PROMOTION IMMOBILIERE – SA PROCONCEPT

Cahier des charges descriptif général

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. Tél. : 04/246.99.15
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 (bureau Lacasse à Bastogne).
Pose de câble en cuivre (mise à la terre) sous les fondations.

3. Isolation

L'isolation contre l'humidité ascensionnelle est prévue sous le 1er 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. Parement des façades

Détail des matériaux de parement suivant plans des façades : briques, crépi ou bardage bois

a. 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.

b. crépi de teinte blanc :

Les murs de façade 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.
- isolant 14 cm (voir étude PEB) fixé mécaniquement.
- crépi de parement bi-couches.

c. bardage en cèdre :

Les murs de façade 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.
- isolant 14 cm (voir étude PEB) fixé mécaniquement.
- pare-pluie, lattage et contrelattage et pose du bardage de finition (type de pose voir plans des façades).

6. Rejointoyage des briques

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.
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

a. Toitures en pente : la charpente est exécutée en sapin résineux, traité vermifuge et fongicide.
   Section calculée suivant les normes en vigueur (voir plans et étude de stabilité).
   L'écartement des fermes est de +/- 60 cm. Pente de toiture (voir plans).

b. Toitures plates : réalisées sur hourdis ou structure bois (voir plans et étude de stabilité).

10. Couverture

a. Toitures en pente : exécutée en ardoises artificielles de ton gris foncé uni, posées sur une sous-toiture de type D'Foll avec lattage et contrelattage sur charpente.
   Toutes les pièces spéciales sont prévues telle que les sous faîtières ventilées universelles, les faîtières, les rives.....

b. Toitures plates sont réalisées en hourdis ou structure bois (voir étude de stabilité).

   Revêtement final en roofing bi-couches. Pour les parties accessibles, le roofing bi-couches est à recouvrir par l'acquéreur (plancher bois sur pieds ou carrelages sur plots, 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 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.
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 éventuelles et de l'escalier de secours, sont plafonnés traditionnellement.
Risque de fissures

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 (porte d'entrée principale du garage)
1 alimentation pour porte sectionnelle (en supplément si privatif)

- Débarras – buanderie - réserve

1 point lumineux 1 direction
1 prise de courant
1 arrivée de courant pour la chaudière
1 prise de courant double pour séchoir et lave linge
1 centralisation RJ 45 avec repérage (double)
1 prise pour VMC

- Living

2 points lumineux 2 directions
1 bloc de 3 prises
4 prises simples
1 prise pour RJ45 double
1 alimentation thermostat murale avec alimentation et câble multi-paires vers la chaudière
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 double)
1 prise pour taque de cuisson
1 prise pour le four
1 prise pour le micro ondes
1 alimentation pour plan de travail 1D
1 alimentation pour prise îlot

- Par chambre (grande)

1 point lumineux double direction
1 prise simple
2 prises double
1 prise pour RJ 45

- Par chambre (petite)

1 point lumineux simple direction
2 prises simple
1 prise double
1 prise pour RJ 45

- Salle de bains

1 point lumineux 1D bi polaire
1 alimentation 1D bi polaire meuble lavabo
1 prise double

La liaison électrique entre le tableau des protections dans l'appartement et le compteur, dans le local compteurs, est compris.
La liaison électrique entre le compteur et le point de raccordement du distributeur est compris suivant les directives du distributeur.
Le compteur et les frais de raccordement ne sont pas compris

B. <u>détection incendie :</u>

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 agrée 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. <u>Sanitaire</u>

Les évacuations des appareils se font par des tuyauteries en P.V.C jusqu'aux gaines techniques.

Les canalisations en eau chaude et en eau froide sont réalisées en polypropylène type « fusiotherm ».
Des robinets d'arrêt « shell » sont placés à chaque appareil sanitaire.

Equipements prévus :
- wc séparé :

- wc suspendu 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 extra plat en acrylique blanche (dimensions 120/90) avec mitigeur thermostatique bain-douche et 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.

Il n'y a pas d'adoucisseur collectif prévu. L'acquéreur peut placer, à ses frais, un adoucisseur privatif.
L'alimentation en eau froide et en eau chaude sanitaire est réalisé au départ de 2 collecteurs situés dans la buanderie (ou à spécifier par le constructeur).

Note : la canalisation entre le collecteur d'arrivée de l'appartement et le compteur est comprise. Le compteur est placé et les raccordements de la ligne d'alimentation réalisés mais sont à charge de l'acquéreur.

Note : l'appartement n'est pas équipé d'une VMC double flux. L'évacuation des WC, salle de bain et buanderie est prévue par un extracteur simple flux (préciser la position) privatif, à vitesse variable. Les gaines sont calculées pour une vitesse de 2 m/sec et le niveau de bruit à vitesse nominale est inférieur à NR30.

17. Chauffage (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, raccordements 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 agrée (de marque PRUM ou similaire), 3 points de fermeture.
Portes intérieures des appartements de type laquées blanches avec ébrasements et chambranles, munies de serrures et de poignées.
Portes des garages et caves de type laquées 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 » 60/60 ton à définir par le constructeur,
Plinthes en carrelage assorties comprises.
Escaliers de secours non carrelés, sans plinthes ou béton préfabriqué lisse avec nez de marches en caoutchouc (suivant choix du constructeur).
Garages et caves et locaux compteurs :
- chape de béton recouverte d'une barbotine de ciment (attention : risque de fissures inévitables), ou béton lissé à l'hélicoptère (suivant choix du constructeur).

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 htva 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 1er niveau d'appartement.
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, à charge de l'acquéreur)

20. Terrasses

Réalisées en béton architectonique gris, lisse, avec rehausses et reprise des eaux, OU réalisée en étanchéité bi-couches à recouvrir par l'acquéreur (plancher bois ou carrelage sur plots par ex.)
Garde-corps en acier laqué couleur châssis avec vitrage clair

21. Abords

Nivellement des terres provenant du chantier.
Les pelouses, les plantations et les clôtures ne sont pas comprises.

22. Raccordements

Les frais de raccordements des distributeurs sont à charge de l'acquéreur.
Toutes les gaines 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, de l'escalier de secours, 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 (uniquement nivellement des terres)
La main-courante dans l'escalier de secours est prévue.

Remarque : Au moment de la mise à disposition des biens, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement des bâtiments. En outre, ils sont soumis à une période de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie soient constatés.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris les micro-fissures, les plafonds et papiers peints, ne peut être mise à charge du promoteur à aucun moment.

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.

24. <u>Composition des parois – isolation - ventilation</u> (composition générale, calcul individuel par projet fourni lors de la construction)

			épaiss. en cm
***Murs extérieurs**	bloc béton ou voile (voir étude ingénieur)		14
en briques	isolation: recticel eurowall		10
	vide d'air		3
	brique 19/9/6,5		9
		total	**36**
***Murs extérieurs**	bloc béton ou voile (voir étude ingénieur)		14
en panneaux stratifiés	isolation: recticel eurowall		10
ou crépi	Structure métallique ou bois		5
	Panneau stratifié ou crépi		1
		total	**30**
***Murs mitoyens entre**	bloc béton argex		14
appartements	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 2x5mm,		1
	chape de finition armée		9
	Carrelage		1
		total	**21**
étage 1	pré-chape isolante		4
	matelas acoustique 2x5mm,		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 à vitesse variable réglable individuellement.
Hotte de cuisine, extraction individuelle, sans gaine d'extraction : l'acquéreur doit prévoir une hotte à charbon actif.

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