Promotion immobilière : Construction maisons

Cahier des charges descriptif

Promoteur : SA PRO CONCEPT, Résidence Cathédrale, rue Charles Magnette 96 4000 Liège
TVA : 0479.703.107

Contact : Jean-Luc Brévers
0472/89.37.85
jean-luc@proconceptliege.be

Architecte : Sprl bureau d'architecture Tanghe,
Benoît Tanghe
0475/49.12.65
benoit@architecturetanghe.be

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

Dimensionnement et type de fondation suivant étude du bureau d'ingénierie (bureau JML Lacasse-Monfort).
Pose de câble en cuivre (mise à la terre) sous les fondations.

3. 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.

4. Maçonnerie d'élévation

1-Parements en briques apparentes :

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 cm d'épaisseur posés au mortier
- 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 2*2 cm et d'un bloc de béton de 14 cm. Soit une épaisseur totale de 32 cm.

Modifications possibles en fonction de l'étude du bureau d'ingénieur. L'utilisation de 2 blocs différents améliore l'isolation acoustique entre 2 logements différents.

Détail des matériaux de parement suivant plans des façades.

5. 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.

Pour les maçonneries de blocs apparents, elles seront rejointoyées en montant avec du mortier.

6. 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-fenêtre) ont une talonnette pour l'étanchéité aux pénétrations d'eau. (cfr porte cuisine vers terrasse)

7. Hourdis

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

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.

8. Charpente

La toiture est exécutée en fermettes pré-fabriquées. Celles-ci sont prévues en combles aménageables.

9. Couverture

Les toitures sont réalisées en tuiles avec toutes zingueries de finition.

10. Gouttières et zinguerie

Tuyaux de 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'égout en P.V.C est muni d'une pièce spéciale en caoutchouc.

Gouttières en zinc demi-lune.

11. Menuiseries extérieures

Châssis de portes et fenêtres exécutés en PVC de ton gris moyen à grège, (blanc intérieur) au choix du constructeur.

Les types de châssis sont suivant les plans d'exécution, soit fixe, ouvrants, tombants, ouvrants-tombants ou coulissants.

Les portes de garage sont de type sectionnelle motorisée (fournie avec télécommande) laquée de couleur identique aux châssis.

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

12. Plafonnage

Enduit en une couche au plâtre de type "Knauff" 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 la buanderie sont plafonnés traditionnellement.

13. Marbrerie

Tous les appuis de fenêtres sont garnis de tablettes en petit granit, épaisseur 20 mm, dont toutes les faces visibles sont polies.

14. Electricité

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

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 :

- Hall d'entrée :

1 point lumineux, 2 directions

1 parlophone avec sonnette

1 prise de courant

Escaliers : 1 point lumineux 2 directions

- Garage : (apparent)

1 point lumineux 2D

3 prises simples

1 alimentation porte de garage

- WC (rez)

1 point lumineux simple direction avec témoin

- Buanderie (apparent) Maisons 1 à 6 rejointoyées en montant, 7 à 13 prévus plafonnage

1 point lumineux 1 direction

1 prise pour lessiveuse + 1 pour séchoir

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)

2 points lumineux extérieur (applique) 1 direction avec témoin (terrasse)

1 détecteur autonome avec piles

- Cuisine

1 point lumineux 1 direction

6 prises de courant (frigo, hotte, lave-vaisselle, micro-ondes + 2 prises)

1 prise pour cuisinière

1 alimentation éclairage pour plan de travail

2 prises double sur plan de travail

- Hall nuit

1 point lumineux 2D

1 prise

1 détecteur autonome à piles

- WC étage

1 point lumineux 1D

1 alimentation chaudière

- Par chambre

Chambre principale/parents

1 point lumineux 2D
3 prises de courant
1 prise double
1 prise TV
1 tubage téléphone ou télédis

Par chambre

1 point lumineux 1D
2 ou 3 prises de courant simples
1 prise TV et tubage téléphone ou télédis (1 chambre sur 3)
1 prise double

Salle de bains - salle de douche

1 point lumineux simple direction
1 alimentation meuble lavabo
2 prises de courant doubles
1 prise simple

Espace toiture

1 prise pour VMC pour extracteur électrique
1 point lumineux 1D

Extérieur (entrée)

1 point lumineux 1D avec témoin

A. Détection incendie :

2 détecteurs de fumée (living et hall de nuit)

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.

15. 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 rez:

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

*salle de bains :

- 1 baignoire en acrylique blanche de 170/75 cm avec mitigeur bain-douche et pommeau de douche avec barre,
- arrivée et décharge pour meuble de salle de bains double lavabo, meubles non compris
- wc à poser

* wc étage:

- wc suspendu en porcelaine avec chasse économique et siège en bois stratifié d'un ton identique au sanitaire ou pvc,
- 1 alimentation chaudière + décharge,

* buanderie :

- 1 alimentation + décharge pour machine à laver,

* cuisine :

- alimentation en attente eau chaude, eau froide pour évier + lave-vaisselle + décharges,

* salle de douche

- tub 140/90 + paroi fixe
- arrivée et décharge pour lavabo, meuble non compris

Le matériel installé est en exposition chez l'installateur désigné par le promoteur.

16. Chauffage au gaz

Chauffage au gaz

Puissance chaudière à déterminer suivant étude.

Compteur situé dans le garage

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

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

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

Thermostat mural digital dans séjour

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.

17. Menuiseries intérieures

Portes intérieures de type stratifiées blanches avec ébrasements et chambranles, munies de serrures et de poignées.

Porte identique entre le hall d'entrée et le living.
Possibilité de porte vitrée entre hall d'entrée et living en supplément sur demande.

18. Revêtements de sols et escaliers

Garage :

- chape de béton recouverte d'une barbotine de ciment.

P.S : risque de micro fissures possibles.

*Hall d'entrée, WC (rez et étage), living, cuisine, buanderie salle de bains et de douche
- céramique monocuisson grès ou terre cuite de premier choix (valeur d'achat 25 €/m² tvac).
- plinthes comprises.

*Hall de nuit, chambres:

- chape de béton brute recouverte d'un parquet stratifié, sous couche isolante et plinthes comprises. Coloris à choisir dans une gamme définie par le promoteur (valeur d'achat 25 €/m² tvac)

*Une chape isolante est prévue sur toute la surface du rez-de-chaussée.

Les chapes isolantes subissent un léger tassement. La réparation éventuelle des joints de silicone sous les plinthes et /ou autres joints entre les carrelages sera à charge de l'acquéreur.

*Salle de bains et douche :

- faïences murales hauteur pièce sur pourtour bain et douche

- fermeture face baignoire et douche comprises.

19. Abords

Nivellement des terres, empierrement de finition dans la zone parking et jusqu'à la porte d'entrée (voir plans).

Les pelouses, les plantations et les clôtures ne sont pas comprises.

Empierrement de finition pour terrasse

Fondation de terrasse et emplacement de l'abri de jardin, recouvrement en klinkers en supplément.

20. Raccordements

Les raccordements sont à charge de l'acquéreur.

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

21. Composition des parois - isolation - ventilation

Dossier PEB avec encodage à la Région Wallonne conforme aux normes en vigueur.

		épais. en cm
*Murs extérieurs	bloc béton ou voile (voir étude ingénieur)	14
en briques	isolation: xtratherm	10
	vide d'air	3
	brique terre cuite 21/10/6.5cm	10
	total	37

*Murs mitoyens	bloc béton argex selon possibilité	14
	isolation phonique 4 cm rez et 4 cm étage	4
	bloc béton	14
	total	32

***Sol**

rez	isolation PU projeté	10
	chape de finition armée	7
	carrelage ou barbotine de ciment	1
	total	18

étage 1	Chape de finition armée	7
	carrelage	1
	total	8

***Combles (plafond étage) combles non isolées**

Cellulose	
et pare-vapeur	25

***Ventilation double flux**

Extraction depuis la salle de bains, salle de douche, wc, cuisine, vers 1 moteur à extraction placé dans la partie combles avec sortie en toiture. Pulsion dans les autres pièces.
Hotte de cuisine avec sortie extérieure directe non motorisée

23. Divers

Le mobilier et les appareils électroménagers dans la cuisine ne sont pas compris,
Les peintures intérieures ne sont pas prévues
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 non compris

Les plantations et les clôtures 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 ou techniques.

Fait à _____, le

Chaque page doit être paraphée.

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

Le constructeur, sa Proconcept
Représentée par

Les acquéreurs