

**Rénovation du bâtiment de la rue de la Chaumière 15
en 3 logements assimilés sociaux**

Rue de la Chaumière, 15
1030 Schaerbeek

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK

Représentée par RenovaS asbl

Rue d'Aerschot, 208
1030 Schaerbeek

**CAHIER SPECIAL DES CHARGES
CLAUSES TECHNIQUES**

13 février 2026

Maître de l'Ouvrage

Administration Communale de Schaerbeek – RenovaS asbl
Rue d'Aerschot, 208 - 1030 Bruxelles
Représentée par Victor Vandewattyne - vvandewattyne@renovas.be

Auteur de projet

Adn Architectures srl - Rue François Gay, 315 - 1150 Bruxelles
Représentée par David Henquinet - a@a-dn.be

INDEX

01 - CLAUSE ADMINISTRATIVES

02 - CLAUSE TECHNIQUES

03 - METRE DESCRIPTIF

04 - METRE RECAPITULATIF

05 - PLANS

06 - PGSS

07 - PEB

REMARQUE IMPORTANTE

Tous les matériaux mis en œuvre doivent disposer du label BENOR ou équivalent et / ou d'un agrément technique UBATC. Lorsque l'entrepreneur envisage de mettre en œuvre un type de matériaux pour lequel il n'existe aucun label BENOR ni agrément UBATC, il doit au préalable en informer le bureau de contrôle et convenir avec lui des essais à réaliser en vue de son acceptation. Tous les frais sont à charge de l'entrepreneur.

Dans le cas où le cahier des charges ou les clauses techniques se réfèrent à des modèles, marques ou types spécifiques de matériaux, ces informations sont données à titre indicatif.

L'entreprise soumissionnaire est libre de remettre prix sur base de ces informations ou proposer une variante de matériaux ou de mise en œuvre.

C.T.00. REMARQUES IMPORTANTES POUR L'EXECUTION DU MARCHÉ

1. A PROPOS DU METRE

Le métré n'est donné qu'à titre indicatif. Il est le reflet le plus fidèle possible des travaux à effectuer pour exécuter le marché décrit aux plans et cahiers des charges.

Le soumissionnaire répare les omissions du métré et corrige les erreurs qu'il découvre dans les quantités forfaitaires en tenant compte des plans, du cahier spécial des charges, de ses connaissances ou de ses constatations et estimations personnelles; il joint à sa soumission une note justifiant ces modifications.

Pour les articles en quantité présumée, si après établissement de ses propres calculs, le soumissionnaire constate que ses résultats diffèrent de plus de 10% de ceux indiqués aux métrés, il corrige la quantité et le signale également en annexe à son offre. Si la quantité est ainsi réduite, elle devient forfaitaire pour l'auteur de la réduction.

Une fois sa soumission approuvée et le marché passé, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir en aucun cas d'une imprécision, d'une erreur ou d'une omission pour demander une modification du montant de son marché.

L'adjudicataire est tenu, par ses prix unitaires et ses prix forfaitaires remis, à une obligation de résultat et une obligation de moyens pour tous les articles décrits et/ou dessinés dans le présent dossier, pour les éléments visibles ou non visibles. En effet, les plans et le cahier spécial des charges se complètent mutuellement, un ouvrage renseigné au plan sans être indiqué au dit cahier et inversement doit être exécuté par l'entrepreneur sans aucun supplément. L'entreprise comprend également tous les travaux non définis au métré ou aux plans, mais qui par leur nature dépendent ou sont solidaires de ceux représentés aux plans ou mentionnés au métré.

Dans tous les cas, l'adjudicataire s'engage reconstruire un bâtiment conforme aux plans et prescriptions du présent cahier spécial des charges, aux réglementations en vigueur (urbanisme, voiries, etc...), aux normes techniques dont découlent les garanties exigées et aux règles de l'art, en tenant compte des aléas du chantier, ainsi que tous les moyens d'exécution.

En aucun cas, l'adjudicataire ne pourra justifier de supplément de prix pour des postes non-décrits, omis, ou non repris au métré descriptif, si l'exécution des dits postes s'avère indispensable pour l'obligation de moyens et de résultats décrits ci-dessus, ou de l'exécution du marché en stricte conformité avec les plans et cahier des charges qui le régissent. Toutes les dispositions ci-dessus s'étendent aux travaux supplémentaires éventuels quel que soit le mode de fixation du prix correspondant.

2. A PROPOS DES PRIX UNITAIRES

Tout élément éventuellement non-inclus dans les articles suivants et notamment dans ceux relatifs à la préparation de chantier et que l'adjudicataire estime nécessaires à la réalisation des ouvrages (l'approvisionnement et le déplacement du matériel et des engins de chantier, les salaires des conducteurs, gestionnaires administrateurs et autres intervenants; toute charge résultant des impositions contenues dans les clauses administratives du présent cahier spécial des charges, tous les frais généraux quelconques, etc...) sont réputés inclus aux prix unitaires de chacun des articles du présent métré. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'il est demandé aux ouvrages un niveau de finition supérieur et irréprochable, dès lors les prix incluent inmanquablement toutes les dispositions particulières pour obtenir les niveaux des résultats souhaités par le maître de l'ouvrage et l'auteur de projet, l'adjudicataire ne pourra prétendre à aucuns suppléments pour la remise en état de surfaces jugées insatisfaisantes.

3. A PROPOS DES CLAUSES TECHNIQUES

L'ensemble des clauses techniques constituant la deuxième partie du présent cahier spécial des charges constitue les règles d'exécution pour toutes les opérations à mener à bien dans le cadre du présent marché. Elles sont d'application sans qu'il soit nécessaire qu'un article de métré fasse explicitement référence à un article additionnel. Le cas échéant, ces références sont faites pour la simplicité de compréhension.

4. A PROPOS DES PLANS

Les plans à 2 % et 10 % donnent les cotes principales. L'échelle la plus grande l'emporte sur les précédentes (par exemple 50 % l'emporte sur 5 %).

Sur les plans sont indiqués en plus des cotations, certains grands principes de conception (alignements, divisions proportionnelles, axes, etc.) qui peuvent primer sur les mesures et cotes qui ne sont alors qu'indicatives de l'option de principe choisie. Ces cotes sont affinées par l'auteur du projet avec la collaboration de l'adjudicataire, durant la phase précédent le chantier, ou en cours de chantier. Lors de ces mises au point, si des directives ou détails d'exécution sont fournis par l'auteur du projet, ils sont acceptés par l'adjudicataire comme partie intégrante de l'entreprise pour autant qu'ils n'augmentent pas de manière sensible la complexité ou la quantité du travail à fournir.

Les plans accompagnant chacun des dossiers d'appel d'offre donnent, complétés des clauses techniques et du métré descriptif, l'ensemble des informations nécessaires à établir une offre pour les travaux à exécuter.

Il appartient à l'adjudicataire dans le cadre de sa charge d'entreprise générale, de diffuser à chacun toutes les informations utiles à la coordination et à la mise au point de l'exécution, et il appartient à chacun des responsables d'exécution de recueillir toutes les données utiles à ces fins.

D'une manière générale,

- Les plans d'enveloppes extérieures et de second-œuvre intérieur établis par l'atelier d'architecture à l'échelle de 1/50 ou 1/10e doivent être examinés avant exécution de certains travaux de gros-œuvre (notamment les coffrages) pour contrôler l'adéquation des dispositions particulières (passages de gaines, raccords de surfaces, pose des étanchéités et des parachèvements, etc.) donnent le positionnement et les raccords précis de l'appareillage visible des équipements et techniques spéciales (appareils d'éclairage, corps de chauffe, bouches de pulsions, etc.).
- Les plans de structures établis par le bureau d'études en stabilité comportent toutes les données nécessaires à la réalisation du gros-œuvre structurel, et sont complétés par les plans de ferraillements fournis au fur et à mesure de l'avancement du chantier, et par les plans généraux établis par l'atelier d'architecture à l'échelle de 1/50e qui indiquent l'ensemble des éléments de gros-œuvre structurel et non-structurel à réaliser, et précisent toutes les opérations visibles de premier-œuvre.
- Les plans de détail à l'échelle de 1/10e complètent et affinent les dispositions des plans à plus grande échelle. Ils reflètent l'esprit de la mise en œuvre à effectuer. Ils constituent une base de donnée précise pour la mise au point des ouvrages à réaliser.
- Les plans d'équipements établis par les bureaux d'études en techniques spéciales comportent toutes les indications techniques nécessaires à piloter l'exécution et à contrôler les plans de second-œuvre qui précisent le positionnement des éléments vus. Si, toutefois, il apparaissait, des disparités entre ces plans et les plans d'architecture, l'adjudicataire les signale à l'auteur de projet avant toute mise en œuvre. Les implantations reprises dans les plans d'architecture priment sur les plans des techniques spéciales. Sauf spécification contraire, la solution retenue sera la plus intéressante pour le maître de l'ouvrage.
- Les plans d'exécution et de fabrication établis par les adjudicataires au fur et à mesure de l'avancement du chantier sont à soumettre à l'approbation de chaque représentant du Comité de Chantier et des bureaux d'études et sont à diffuser par l'adjudicataire à chaque responsable d'exécution.