

Cahier des charges de la Résidence « Côte d'Or »

Résidence de 15 appartements

57-59 Rue Côte d'Or, Liège - Sclessin

Le bien : *Appartement n°

 *Parking

L'acheteur :

Constructeur	Architecte	Renseignements et vente
SA TRANSFORM Rue de la Laiterie 30 4000 LIEGE Tél : 04/349.13.33 sodry@sodry.be	SLH Architecture SPRL Rue des Vennes 312/03 4020 LIEGE Tél : 04/246.99.17	SOCOGI Rue Nysten 36 4000 LIEGE Gsm : 0478/30.98.23 Tél : 04/223.17.71 info@socogi.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 BAEC Sprl, M. Jean-Philippe Caelen. 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 et de leurs colonnes d'alimentation est à charge de l'acquéreur.

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

4. Maçonnerie d'élévation

Parements en briques apparentes (brique ton brun légèrement nuancée) :

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

Les murs de façade ont une épaisseur totale de 39-40 cm et sont exécutés de la manière suivante :

- mise en place d'un talon de mise en route sur bain de mortier,
- pose d'une membrane d'étanchéité en pied de mur et aux dessus des linteaux en P.V.C armé de type "Diba" ou une membrane EPDM.
- 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 (Polyuréthane de 12cm d'épaisseur, les joints entre panneaux sont recouverts d'un tape).
- parement exécuté en briques de façade maçonnées brique par brique sur chantier et fixées aux blocs par des crochets galvanisés.

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 pour les locaux techniques. Les murs mitoyens sont constitués d'un double mur en blocs béton d'argex de 14 cm d'épaisseur avec une isolation acoustique de 4 cm entre les 2 murs. Soit une épaisseur totale de 32 cm.

Détail des matériaux de parement réalisé suivant plans des façades.

Le pignon gauche sera isolé et bardé avec des panneaux offrant une parfaite résistance aux conditions climatiques.

Certaines parties en façade avant et arrière sont recouvertes d'un bardage en bois traité.

5. Rejointoyage

La maçonnerie n'est pas rejointoyée, la pose en appareillage sauvage avec joint mince gratté ne nécessite pas de rejointoyage.

Les contours de portes et châssis sont réalisés en silicone pour éviter les retraits et fissurations.

6. Seuils

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

7. Hourdis

Tous les hourdis sont de type rugueux à plafonner. Les hourdis couvrant les locaux non plafonnés 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.

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

8. Couverture

Étanchéité bi-couche, le complexe est composé d'un pare-vapeur collé sur la chape de pente, d'une isolation en polyuréthane de 15cm minimum et de 2 couches d'étanchéité. Les parties de toiture non couvertes par les terrasses sont végétalisées.

9. Zinguerie

Les descentes d'eau sont en zinc de section ronde, reliées aux tuyaux d'évacuation. Une réduction est placée en pied des tuyaux de descente à l'endroit du raccord avec les tuyaux en pvc.

10. Menuiseries extérieures

Châssis de portes et fenêtres exécutés en PVC de ton gris.

La porte d'entrée des bâtiments sont vitrées et pourvues d'une serrure motorisée.

Les types de châssis sont suivant les plans d'exécution, soit fixe, ouvrants, tombants, ouvrants-tombants ou coulissants, munis d'aérateurs conformes à la norme en vigueur.

Double vitrage	4 – 16 - 4 clair K=1.0
Double vitrage	4 – 15 – 44,2 clair K1.0 Securit
Double vitrage coulissant	6 – 15 - 44.2 clair K1.0 Securit

11. Plafonnage

Enduit en une couche au plâtre de type "Knauf" ou similaire. Les retours de baies sont en plafonnage dans les locaux plafonnés.

Les locaux techniques ne sont pas plafonnés.

Après la mise à disposition des biens, si les divers matériaux employés n'ont pas subi leur retrait normal ou tassement des bâtiments, il est normal que des fissures d'enduits ou de retraits de menuiserie soient constatées.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris les micros-fissures, les plafonds et papiers peints ne peuvent être misent à charge du promoteur lors de la réception définitive ni à aucun autre moment.

12. 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.

13. Menuiseries intérieures

Porte d'entrée des appartements type « résistante au feu ½ heure » placée par un installateur agréé (couleur au choix du promoteur).

Portes intérieures des appartements avec ébrasements et chambranles, munies de serrures et de poignées (couleur au choix du promoteur).

Portes des locaux technique et compteurs 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)

14. 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 Alpex ou similaire.

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

Pièce	Type	Quantité
WC	wc suspendu en porcelaine avec chasse économique et siège Haro d'un ton identique au sanitaire	1
	Lave-mains en porcelaine blanche avec robinet chromé simple.	1
Salle de bains	Baignoire acrylique blanche de 170/75 cm ou tub en marbre de synthèse blanc 120/90 avec mitigeur bain-douche ou barre de douche et paroi fixe vitrée.	1
	Alimentation eaux chaude et froide et évacuation. Meuble lavabo type Salgar Fussion line 80cm blanc avec vasque en porcelaine et miroir éclairé. Y compris robinetterie, mitigeur Grohé.	1
Buanderie	Alimentation + décharge pour machine à laver.	1
Cuisine	Alimentation en attente eau chaude, eau froide pour évier + lave-vaisselle + décharges.	1

15. Electricité

L'installation est prévue jusqu'au tableau à 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 communs.

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

Pièce	Type	Quantité
Hall d'entrée	Point lumineux 3 directions	1
	Parlophone avec sonnette	1
	Prise de courant	1
WC	Point lumineux 1 direction	1
Buanderie	Point lumineux 1 direction	1
	Prise pour lessiveuse	1
	Prise de courant	1

	Arrivée courant chaudière	1
	Alimentation ventilation simple flux	1
Living	Points lumineux 2 directions	2
	Prises doubles	3
	Prises simples	4
	Tubage pour téléphone	1
	Tubage pour télédistribution	1
	Alimentation thermostat mural	1
	Point lumineux extérieur (applique) 1 direction	1
	Prise extérieure terrasse	1
Cuisine	Point lumineux 1 direction	1
	Prises de courant (frigo, hotte, lave-vaisselle)	5
	Prise pour cuisinière	1
	Alimentation pour plan de travail	2
Par chambre	Point lumineux simple direction	1
	Prises de courant	3
	Tubage téléphone ou télédis (pour une des chambres)	1
	Prise double	1
Salle de bains	Point lumineux simple direction	1
	Alimentation meuble lavabo	1
	Prises de courant double	1

Détection incendie de l'immeuble à appartements :

Extincteur suivant exigences des pompiers

Signalisation :

Pictogrammes, indication des niveaux, des sorties de secours

Eclairage de secours à chaque niveau

Exutoire de fumée avec détection au sommet de la cage d'escalier commune.

Alarme : détection et/ou sirène avec alerte suivant les prescriptions du service d'incendie
1 détecteur par appartement dans le 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 avec leurs colonnes d'alimentation par les différentes sociétés distributrices est à charge du promoteur ainsi que leurs colonnes de raccordement.

16. Chauffage au gaz

Chauffage au gaz de ville. Puissance chaudière à déterminer suivant étude.

Compteurs situés dans le local compteurs communs.

Installation type bitube en chape avec tuyauterie en multiskin.

Chaudière de type vaillant (ou similaire), à condensation avec production d'eau chaude incorporée (pour les appartements avec 2 salles de bains, un boiler de 150 litres est accouplé à la chaudière pour un meilleur débit).

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.

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

Pièce	Température
Living	22°
Cuisine	20°
Salle de bains	24°
Hall	16°
Chambre	18°

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

17. Revêtements de sols et escaliers

Les carrelages sont choisis par le constructeur et déjà commandés.

Hall d'entrée, WC, Living, Cuisine, Débarras - Buanderie et Salle de bains	-Céramique monocuisson grès ou terre cuite de premier choix constructeur. -Plinthes assorties comprises.
Chambres	-Céramique imitation parquet.
Salle de bains	-Faïences murales 20x40 ou 30x60cm (sur une hauteur de 2m). -Fermeture face baignoire en blocs « Ytong » ou panneau type Wedi. -Étanchéité contour baignoire ou douche prévue, produit de type mapei ou similaire

Salle de bains

- Faïences murales 20x40 ou 30x60cm (sur une hauteur de 2m).
- Fermeture face baignoire en blocs « Ytong » ou panneau type Wedi.
- Etanchéité contour baignoire ou douche prévue, produit de type mapei ou similaire

Halls communs

- Carrelage en « grès cérame » 60/60 ton à définir par le constructeur.
- Plinthes assorties au carrelage.

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

*Une préchape d'égalisation sur les canalisations et une isolation phonique sont prévues sous les chapes des appartements à partir du 1^{er} étage.

18. Terrasses

Terrasses réalisées comme les toitures plates en étanchéité bicouche. Le revêtement est prévu en bois exotique sur plots.

Un garde-corps en acier est prévu pour parer aux risques de chute.

19. Composition des parois et isolation

Murs extérieurs en briques	Epaisseur en Centimètres
Bloc béton ou voile (selon étude ingénieur)	14
Isolation : IKo Enertherm (Pur)	12
Vide d'air	3
Brique terre cuite 19/9/6.5cm	10
Total	39

Murs mitoyens entre appartements	Epaisseur en Centimètres
Bloc béton argex	2x14
Isolation phonique (type ecosse Knauf)	4
Total	32

Sols rez-de-chaussée	Epaisseur en Centimètres
Isolation PU projetée	10
Chape de finition armée	8
Carrelage ou barbotine de ciment	1
Total	19

Sols étages	Epaisseur en Centimètres
-------------	--------------------------

Pré-chape	5,0
Matelas phonique bi9+	0,9
Chape de finition armée	8,0

Carrelage	1
Total	14,9

Toiture(s) plate(s)	Epaisseur en Centimètres
Isolation PUR	16

20. Ventilation

Salle de bains, buanderie, wc, cuisine, chaufferie, vers 1 ventilation simple flux avec contrôle des taux d'humidité, la vitesse est automatiquement modulée. Marque Duco. Hotte de cuisine avec sortie extérieure non motorisée

21. Abords

Nivellement des terres.

Pavés de type klinkers béton de ton gris pour les terrasses du rez de chaussée, klinkers drainants pour les accès et dalles gazon pour le parking arrière.

Les pelouses et plantations sont comprises et seront réalisées selon les conseils de la société de jardinage. Plantations au choix du constructeur.

22. Raccordements

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

Les raccordements privatifs (Eau et Electricité) sont à charge du promoteur.

23. Peintures

Les peintures intérieures des parties communes et privatives ne sont pas prévues.

Non compris

Le mobilier et les appareils électroménagers dans la cuisine.

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 00/00/0000

Signature(s) + « Lu et approuvé »
Acheteur(s)

Signature
Le constructeur

.....

.....

Chaque page doit être paraphée.