtres peuvent rester sans garniture.

1.10 Choix de certains matériaux

La société promotrice préviendra en temps utile les acquéreurs des différents choix à effectuer et de la façon d'y procéder, et ce, exclusivement auprès des fournisseurs désignés par elle.



1.11 Performances énergétiques du bâtiment :

L'indice de NIVEAU GLOBAL de consommation énergétique « Ew » de cette résidence est en moyenne ≤ 80 .

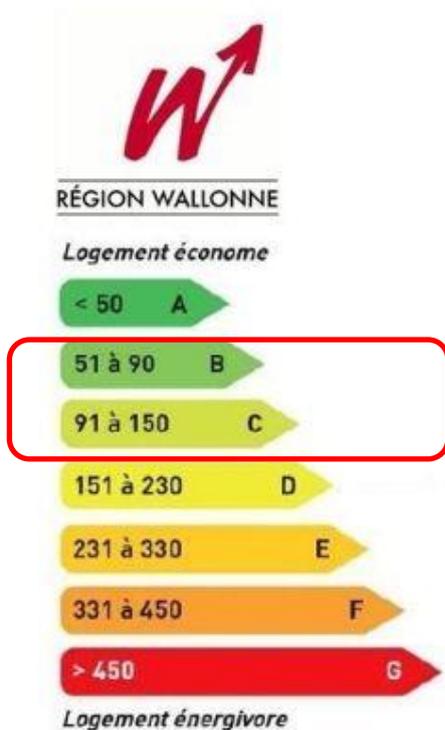
Le niveau Ew peut varier à chaque appartement en fonction de sa taille, de ses ouvertures de baie et de leur orientation.

Le niveau d'isolation du bâtiment K sera < 45 .

Le volume protégé est constitué par les appartements, à l'exclusion des locaux techniques rue de Dinant et des parkings rue des Capucins.

Le vendeur-promoteur se réserve le droit de remplacer les isolants décrits ci-après par d'autres types d'isolant permettant d'atteindre la même performance thermique.

E spec ≤ 130 Kwh/m²an : de 87 à 130 Kwh/m²an



2. Description des travaux et des matériaux employés pour la construction du bâtiment :

En termes de performance énergétique, les appartements répondent à la norme en vigueur lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme (juin 2013).

Les matériaux, la finition et l'équipement ont été choisis sur base :

- De leur solidité et de leur durabilité ;
- De leur apparence esthétique en harmonie avec l'environnement ;
- Du contrôle des coûts de chauffage et de l'entretien futur du bâtiment ;
- De leur conformité aux règles de sécurité en vigueur et aux normes de prévention incendie.

2.1 Terrassements

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblais et de remblais éventuels. Les terres en excédent sont évacuées.

2.2 Fondations

Les travaux de fondations sont réalisés suivant les directives exclusives du bureau d'études en stabilité BE-i2, sur base du rapport des essais de sol.

2.3 Béton armé, prédalles et poutres claveaux

L'étude des bétons armés a été confiée au bureau technique susdit.

Le plancher entre le parking et les appartements est prévu en dalle de béton armé.

Les planchers entre les différents niveaux d'appartements sont prévus en prédalles, hormis pour les appartements 00/01, 01/01, 02/01 et 01/06 pour lesquels les planchers sont prévus en poutres claveaux.

Des poutrelles métalliques peuvent à certains endroits remplacer les poutres en béton armé.

Les balcons sont prévus en béton architectonique.

2.4 Structure

Le bâtiment est exécuté en maçonnerie portante :

- La partie intérieure portante de la maçonnerie mixte extérieure est réalisée en éléments silico-calcaire, le revêtement des façades est soit de l'enduit, soit de la maçonnerie existante, soit de la peinture sur maçonnerie.
- Les murs intérieurs portants sont réalisés en éléments identiques à ceux employés pour la partie intérieure des murs extérieurs.
- Les cloisons intérieures non portantes sont réalisées en blocs de plâtre massifs d'épaisseur 10cm, présentant deux faces finies prêtes à être peintes ou tapissées. La première rangée ainsi que les cloisons des locaux humides sont réalisés en blocs hydrofugés.

2.5 Couverture des toitures

Le revêtement des toitures à versants est réalisé en ardoises artificielles de ton gris anthracite.

Les toitures à versants sont isolées au moyen de laine minérale d'une épaisseur de 20cm.

Le revêtement des toitures plates est prévu en une membrane de type « Derbigum ». Les toitures plates vues depuis les appartements sont végétalisées de type plantation extensive.

Les charpentes sont réalisées en bois 1er choix charpente, complètement traité et protégé contre toute dégradation.

2.6 Egouts

Le réseau d'égouttage est réalisé en PVC.

Les pentes nécessaires ont été indiquées par l'architecte en cours de travaux de manière à permettre une évacuation parfaite.

Le raccordement à l'égout public sera effectué selon les directives de l'administration communale.

2.7 Les menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont en aluminium ou PVC (à définir) de teinte gris moyen.

Tous les vitrages des locaux privatifs et communs en communication avec l'extérieur seront des vitrages doubles isolants (suivant norme PEB en vigueur). Les ouvrants sont définis dans les plans.

Les châssis seront munis d'une pièce d'appui spéciale avec rigole de condensation et évacuation extérieure. Ils recevront un resserrage extérieur contre les maçonneries, béton, enduit, ... à l'aide d'un produit souple injecté.

La quincaillerie, de bonne présentation, devra permettre le parfait fonctionnement des ensembles.

Les portes seront montées sur fortes charnières réglables et munies d'une serrure à gorge sauf celles donnant accès sur une partie privative telle que balcon, terrasse, ... qui se fermeront de l'intérieur par un loqueteau caché dans le profil.

Les fenêtres de toit sont de type VELUX ou similaire, d'ouverture pivotante de 120° minimum.

2.8 Les aménagements extérieurs

Au rez-de-chaussée, le revêtement de sol est constitué de pavés autobloquants de type KLINKERS avec bordure en béton. Les espaces vert sont engazonnés et plantés d'arbres type basse tige d'essence régionale.

Aux étages, les coursives d'accès sont en bois exotique sur une structure en béton. Les escaliers et les garde-corps sont en métal galvanisé.

2.9 L'ascenseur

L'ascenseur répond aux normes relatives à la construction de bâtiments de moins de 25m de hauteur.

L'ascenseur est à traction électrique particulièrement silencieux, peu consommateur de courant et rapide.

La cabine et les portes palières sont métalliques. Cette cabine est prévue avec finition intérieure murale, éclairage, miroir, touche d'appel et de secours. Cette cabine est ventilée statiquement et circulera dans une gaine fermée.

2.10 Le parking couvert

Les parois intérieures (murs et plafonds) du parking couvert sont peintes d'une teinte grise très claire. Le sol est réalisé en béton avec marquage au sol bien défini. Les portes d'accès sont de type coulissant ou sectionnelle en grillage ajouré. Chaque acquéreur ayant un emplacement intérieur reçoit une commande automatique pour les portes communes. La ventilation est naturelle et continue.

2.11 Les parties communes

Les faces intérieures des locaux sont enduites et peintes. Les plafonds sont recouverts d'un enduit mince et peints. Le revêtement de sol et les plinthes sont choisis par le Maître de l'ouvrage et sont de type grès cérame émaillé. La palette des couleurs sera définie suivant l'étude et le plan spécial de décoration établis par l'architecte. Les pièces concernées se situent le long du porche d'entrée et reprennent les locaux techniques et le local 'vélos'. Les modèles de portes, de chambranles et ébrasement, quincailleries diverses sont choisis par le Maître de l'ouvrage suivant les prescriptions incendie.

Les installations électriques des parties communes sont raccordées sur un compteur commun distinct. L'éclairage des parties communes est commandé par minuteries et boutons-poussoirs. L'installation est complétée par un vidéophone et ouvre-porte électrique. Les appareils d'éclairage et les accessoires sont choisis par le maître de l'Ouvrage.

2.12 Les parties privatives

Les appartements sont livrés clé sur porte. Ils sont de qualité tant dans le choix des matériaux que dans l'équipement prévu (cuisine équipée, salle d'eau équipée, parlophonie...). En termes de performance énergétique, les appartements répondent aux normes en vigueur lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme (juin 2013).

Les murs de séparation entre les appartements sont réalisés en blocs pleins de type silico-calcaire ou similaires. Les cloisons intérieures sont en blocs de plâtre, lissées 'prête à peindre'. Les enduits au niveau des versants de toitures, gitâge bois et cloisons légères sous versants de toiture sont réalisées en plaques de plâtre RF60' suivant les prescriptions du SRI. Dans les pièces de vie (séjours, cuisines, halls, halls de nuit, chambres et bureaux), le revêtement de sol choisi est le bois (en chêne, pour une finition luxueuse, ou en bambou, pour une finition confortable). Les salles-de-bain et les wc sont revêtus de marbre ou de travertin (au choix de l'acquéreur). Les pièces techniques (réserves et buanderies) sont quant à elles carrelées d'un revêtement grès cérame (imitation travertin). Dans les salles-de-bain, les murs sont entièrement carrelés suivant le choix du revêtement de sol. Pour la cuisine, le mur entre les meubles haut et bas est carrelé avec une faïence. Les menuiseries intérieures sont laquées de ton blanc avec ébrasements et chambranles de même type.

2.13 La ventilation

Le système de ventilation est de type centralisé et individuel à double flux. Chaque appartement possède son propre groupe à commande individuelle. La ventilation est conforme aux normes en vigueur et réalisée suivant les recommandations du responsable PEB.

2.14 Le chauffage

Le système de chauffage est assuré par des chaudières individuelles au gaz naturel. Cette installation à basse température comprend une chaudière à condensation pour le chauffage des pièces et la production d'eau chaude.

Les radiateurs sont dimensionnés et positionnés suivant les pièces. Ils sont équipés de robinets thermostatiques monotubes.

Le thermostat d'ambiance est de type digital avec programmation journalière.

L'installation est réalisée en polyéthylène réticulé avec barrière anti-oxygène de diamètre 16/12 au départ d'un collecteur aller et d'un collecteur retour.

L'installation est conforme aux normes en vigueur et réalisée suivant les recommandations du responsable PEB.

Les températures ci-dessous sont garanties par -8°C extérieurs à condition que l'immeuble soit occupé :

- Cuisine : $+18^{\circ}\text{C}$
- Chambres : $+20^{\circ}\text{C}$
- Living : $+22^{\circ}\text{C}$
- Salles d'eau : $+24^{\circ}\text{C}$
- Le hall et la buanderie ne sont pas chauffés.
- Bureau : $+22^{\circ}\text{C}$.

2.15 L'électricité

L'installation électrique est conforme aux lois, arrêtés, règlements en vigueur et aux prescriptions des règlements communaux et de la compagnie exploitante. Elle sera réceptionnée par un organisme de contrôle agréé.

Cette installation sera encastrée dans tous les locaux plafonnés et apparente dans les pièces non habitables. Elle est réalisée en tubes thermoplastiques souples.

Les interrupteurs sont du type à bascule ou poussoir.

L'installation sera établie afin que chaque appartement possède un compteur individuel qui sera placé suivant les directives de la société distributrice.

Dans les parties communes et aux terrasses, l'installation comprend aussi la fourniture et le placement de lampes appropriées à l'usage.

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

Il est prévu dans les parties communes un nombre suffisant de points lumineux (raccordés sur boutons-poussoirs avec minuterie).

Le raccordement à la terre de toutes les prises de courant est inclus dans l'installation.

Un interrupteur de sectionnement général de la partie privative ainsi que les fusibles desservant les appareils par la ligne spéciale et les divers circuits de prise et d'allumage sont placés dans un coffret approprié situé en principe dans la buanderie.

L'installation comprend :

- dans le living :
 - 2 points lumineux avec interrupteurs simple direction en cas d'un accès au living et double directions en cas de deux accès ;
 - 5 prises de courant (3 simples, et 1 double) ;
 - 1 prise téléphone ;
 - 1 prise TV ;
 - Thermostat de chauffage ;
 - 1 poste mural de vidéophonie relié au poste central.

- dans la cuisine :
 - 1 point lumineux avec interrupteur simple direction ;
 - 2 éclairages indirects au niveau du plan de travail avec interrupteur sur appareil ;
 - 1 prise de courant pour hotte à charbon actif ;
 - 1 prise de courant pour frigo ;
 - 1 prise de courant pour four ;
 - 1 prise de courant pour lave-vaisselle ;
 - 1 raccordement pour taques électriques ;
 - 4 prises de courant au-dessus du plan de travail (2 doubles).

- dans la buanderie :
 - 1 point lumineux avec interrupteur simple direction ;
 - 1 coffret divisionnaire ;
 - 1 alimentation pour le chauffage central ;
 - 1 alimentation pour la ventilation double-flux ;
 - 1 prise de courant pour le lave-linge ;
 - 1 prise de courant pour le séchoir à condensation ;
 - 1 prise de courant.

- ventilation :
 - 1 interrupteur placé soit dans la cuisine, soit en partie centrale de l'appartement, soit dans la buanderie selon l'aménagement de l'appartement.

- Si hall de jour :
 - 1 point lumineux avec interrupteur simple direction.

- Si hall de nuit :
 - 1 point lumineux avec interrupteur simple direction ;
 - 1 prise de courant.

- WC :
 - 1 point lumineux avec interrupteur simple direction.

- Salle de bain :
 - 2 points lumineux avec interrupteur simple direction : 1 au plafond et 1 en applique lavabo.
 - 1 double prise de courant lavabo.

- Chambres 1 et 2 :
 - 1 point lumineux avec interrupteur simple direction ;
 - 4 prises de courant (2 simples et 1 double) ;
 - 1 prise TV ;
 - 1 prise téléphone.

- Si chambre supplémentaire :
 - 1 point lumineux avec interrupteur simple direction ;
 - 3 prises de courant simples.

- Si réserve :
 - 1 point lumineux avec interrupteur simple direction ;
 - 1 prise de courant simple.

- Si terrasse :
 - 1 point lumineux avec interrupteur simple direction.

2.16 L'installation sanitaire

Les tuyaux de distribution sont réalisés en polypropylène et les tuyauteries de décharge en polyéthylène haute densité basse pression.

Chaque appartement est muni d'un compteur divisionnaire à eau froide placé selon les directives de la régie des eaux. Le compteur général est placé dans le local technique situé le long du porche d'entrée.

Les décharges et alimentations pour machine à laver dans la buanderie, et pour le lave-vaisselle dans la cuisine sont comprises.

Les appareils prévus sont les suivants :

- Salle de bain :
 - les appareils sanitaires prévus dans les salles de bain et le wc, ainsi que leur implantation sont ceux qui figurent au plan ;
 - baignoire en acryl 180cm x 80cm (ou 170cm x 70cm si impossibilité) + mitigeur bain-douche, flexible et pommeau posé ;
 - receveur de douche en acryl 90cm x 90cm (ou 80cm x 80cm si impossibilité) + mitigeur combiné avec flexible, pommeau et barre de fixation ;
 - meuble lavabo comprenant table avec cuvette simple encastrée de 140cm (ou 70cm si impossibilité), mitigeur, armoires sous lavabo, 1 colonne de ±40cm de largeur, 1 miroir et 1 éclairage.

- WC :
 - WC porcelaine avec siège blanc, réservoir avec 2 charges (normal et économique) ;
 - Lave-mains avec robinet eau froide.

2.17 La cuisine.

façade polymère ton blanc avec corps de meuble de même coloris, et plan de travail gris ardoise ;

- mobilier bas et haut ;
- évier inox double bac, avec robinet mitigeur mono commande ;
- four électrique classique ;
- taque de cuisson électrique vitrocéramique (4 plaques) avec commandes sensibles ;
- hotte (60cm) au charbon actif ;
- lave-vaisselle encastré ;
- réfrigérateur catégorie A+ 4 étoiles encastré en meuble colonne (± 190 litres de contenances + compartiment congélateur intégré)

2.18 Divers

Les placards, mobiliers, ... dessinés sur les plans le sont à titre indicatif et ne sont pas prévus dans le cadre de la présente réalisation.

Prévention incendie : l'immeuble sera prévu de dévidoirs et de différents éclairages de secours conformément aux normes de sécurité.