

CAHIER DES CHARGES

Construction d'un immeuble de 15 appartements et 1 ou 2 commerces

Situation : angle des rues Provinciale et Thonon à LIERS.

Promoteur :

Architecte : SPRL Bureau d'Architecture Tanghe.

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 de la terre arable 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

1-Parements en briques apparentes (briques rouges unies, joints assortis) :

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

Les murs de façade ont une épaisseur totale de 31 cm et sont exécutés de la manière suivante :

- mise en place d'un talon de mise en route sur bain de mortier, d'une hauteur de 10 cm
- 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 5 cm de type "Isover mupan" ou similaire.
- parement exécuté en briques de façade maçonnées brique par brique sur chantier et fixées aux blocs par des crochets galvanisés.

2-Parements en crépi apparent (couleur blanc cassé-gris clair) :

Les murs de façade ont une épaisseur totale de 31 cm et sont exécutés de la manière suivante :

- mise en place d'un talon de mise en route sur bain de mortier, d'une hauteur de 10 cm
- 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 5 cm de type "Isover mupan" ou similaire.
- parement exécuté en blocs de béton de 9cm d'épaisseur, recouverts d'un crépi 2 couches hydrofuge.

RAPPEL

- les murs intérieurs porteurs sont en blocs de béton d'argex 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 cm et d'un bloc de béton de 14 cm. Soit une épaisseur total de 30 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, du crépi, de la pierre de taille collée et du bardage en zinc à joints debout (loggias et angle à rue étage 3).

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.

Un soubassement en pierre de taille est prévu pour les façades côté rues Provinciale et Thonon.

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

La charpente est calculée à la base en combles non aménageable..

Il n'est pas prévu de débordement de toiture (sauf volume d'angle à rue).

10. Couverture

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

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

11. Gouttières et zinguerie

Gouttières suspendues et descentes d'eau 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 au choix du constructeur.
Les types de châssis sont suivant les plans d'exécution, soit fixe, ouvrants, tombants, ouvrants-tombants ou coulissants.
La porte de garage est de type sectionnelle non motorisée laquée de couleur identique aux châssis.

13. Vitrage

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

14. 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 et des caves éventuelles sont plafonnés traditionnellement.
Poste non prévu dans les 2 commerces.

15. 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.
Poste non prévu dans les 2 commerces.

16. Isolation

Pose d'un matelas de laine de verre de 15 cm d'épaisseur sur le plafond du dernier étage.

17. 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

- Débarras – buanderie - réserve

1 point lumineux 1 direction

1 prise pour lessiveuse

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 extérieur (terrasse)

1 point lumineux (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

1 arrivée de courant pour la chaudière

- 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 + sirène avec alerte (ou suivant rapport 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 par les différentes sociétés distributrices est à charge de l'acquéreur.

Poste non prévu dans les 2 commerces.

18. 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 tôle émaillée blanche de 175/75 cm ou tub douche en tôle émaillée 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 attente eau chaude, eau froide pour évier + lave-vaisselle + décharges,

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

Poste non prévu dans les 2 commerces.

19. Chauffage au gaz

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 en acier inoxydable de type ACV (ou similaire) à ventouse murale avec production d'eau chaude incorporée.

Circulateur de type ACV ou similaire, 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... etc.

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.

Poste non prévu dans les 2 commerces.

20. Menuiseries intérieures

Bloc-portes en limba à peindre, ébrasements et chambranles, munies de serrures et de poignées.

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

Retour de baies réalisées en plafonnage sauf dans le garage et les caves.

Poste non prévu dans les 2 commerces.

21. Revêtements de sols et escaliers

A-dans les communs

- escaliers en béton lisse brut.
- Halls carrelés en « grès cérame » 45/45 ton à définir.
- Plinthes en carrelage assorties comprises.
- Garages et caves et locaux compteurs :
- chape de béton recouverte d'une barbotine de ciment.
- P.S :** risque de fissures possibles.

B-dans les appartements

- *Hall d'entrée, WC, living, cuisine, débarras-buanderie et salle de bains; *hall de nuit, chambre 2.*
- céramique monocoussin grès ou terre cuite de premier choix (valeur d'achat 20 €/m² htva).
- plinthes non comprises.

- *Hall ~~de nuit~~, chambre **1**
- chape de béton brute à recouvrir

- *Une chape isolante est prévue sur toute la surface du rez-de-chaussée, épaisseur 5 cm.
- *Une isolation phonique 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.
- Poste non prévu dans les 2 commerces.**

22. Terrasses

- A- terrasses à rue : réalisées en béton architectonique gris, lisses, avec rehausses et reprise des eaux et garde-corps en inox.
- B- terrasses côté parking arrière : réalisées en plancher de bois ajouré sur structure en acier galvanisé et garde-corps en acier galvanisé..
- Poste non prévu dans les 2 commerces.**

23. Abords

- Nivellement des terres. Pavés de type klinkers béton de ton gris devant les portes d'entrée d'appartements.
- Empierrement fin pour toute la zone circulation et parking jusqu'au trottoir contrebuté par des bordures.
- Les pelouses, les plantations et les clôtures ne sont pas comprises.

24. Raccordements

- Les raccordements sont à charge de l'acquéreur.
- Toutes les gaines vides sont prévues de l'emplacement compteurs jusqu'en limite de propriété.

25. Divers

- Le mobilier et les appareils électroménagers dans la cuisine ne sont pas compris.
- Les peintures intérieures des parties communes sont prévues (à l'exception des halls de caves, des escaliers, 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
- Les plantations et les clôtures ne sont pas comprises, abords ; nivellement des terres.

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.

Fait à Liège le 06 décembre 2011 -

Chaque page doit être paraphée.
La signature doit être complétée de la mention manuscrite : "Lu et approuvé"

Le constructeur, s.e.
Représenté par

Les acquéreurs

[Faint handwritten signatures and lines]

