

Construction d'un immeuble de 8 appartements et 1 commerce

Cahier des charges descriptif

Situation : Angle de l'avenue de la Résistance et de la rue César de Paepe à Soumagne

Promoteur : SA PRO Concept MPJ
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 (JLD Engeneering à Soumagne).
Pose de câble en cuivre (mise à la terre) sous les fondations.

3. Isolation

L'isolation contre l'humidité ascensionnelle est prévue sous le 1^{er} niveau de construction.
La protection des murs en contact avec les terres est assurée par un cimentage et une membrane de type platon.

4. Egouttage

Le réseau souterrain est exécuté en meilleur choix P.V.C.
Il est muni d'une chambre siphonique 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 (couleurs des matériaux, voir plans) :

La maçonnerie est exécutée " brique par brique " sur place.
Les murs de façade ont une épaisseur totale de 36 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 ou 19 cm d'épaisseur posés au mortier (suivant étude de stabilité)
- les linteaux sont réalisés en béton armé ou en poutrelles métalliques
- vide d'air ventilé et isolant (épaisseur suivant norme PEB en vigueur, page 8 – composition des parois)

- 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.

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 ou en béton lissé

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

Les seuils de porte-fenêtre sont réalisés en pierre bleue, ou aluminium ou en étanchéité sous châssis (à recouvrir par le revêtement de terrasse).

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 ou en hourdis (voir plans et étude de stabilité).

L'écartement des fermes est de +/- 60 cm. La pente de toiture (voir plans).

Les toitures plates sont réalisées sur hourdis ou structure bois (voir plans et étude de stabilité).

10. Couverture

Exécutée en ardoises artificielles de ton gris foncé uni, posées sur une sous-toiture de type D'Foll avec lattage.

Toutes les pièces spéciales sont prévues telle que les sous faîtières ventilées universelles, les faîtières, les rives.....

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 clair à gris foncé, au choix du constructeur. Les types de châssis sont suivant les plans d'exécution, soit fixes, ouvrants, tombants, ouvrants-tombants ou coulissants, munis d'aérateurs conformes à la norme en vigueur.

La porte de garage est de type sectionnelle, motorisée laquée de couleur identique aux châssis.

Double vitrage super-isolant dans toutes les baies, épaisseur 4-15-4, K = 1.1.

La porte d'entrée principale de l'immeuble est réalisée en aluminium laqué à coupure thermique, couleur idem autres châssis.

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, 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 fusible qui se trouve dans l'appartement, position à déterminer par l'électricien (Fusibles automatiques). Le compteur général individuel se trouve dans le local compteur 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 alimentation 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 télédistribution

- 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 séparé :

- 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 177/70 cm **ou** tub douche en acrylique blanche 90/90 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, (voir sur plan s'il est prévu)

* buanderie :

- 1 alimentation + décharge pour machine à laver,

* cuisine :

- alimentation en attente 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 (gaz de ville ou citerne enterrée)

Chauffage au gaz suivant possibilités des distributeurs (gaz de ville ou citerne enterrée). Puissance chaudière à déterminer suivant étude.

Compteurs situés dans le local compteur commun ou extérieur en armoire.

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 » stratifiées brunes placée par un installateur agréé (de marque PRUM ou similaire).

Portes intérieures des appartements de type prélaquées blanches avec ébrasements et chambranles, munies de serrures et de poignées.

Portes des garages et caves de type prélaquées blanches 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 (prévu pour une porte vitrée à placer par l'acquéreur.)

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 (non carrelé si escalier préfabriqué).

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} niveau d'appartement.

*Une isolation phonique de 5mm 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, à charge de l'acquéreur)

20. Terrasses

Réalisées en béton architectonique gris, lisses, avec rehausses et reprise des eaux, pour les appartements 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8.

Réalisée en étanchéité bi-couche (appartement 5) à recouvrir par l'acquéreur (plancher bois sur plots par ex.)

Garde-corps en acier laqué couleur châssis avec vitrage clair ou toile laquée micro-perforée (voir plans)

21. Abords

Non compris

22. Raccordements

Les raccordements sont à charge de l'acquéreur.

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

23. 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 privatives sont à charge de l'acquéreur,

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

Les plantations et les clôtures éventuelles ne sont pas comprises.

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.

24. Composition des parois – isolation - ventilation

		épais. en cm
*Murs extérieurs en briques	bloc béton ou voile (voir étude ingénieur)	14
	isolation: recticel eurowall	10
	vide d'air	3
	brique 19/9/6,5	9
	total	36
*Murs extérieurs en panneaux stratifiés	bloc béton ou voile (voir étude ingénieur)	14
	isolation: recticel eurowall	10
	Structure métallique ou bois	5
	Panneau stratifié	1
	total	30
*Murs mitoyens entre appartements	bloc béton argex	14
	isolation phonique pan-terre 4 cm	4
	bloc béton	14
	total	32
*Sol	Sous-sol chape de finition + barbotine ou carrelage	8
	rez isolation PU projeté	10
	matelas acoustique 5mm,	1
	chape de finition armée	9
	Carrelage	1
	total	21
	étage 1 pré-chape isolante	4
	matelas acoustique 5mm,	1
	chape de finition armée	9
	Carrelage	1
	total	15
	étage 2 pré-chape isolante	4
	matelas acoustique 2x5mm,	1

chape de finition armée	9
Carrelage	1
total	15

***Combles (contour du plafond du dernier étage)**

matelas laine de verre isover isoconfort et pare-vapeur Flammex	20
--	-----------

***Toitures plates**

Isolation PU Rockwool et pare-vapeur	14
---	-----------

***Ventilation**

Salle de bains, buanderie, wc, cuisine, vers 1
moteur à extraction permanente.
Hotte de cuisine, extraction individuelle non
motorisée.

Un dossier PEB détaillé est réalisé en fin de chantier.

Fait à , le.....

Chaque page doit être paraphée.

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

Le constructeur, sa PROCONCEPT
Représenté par

Les acquéreurs