

Résidence J. L. Defrêne

Rue Jean Lambert Defrêne 121-123-125-127 à 4340 Awans

4 Immeubles de 4 appartements

Cahier des CHARGES

Le bien :

*Appartement n°

*Cave

*Parking

*Garage

L'acquéreur – Les acquéreurs :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<u>Constructeur</u>	<u>Architecte</u>	<u>Renseignements et vente</u>
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	SOCOGLI 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 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

1-Parements en briques apparentes (briques ton gris clair unies) :

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

Les murs de façade ont une épaisseur totale de 37 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 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

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

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).

Les toitures plates éventuelles sont réalisées en hourdis ou en structure bois.

9. Couverture

Exécutée en tuiles béton de ton gris foncé uni, posées sur une sous-toiture de type D'Foll avec lattage.

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

Les toitures plates éventuelles 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 2 portes d'entrées principales sont réalisées en Alu à coupure thermique.

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.

La porte de garage est de type sectionnelle motorisée laquée de couleur identique aux châssis.

Triple vitrage super-isolant dans toutes les baies, épaisseur :

4 Optima 16-4. K=1.1

12. Plafonnage

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

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 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.

13. 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.

14. Menuiseries intérieures

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

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

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)

Pas de porte entre le hall d'entrée privatif et le living. Les battées de la baie sont réalisées en plafonnage.

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	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 douche acrylique blanc 120/90 avec mitigeur bain-douche ou barre de douche.	1
	Alimentation eaux chaude et froide et évacuation.	1
	Pas de lavabo placé.	
Buanderie	Alimentation + décharge pour machine à laver.	1
Cuisine	Alimentation en attente eau chaude, eau froide pour évier vaisselle + décharges.	+ lave- 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 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.

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
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 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	Point lumineux 1 direction	1
	Prises de courant (frigo, hotte, lave-vaisselle)	5
	Prise pour cuisinière	1
	Alimentation pour 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

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 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 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 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 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, Living, Cuisine, Débarras- Buanderie et Salle de bains	-Céramique monocuisson grès ou terre cuite de premier choix (valeur d'achat 30 € / m ² H/TVA). -Plinthes assorties comprises.
--	---

Chambres, Hall de nuit	-Chape de béton brute à recouvrir.
------------------------	------------------------------------

Salle de bains	-Faiences 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)
----------------	--

Communs	Halls carrelés en « grès cérame » 45/45 ton à définir par le constructeur. Plinthes en carrelage plinthes assorties comprises. Escaliers de secours carrelés, sans plinthes. Garages et caves et locaux compteurs : - chape de béton recouverte d'une barbotine de ciment. P.S : risque de fissures possibles.
---------	--

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

*Une isolation phonique de 2x3mm est prévue au sol des appartements à tous les étages.

19. Terrasses

Réalisées en béton architectonique gris, lisses, avec rehausses et reprise des eaux et garde-corps au choix du constructeur pour les appartements des étages.

Terrasses des appartements du rez-de-chaussée et penthouses réalisées en roofing, (revêtement en bois exotique ou carrelages montés sur plots au choix du constructeur).

20. 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	10
Total	37
	Epaisseur en Cm.
*Murs mitoyens entre appartements	
Bloc béton argex	14
Isolation phonique	4
Bloc béton	14
Total	32
	Epaisseur en Cm.
*Sols (Rez)	
Isolation PU projetée	10
Chape de finition armée	8
Carrelage ou barbotine de ciment	1
Total	19
	Epaisseur en Cm.
*Sols (Etages)	
Pré-chape	4
Matelas phonique 2 x 3	0.6
Chape de finition armée	8.5
Carrelage	1
Total	14.1
	Epaisseur en Cm.
*Combles (contour du plafond du dernier étage)	
Matelas laine de verre isover isoconfort et pare-vapeur Flammex	20
	Epaisseur en Cm.
*Toitures plates (éventuelle)	
Isolation PU Rockwool et pare-vapeur	14
*Ventilation	
Salle de bains, buanderie, wc, cuisine, chaufferie, vers 1 moteur à extraction permanente placé dans la partie combles avec sortie en toiture Hotte de cuisine avec sortie extérieure non motorisée	

21. Sous-sol

Accès aux emplacements de parking via porte de garage sectionnelle motorisée.

22. Abords

Nivellement des terres.

Pavés de type klinkers béton de ton gris dans l'entrée de garage et devant les 2 portes d'entrée de l'immeuble. Les pelouses et plantations comprises seront réalisées entre septembre et novembre selon les conseils de la société de jardinage. Plantations au choix du constructeur.

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

24. Peintures

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

Non compris

Les revêtements de sols dans les chambres.
Le mobilier et les appareils électroménagers dans la cuisine.
L'aménagement des jardins privatifs.
Le meuble de salle de bains et son lavabo.

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

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

Signature
Le constructeur représenté par
Philippe MASSILLON, gérant.

.....

.....

Chaque page doit être paraphée.