

Construction d' un immeuble de 10 appartements et 1 commerce

Cahier des charges descriptif

Situation : Angle des rues de Beaufraipont et de la Station à Chênée

Promoteur : SPRL Hallconcept
Résidence Cathédrale
96, rue Charles Magnette
4000 LIEGE
Jean-Luc BREVERS, tél. : 0472/89.37.85
Pierre PIRON, tél. : 0475/23.26.81

Architecte : SPRL Bureau d'Architecture Tanghe, Benoît Tanghe 0475/49.12.65

1. Terrassements

Les terrassements comprennent :

- a) Le décapage de la terre arable sur la surface destinée à la construction,
- b) Le terrassement des caves-garages ou dalle de sol à la profondeur nécessaire à l'assise au bon sol,
- c) Les fouilles ordinaires pour les fondations sur le périmètre du bâtiment et sous les murs porteurs intérieurs.
Toutes les terres excédentaires provenant des terrassements seront évacuées ou nivelées sur place suivant les besoins.
- d) Le nivellement des terres provenant du chantier tout autour du bâtiment en fin de chantier.

2. Fondations

Suivant étude du bureau d'ingénierie. Pose de câble en cuivre (mise à la terre) sous les fondations.

3. Isolation

L'isolation contre l'humidité est assurée par un film de visqueen posé sous la dalle de sol en béton.

4. Egouttage

Le réseau souterrain est exécuté en meilleur choix P.V.C.

Il est muni d'une chambre syphonique et reliée à un égout public.

Des gaines de tirage pour le passage des alimentations en eau, électricité, téléphone, télédistribution sont prévues jusqu'à la limite de propriété. La pose des compteurs est à charge de l'acquéreur.

Le raccordement à l'égout public fait partie de l'entreprise.

5. Maçonnerie d'élévation

Parements en briques apparentes (briques ton gris clair et gris foncé) :

La maçonnerie est exécutée " brique par brique " sur place.

Les murs de façade ont une épaisseur totale de 33 cm et sont exécutés de la manière suivante :

- mise en place d'un talon de mise en route sur bain de mortier,
- pose d'un film d'étanchéité en P.V.C armé de type "Diba", 2 épaisseurs.
- maçonnerie intérieure des murs extérieurs en blocs de béton de 14 cm d'épaisseur posés au mortier
- les linteaux sont réalisés en béton armé.
- vide d'air ventilé et isolant.
- parement exécuté en briques de façade maçonnées brique par brique sur chantier et fixées aux blocs par des crochets galvanisés.

RAPPEL

- les murs intérieurs porteurs sont en blocs de béton de 14 cm ou de 19 cm d'épaisseur.

Les murs intérieurs non porteurs sont réalisés en blocs traditionnels de plâtre d'une épaisseur de 10 cm ou en blocs de béton d'argex de 9 cm (garages, caves).

Les murs mitoyens sont constitués d'un bloc béton d'argex de 14 cm d'épaisseur, d'un isolant de 4 cm et d'un bloc de béton de 14 cm. Soit une épaisseur totale de 32 cm. L'utilisation de 2 blocs différents améliore l'isolation acoustique entre 2 logements différents.

Détail des matériaux de parement suivant plans des façades. Utilisation de la brique, de la pierre de taille et du zinc.

6. Rejointoyage

Exécuté en fin de chantier par des ouvriers qualifiés, à l'aide d'un mortier approprié, la teinte et le type seront déterminés par le constructeur.

7. Seuils

Tous les seuils de portes et fenêtres sont en pierre bleue (Petit granit), face polie, d'une épaisseur de 5 à 6 cm.

Les seuils de garage sont en pierre de taille.

Les seuils de portes extérieures (pas porte-fenêtres) ont une talonnette pour l'étanchéité aux pénétrations d'eau.

8. Hourdis

Tous les hourdis sont de type rugueux à plafonner. Les hourdis couvrant le garage et les caves sont de type lisses.

Calculés pour une surcharge de 350 kg/m², conformément aux normes belges.

Poutrelle métallique suivant plan, calculée par le bureau d'études du fournisseur de hourdis.

Toutes les parties métalliques sont traitées contre la rouille sauf les éléments en acier galvanisé.

9. Charpente et gîtage

La charpente est exécutée en sapin résineux, traité vermifuge et fongicide, et calculée suivant les normes en vigueur.

L'écartement des gitages est de +/- 60 cm. La toiture, pente 1.5 cm/m minimum (voir plans).

10. Couverture

Les toitures plates sont réalisées en roofing bi-couches lestées de gravier pour les parties non accessibles. Pour les parties accessibles, le roofing bi-couches est à recouvrir par l'acquéreur (plancher bois sur pieds par ex.)

11. Gouttières et zinguerie

Gouttières suspendues et descentes d'eau en zinc de section ronde, reliées aux tuyaux d'évacuation. Le raccord de la descente d'eau en zinc dans l'attente d'égoût en P.V.C est muni d'une pièce spéciale en caoutchouc.

12. Menuiseries extérieures

Châssis de portes et fenêtres exécutés en PVC de ton gris foncé, au choix du constructeur. Les types de châssis sont suivant les plans d'exécution, soit fixe, ouvrants, tombants, ouvrants-tombants ou coulissants, munis d'aérateurs de type renson ou similaire et conformes à la norme en vigueur. Les portes de garage sont de type sectionnelle non motorisée laquée de couleur identique aux châssis. Double vitrage super-isolant dans toutes les baies, épaisseur 4-15-4, K = 1.1.

13. Plafonnage

Enduit en une couche au plâtre de type "Knauf" ou similaire. Les retours de baies sont en plafonnage dans les locaux plafonnés. Les combles non aménagés ne sont pas plafonnés. Tous les murs en blocs, sauf ceux du garage, des caves éventuelles et de l'escalier de secours sont plafonnés traditionnellement.

14. Marbrerie

Tous les appuis de fenêtres sont garnis de tablettes en marbre blanc de type "blanc de Carrare", épaisseur 20 mm, dont toutes les faces visibles sont polies.

15. Electricité

L'installation est prévue jusqu'au tableau fusibles qui se trouve dans l'appartement, position à déterminer par l'électricien (Fusibles automatiques). Le compteur général individuel se trouve dans le local compteurs commun.

L'installation électrique est exécutée conformément aux règlements des sociétés distributrices, les lignes sont sous tubes PVC, encastrés ou apparents suivant nécessité.

L'installation comprend :

A- dans les appartements :

- Hall d'entrée :
 - 1 point lumineux, 2 directions
 - 1 parlophone avec sonnette
 - 1 prise de courant

- WC
 - 1 point lumineux simple direction

- Cave
 - 1 point lumineux simple
 - 1 prise de courant

- Garage
 - 1 point lumineux simple
 - 1 prise de courant
 - 1 alim pour porte sectionnelle

- Débarras – buanderie - réserve
 - 1 point lumineux 1 direction
 - 1 prise pour lessiveuse
 - 1 arrivée de courant pour la chaudière
 - 1 prise de courant

- Living
2 points lumineux 2 directions
1 bloc de 3 prises
4 prises simples
1 tubage pour téléphone
1 tubage pour télédistribution
1 alimentation thermostat mural
1 prise extérieure (terrasse)
1 point lumineux extérieur (applique) 1 direction

- Cuisine
1 point lumineux 1 direction
5 prises de courant (frigo, hotte, lave-vaisselle, + 2 prises)
1 prise pour cuisinière
1 alimentation pour plan de travail

- Par chambre
1 point lumineux simple direction
4 prises de courant
1 tubage téléphone ou télédis

- Salle de bains
1 point lumineux simple direction
1 alimentation meuble lavabo
2 prises de courant

B- détection incendie :

Extincteur suivant exigences des pompiers
Signalisation :
Pictogrammes, indication des niveaux, des sorties de secours
Eclairage de secours à chaque niveau
Alarme : détection et/ou sirène avec alerte (suivant prescriptions du service d'incendie)
1 détecteur par appartement (hall d'entrée), ou 2 si plus de 80 m² habitables.

La réception de l'installation par un organisme agréé est incluse dans le prix convenu.
Le raccordement (placement) des différents compteurs et leurs colonnes de raccordement par les différentes sociétés distributrices est à charge de l'acquéreur.

16. Sanitaire

Les évacuations des appareils se font par des tuyauteries en P.V.C encastrées dans les murs et dans les gaines techniques. Les canalisations d'eau chaude et d'eau froide sont réalisées en polypropylène type « fusiotherm ».

Des robinets d'arrêt « shell » sont placés à chaque appareil sanitaire.

Equipements prévus :

* wc :

- wc mono-bloc en porcelaine avec chasse économique et siège en bois stratifié d'un ton identique au sanitaire,
- lave-mains en porcelaine blanche avec robinet chromé simple,

*salle de bains :

- 1 baignoire en acrylique blanche de 170/75 cm **ou** tub douche en acrylique blanche 80/80 avec mitigeur bain-douche ou barre de douche,
- pas de lavabo placé (uniquement les alimentations eaux chaude et froide et évacuation),

- wc mono-bloc en porcelaine avec chasse économique et siège en bois stratifié d'un ton identique au sanitaire,
 - * buanderie :
 - 1 alimentation + décharge pour machine à laver,
 - * cuisine :
 - alimentation en eau chaude, eau froide pour évier + lave-vaisselle + décharges,
- Le matériel installé est en exposition chez l'installateur désigné par le promoteur.

17. Chauffage au gaz de ville

Puissance chaudière à déterminer suivant étude.

Compteurs situés dans le local compteurs commun.

Installation type monotube en chape avec tuyauterie en multiskin comap (maximum 5 radiateurs par réseau).

Chaudière de type Renova Bulex (ou similaire), à condensation avec production d'eau chaude incorporée.

Circulateur, vase d'expansion, tableau de commande, disjoncteur et tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement.

Radiateurs à plaques Superia Standard RAL 9010 laqués et peints au four + consoles, équipés de vannes thermostatiques SAR Comap ou similaire.

Thermostat mural digital programmation journalière et hebdomadaire possible.

Raccordement au compteur avec tous accessoires. Calorifuge, raccords à la distribution d'eau,...

Rebouchage des rainures au mortier dans les cloisons en blocs de béton ou dérivés, rebouchage au plâtre dans les cloisons en carreaux ou blocs de plâtre.

L'installation est calculée de façon à garantir les températures suivantes par une température extérieure de -10°C:

- Living : 22°
- Cuisine : 20°
- Salle de bains : 24°
- Hall : 16°
- Chambres : 18°

Les emplacements des appareils sont à définir lors de l'exécution des plans techniques.

18. Menuiseries intérieures

Portes d'entrée des appartements type « résistante au feu ½ heure » en hêtre stratifié placée par un installateur agréé.

Portes intérieures des appartements de type stratifiées ou à peindre avec ébrasements et chambranles, munies de serrures et de poignées.

Portes des garages et caves de type à peindre avec ébrasements et chambranles, munies de serrures et de poignées (si demandé par le rapport pompiers, porte Rf ½ h avec fermeture automatique)

Pas de porte entre le hall d'entrée privatif et le living. Les battées de la baie sont réalisées en plafonnage.

19. Revêtements de sols et escaliers

A-dans les communs

*Halls carrelés en « grès cérame » 45/45 cm à définir par le constructeur

Plinthes en carrelage assorties comprises.

Escaliers de secours carrelés, sans plinthes.

Garages et caves et locaux compteurs :

- chape de béton recouverte d'une barbotine de ciment (attention : risque de fissures inévitables).

B-dans les appartements

*Hall d'entrée, WC, living, cuisine, débarras-buanderie et salle de bains:

- céramique monocuisson grès ou terre cuite de premier choix (valeur d'achat 25 €/m² tvac), de dimension maximale 60/60 cm. Supplément de 8€/m² pour la pose d'un carrelage de type rectifié.
- plinthes non comprises.

*Hall de nuit, chambres:

- chape de béton brute à recouvrir

*Une chape isolante est prévue sur toute la surface du 1^{er} étage.

*Une isolation phonique de 2x5mm est prévue au sol des appartements à tous les étages sauf le sous-sol.

*Salle de bains:

- faïences murales non comprises.

- fermeture face baignoire ou douche comprise.

- étanchéité contour baignoire ou douche prévue, produit de type mapei ou similaire (destinée à recevoir un carrelage)

20. Terrasses

Réalisées en béton architectonique gris, lisses, avec rehausses et reprise des eaux et garde-corps en inox et vitrages, pour les appartements 1,2,4,5,7,8.

Terrasses des appartements 9,10 réalisées en étanchéité bi-couches lestées de gravier pour les parties non accessibles. Pour les parties accessibles, le roofing bi-couches est à recouvrir par l'acquéreur (plancher bois sur pieds par ex.)

21. Raccordements

Les raccordements sont à charge de l'acquéreur.

Toutes les gaines vides sont prévues de l'emplacement compteurs jusqu'en limite de propriété.

22. Divers

Le mobilier et les appareils électroménagers dans la cuisine ne sont pas compris,

Les peintures intérieures des parties communes sont prévues, en 2 couches (à l'exception des halls de caves, des garages, des caves privatives).

Les boîtes aux lettres ne sont pas prévues.

Les raccordements aux conduites maîtresses et privatifs sont à charge de l'acquéreur,

Le meuble de salle de bains et son lavabo ne sont pas compris

La main-courante dans l'escalier de secours est prévue.

N.B. : le promoteur se réserve le droit d'effectuer à tout moment des changements aux plans et façades pour des raisons esthétiques, techniques ou autres qui ne modifieraient en rien les qualités des matériaux ou la valeur du bien.

23. Composition des parois – isolation - ventilation

Un dossier détaillé est réalisé en fin de chantier par le coordinateur PEB,

Fait à , le.....

Chaque page doit être paraphée.

La signature doit être complétée de la mention manuscrite : "Lu et approuvé"

Le constructeur, SPRL Hallconcept
Représentée par Jean-Luc Brévers

Les acquéreurs