



# Cahier des charges Résidence Cokerie

37 Avenue de la Cokerie, Grivegnée

**SOGESPRO**

Rue Nysten 36  
4000 Liège  
Belgique

Tel 04223.17.71  
BCE 0865.683.725  
TVA 0865.683.725

Le bien :

- \* Appartement n° .....
- \* Cave .....
- \* Parking .....
- \* Garage .....

L'acheteur :

Constructeur	Architecte	Renseignements et vente
<p><b>SOGESPRO</b></p> <p>Rue Nysten 36 4000 LIEGE</p> <p>Gsm: 0475/42.75.44 Tél : 04/223.17.71 info@sogespro.be</p>	<p>Bureau d'architecture TANGHE</p> <p>Rue des Venues 312/03 4020 LIEGE</p>	<p><b>SOCOJI</b></p> <p>Rue Nysten 36 4000 LIEGE</p> <p>Gsm : 0478/30.98.23 Tél : 04/223.17.71 info@socogi.be</p>

## 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 JML Lacasse. 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 pour le rez, étage 1 et étage 2 :**

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)
- parement exécuté en briques de façade maçonnées brique par brique sur chantier et fixées aux blocs par des crochets galvanisés.

### **Parements en zinc étage 3 :**

Les parements de façades du dernier étage 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
- pose d'un isolant (épaisseur suivant norme PEB en vigueur)
- double lattage et pare-vapeur
- placement de feuilles de zinc à joints debouts

### **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.**

#### **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.

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

#### **6. Seuils**

Les seuils de garage sont en pierre de taille ou en béton.

Les seuils de portes extérieures (hors 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.

#### **7. 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/m<sup>2</sup>, 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. Couverture

Les toitures plates sont réalisées en roofing bi-couches.

## 9. Gouttière et zinguerie

Gouttières suspendues ou alurive 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'égout en P.V.C est muni d'une pièce spéciale en caoutchouc.

## 10. Menuiseries extérieures

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

La porte d'entrée du bâtiment est réalisée en Alu à coupure thermique.

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 des garages est de type sectionnelle motorisée laquée de couleur identique aux châssis.

Double vitrage	4-15-4 clair K=1.1 (1.1)
Double vitrage	4 Optima -16-33.2 clair K1.1 (1.1) Securit
Double vitrage coulissant	5 optima -15-44.2 clair K1.1 (1.1.1, 1.2.1) 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 garages et caves 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 microfissures, 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 fenêtre sont garnis de tablettes en marbre blanc de type « blanc de Carrare » ou en résine blanche, épaisseur 20 mm, dont toutes les faces visibles sont polies.

### 13. Menuiseries intérieures

Portes d'entrée des appartements type « résistante au feu ½ heure » placée par un installateur agréé, 3 points de fermeture (modèle et 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 garages et caves 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) et détalonnées pour la ventilation.

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.)

### 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 polypropylène type « fusiotherm ».

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

Pièce	Type	Quantité
WC	Wc suspendu en porcelaine avec chasse économique et siège 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 <b>ou</b>	1
	tub douche acrylique blanc 120/90 avec mitigeur bain-douche <b>ou</b> barre de douche.	1
	Alimentation eaux chaude et froide et évacuation.	
	Pas de lavabo placé. Uniquement alimentation eaux chaude et froide et évacuation	
	Wc suspendu en porcelaine avec chasse économique et siège d'un ton identique au sanitaire, (voir sur plan s'il est prévu)	
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 1 ou 2 directions	1
	Parlophone avec sonnette	1
	Prise de courant	1
WC	Point lumineux 1 direction	1
Cave	Point lumineux 1 direction	1
	Prise de courant	1
Buanderie	Point lumineux 1 direction	1
	Prise pour lessiveuse	1
	Prise de courant	1
	Arrivée de courant chaudière	1
Living	Points lumineux 2 directions	2
	Bloc de 3 prises	1
	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	Points lumineux 1 direction	1
	Prises de courant (frigo, hotte, lave-vaisselle + 2 prises)	5
	Prise pour cuisinière	1
	Alimentation pour plan de travail	1
	Par chambre	Point lumineux simple direction
Par chambre	Prises de courant	4
	Tubage téléphone ou télédistribution	1
	Salle de bains	Point lumineux simple direction
Alimentation meuble lavabo		1
Prises de courant		2

## 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 m<sup>2</sup> 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 de l'acquéreur ainsi que leurs colonnes de raccordement.

## 16. Chauffage au gaz

Puissance chaudière à déterminer suivant étude.

Compteurs situés dans le local compteurs communs.

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.

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 vanes thermostatiques SAR Comap ou similaire.

Chauffage sol pour le A8, avec pilotage de chaque chambre séparément.

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 :

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

Hall d'entrée, WC, Living, Cuisine,  
Débarras - Buanderie et Salle de bains

-Céramique monocuisson grès ou terre cuite  
de premier choix  
(valeur d'achat 30 € / m<sup>2</sup> HTVA).  
-Plinthes assorties comprises.  
Supplément pour la pose d'un carrelage de  
type rectifié.

Chambres, Hall de nuit

-Chape de béton brute à recouvrir.

Salle de bains

-Faïences murales non comprises  
-Fermeture face baignoire ou douche en  
blocs « Ytong »  
-Étanchéité contour baignoire ou douche  
prévue, produit de type mapei ou similaire  
(destinée à recevoir un carrelage, à charge  
de l'acquéreur)

Halls communs

-Carrelage en « grès cérame » ton à définir  
par le constructeur.  
-Plinthes assorties au carrelage.  
- Escaliers de secours carrelés ou en béton  
lissé, sans plinthes.

Garages, caves et locaux compteurs

- chape de béton recouverte d'une  
barbotine de ciment.  
Risque de fissures possible.

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

\*\* Une isolation phonique de 2+4mm est prévue au sol des appartements de tous les étages sauf le sous-sol.

## 18. Terrasses

Toutes les terrasses accessibles (hormis celle du penthouse) sont réalisées en béton architectonique gris, lisse, avec rehausses et reprise des eaux et garde-corps en verre, au choix du promoteur. Les terrasses non accessibles sont réalisées en étanchéité bi-couches lestées de gravier roulé. Pour la terrasse du penthouse, le roofing bi-couches est recouvert de dalles carrelages montés sur plots, au choix du promoteur.

## 19. Composition des parois et isolation

Murs extérieurs en briques	Epaisseur en Centimètres
Bloc béton ou voile (selon étude ingénieur)	14
Isolation : PU rockfit ou similaire	10
Vide d'air	3
Brique de parement	9
<b>Total</b>	<b>36</b>

Murs mitoyens entre appartements	Epaisseur en Centimètres
Bloc béton argex	14
Isolation phonique	4
Bloc béton	14
<b>Total</b>	<b>32</b>

Sols sous-sol	Epaisseur en Centimètres
Chape de finition + barbotine ou carrelage	8

Sols rez-de-chaussée	Epaisseur en Centimètres
Isolation PU projetée	10
Chape de finition armée	9
Carrelage ou barbotine de ciment	1
<b>Total</b>	<b>20</b>

Sols étages	Epaisseur en Centimètres
Pré-chape ciment	4
Matelas phonique 2 x 5 mm	1
Chape de finition armée	9
Carrelage	1
<b>Total</b>	<b>15</b>

Toiture(s) plate(s)	Epaisseur en Centimètres
Hourdis, chape de pente, Isolation PU et roofing bi-couches	14

## 21. Ventilation

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

## 22. Abords

Nivellement des terres.

Pavés de type klinkers béton de ton gris dans l'entrée des garages et allées.

Semences gazon à l'arrière du bâtiment.

## 23. Raccordements

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

Les raccordements privatifs (Eau, gaz et électricité) sont à charge de l'acquéreur.

Les raccordements aux conduites maîtresses et privatives sont à charge de l'acquéreur.

## 24. Divers

Le mobilier et les appareils électroménagers dans la cuisine ne sont pas compris.

Les peintures intérieures des parties communes ne sont pas comprises.

Les boîtes aux lettres sont 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.

La main-courante dans l'escalier de secours est prévue.

**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