

Construction d'une maison d'habitation

Rue Fond des Fawes, 1/C à Romsée 4624

Le bien :

L'acheteur – Les acheteurs :

.....

Constructeur	Architecte	Renseignements et vente
SOGESPRO s.a. Rue Nysten 36 4000 LIEGE Tél. :04/223.17.71 info@sogespro.be	Bureau d'architecture TANGHE sprl Rue des Vennes 312/03 4020 LIEGE Tél. :04/246.99.15 architectetanghe@gmail.com	SOCOGI s.c. 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. 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'égoût public fait partie de l'entreprise.

4. Maçonnerie d'élévation

1-Parements en briques apparentes - Briques ton rouge-brun Vandersanden « Floria »

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

Les murs de façade ont une épaisseur totale de 32 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
- les linteaux sont réalisés en béton armé.
- 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'une isolation phonique de 2 cm au rez et de 4 cm à l'étage et d'un bloc de béton de 14 cm. Soit une épaisseur totale de 30 et 32 cm.

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

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 (excepté les portes-fenêtres) ont une talonnette pour l'étanchéité aux pénétrations d'eau.

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/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 et gitage

Les toitures plates sont réalisées sur hourdis.

9. Couverture

Les toitures plates sont réalisées en roofing bi-couche.

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

11. Menuiseries extérieures

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

Les joints extérieurs seront réalisés en silicone.

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. 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.

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.

14. Menuiseries intérieures

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

Porte vitrée en verre dépoli entre le hall d'entrée privatif et le living.

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.

Pièce	Type	Qté
WC Rez	Bâti-support Geberit plaque Sigma, cuvette Villeroy & Boch Saval et planche Haro.	1
	Lave-mains Viega, syphon chromé et robinet eau froide Grohé.	1
WC Etage 1	Bâti-support Geberit plaque Sigma, cuvette Villeroy & Boch Saval et planche Haro. Lave-mains Viega, syphon chromé et robinet eau froide Grohé.	1
Salle de bains Etage 1	Tub douche acrylique blanc 180/90/3.5, syphon Geberit visitable, mitigeur Grohé Eurosmart et barre de douche Grohé Tempesta.	1
	Paroi libre Salgar Heaven verre securit et barre de renfort.	1
	Baignoire acryl Newform 170/75 mitigeur Grohé + douchette.	1
	Bâti-support Geberit plaque Sigma, cuvette Villeroy & Boch Saval et planche Haro. Alimentation eaux chaude et froide et évacuation. Pas de lavabo placé.	1
Salle de douches Etage 1	Tub douche acrylique blanc 154/90/3.5, syphon Geberit visitable, mitigeur Grohé Eurosmart et barre de douche Grohé Tempesta. Paroi libre Salgar Heaven verre securit et barre de renfort. Alimentation eaux chaude et froide et évacuation. Pas de lavabo placé.	1
Buanderie	Alimentation + décharge pour machine à laver.	1
Cuisine	Alimentation en attente eau chaude, eau froide pour évier + lave-vaisselle + décharges.	1

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

16. 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.

Pièce	Type	Qté
Hall d'entrée	Point lumineux 2 directions	1
	Parlophone avec sonnette	1
	Prise de courant	1
WC	Point lumineux 1 direction	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	Point lumineux 1 direction	1
	Prises de courant (frigo, hotte, lave-vaisselle)	5
	Prise pour cuisinière	1
	Alimentation pour plan de travail	1
	Prise double plan de travail	1
Par chambre	Point lumineux simple direction	1
	Prises de courant	4
	Tubage téléphone ou télédis	1
Salle de bains	Point lumineux simple direction	1
	Alimentation meuble lavabo	1
	Prises de courant	2
Buanderie	Point lumineux 1 direction	1
	Prise pour lessiveuse	1
	Prise de courant	1
Rangement Chaufferie	Point lumineux 1 direction	1
	Arrivée de courant pour la chaudière	1
	Prise de courant	1
Espace Voiture	Alimentation pour extracteur électrique	1

Détection incendie : 2 détecteurs de fumée (rez, 1^{er} étage)

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.

17. Chauffage au gaz

Chauffage au gaz

Puissance chaudière à déterminer suivant étude.

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 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:

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.

18. Revêtements de sols et escaliers

Hall d'entrée, WC (Rez+Etage), Living, Cuisine, Buanderie et Salle de bains	-Céramique monocuisson grès ou terre cuite de premier choix (valeur d'achat 30 € / m ² Htva). -Plinthes comprises.
Chambres, Hall de nuit	-Chape de béton brute à recouvrir.
Salle de bains	-Faïences murales non comprises -Fermeture face baignoire ou douche comprise en blocs « Ytong » -Etanchéité contour baignoire ou douche prévue, produit de type mapei ou similaire (destinée à recevoir un carrelage, à charge de l'acquéreur)
Garage et Buanderie	Chape de béton recouverte d'une barbotine de ciment. P.S. : risque de fissures possibles si pas carrelé.

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

19. Composition des parois - isolation - ventilation

		Epaisseur en Cm.
*Murs extérieurs en briques		
	Bloc béton ou voile (voir étude ingénieur)	14
	Isolation: PU rockfit	10
	Vide d'air	3
	Brique terre cuite 19/9/6.5cm	9
	Total	36

		Epaisseur en Cm.
*Sols (Rez)		
	Isolation PU projetée	10
	Chape de finition armée	7
	Carrelage ou barbotine de ciment	1
	Total	18

		Epaisseur en Cm.
*Sols (Etages)		
	Chape de finition armée	7
	Carrelage	1
	Total	8

		Epaisseur en Cm.
*Combles (contour du plafond du dernier étage)		
	Matelas laine de verre isover isoconfort et pare-vapeur Flammex	20

*Toitures plates éventuelles		
	Isolation PU Rockwool et pare-vapeur	14

*Ventilation	
	<u>Rez :</u> -Buanderie, wc, cuisine, chaufferie, vers 1 moteur à extraction permanente placé dans la partie buanderie avec sortie en façade arrière. <u>Etage :</u> -WC + SDB extracteur individuel avec sortie murale. -SDD extracteur individuel avec sortie plafond

20. Abords

Nivellement des terres.

Pavés de type klinkers béton de ton gris dans la zone parking et jusqu'à la porte d'entrée (voir plans).

Les pelouses sont comprises

21. Raccordements

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

Les raccordements privés (Eau et Electricité) sont à charge de l'acquéreur.

Non compris

Les peintures intérieures ne sont pas prévues.

Les boîtes aux lettres ne sont pas prévues.

Les revêtements de sols dans les chambres ne sont pas compris.

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

Le meuble de salle de bains et son lavabo ne sont pas compris.

Les raccordements aux conduites maîtresses et privatifs.

Fait à Liège le

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

Signature
Le constructeur représenté par
Philippe MASSILLON, gérant.

.....

.....

Chaque page doit être paraphée.