

CAHIER DES CHARGES

Le Clos de la Ferme.

**PROMOTEUR :**

SRL AFOD

65 Av. Montefiore

4130 ESNEUX

TVA : BE1037 284 841

Contacts :

Jean-Luc Brevers : +32 472 89 37 85

jean-luc@proconceptliege.be

Marc Lognard : +32 477 42 83 96

m.lognard@mlconcept.be

ARCHITECTE :

Sprl Bureau d'Architecture Tanghe.

Rue des Vennes, 312/03

4020 LIEGE

Tél : +32 4 246 99 15

INFOS & VENTES :

REALIM | de Bonhome & Partners

Rue de Louveigné, 30b

4052 BEAUFAYS

Tél : +32 4 380 50 00

info@realim.be

1. Terrassements

Les terrassements comprennent :

- a) Le décapage de la terre arable sur la surface destinée à la construction,
- b) Le terrassement pour la 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 et l'aménagement des abords en fin de chantier.

2. Fondations

Suivant étude du bureau d'ingénierie. 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 située à l'extérieur du bâtiment et reliée à un égout public.

Des gaines de tirage pour le passage des alimentations en eau, électricité, téléphone et télédistribution sont prévues jusqu'à la limite de propriété. La pose des compteurs est à charge de l'acquéreur.

4. Maçonnerie d'élévation

Parements en briques apparentes (briques gris clair, joints assortis) :

La maçonnerie est exécutée « brique par brique » sur place.

Les murs de façade sont exécutés de la manière suivante :

- pose d'un film d'étanchéité en P.V.C armé de type «Diba»
 - maçonnerie intérieure des murs extérieurs en blocs de béton
 - les linteaux sont réalisés en béton armé ou acier suivant étude ingénieur
 - vide d'air ventilé et isolant (épaisseur voir rapport PEB)
 - parement exécuté en briques de façade maçonneries brique par brique sur chantier et fixées aux blocs par des crochets galvanisés. Les briques ont un format de 21/10/6.5 cm ou 19/9/6.5cm.
- Isolant en PU de 10 cm.

RAPPEL

les murs intérieurs porteurs sont en blocs de béton d'argex de 14 cm ou de 19 cm d'épaisseur.

Les murs intérieurs non porteurs sont réalisés en blocs de plâtre.

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, de couleur assortie à la brique utilisée.

Les raccords entre la menuiserie extérieure avec le parement et les seuils se font à l'aide d'un joint silicone durable.

6. Seuils

Les seuils de portes et fenêtres sont en pierre bleue, face polie, d'une épaisseur de 5 à 6 cm. Les seuils de garage sont en pierre de taille. Les seuils de porte d'entrée ont une talonnette pour l'étanchéité aux pénétrations d'eau

Les seuils de garage sont en pierre de taille.

Les seuils de porte d'entrée ont une talonnette pour l'étanchéité aux pénétrations d'eau.

7. Hourdis

Les hourdis sont de type rugueux à plafonner. Les hourdis couvrant le garage sont de « type lisse ».

Calculés pour une surcharge de 350 kg/m², conformément aux normes belges.

8. Charpente

Toiture plate en hourdis.

Calculés 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. Toiture

9.1. Couverture

Sur la toiture plate, on posera une étanchéité de toiture multicouche ou de type EPDM monocouche sous laquelle l'isolation thermique résistante à la compression sera prévue.

L'exécution sera assurée par une entreprise spécialisée qui offrira les garanties nécessaires.

9.2. Gouttières et zinguerie

Gouttières suspendues et descentes d'eau de section ronde, reliées aux tuyaux d'évacuations.

Le raccord de la descente d'eau en zinc dans l'attente d'égoût en PVC est muni d'une pièce spéciale en caoutchouc.

10. Menuiseries extérieures (PVC)

Châssis de portes et fenêtres – double vitrage, isolation thermique conforme aux exigences.

Les types de châssis sont suivant les plans d'exécution, soit fixes, ouvrants, tombants, ouvrants-tombants ou coulissants.

11. Vitrage

Double vitrage super-isolant dans toutes les baies, épaisseur 4-15-4, 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.

Tous les murs en blocs, sauf ceux des garages sont plafonnés traditionnellement.

13. Marbrerie

Les appuis de fenêtres sont garnis de tablettes en marbre blanc de type «blanc de Carrare» ou résine, les faces visibles sont polies.

14. Electricité

L'installation est prévue jusqu'au tableau des fusibles qui se trouve dans la buanderie ou le local rangement, position à déterminer par l'électricien (fusibles automatiques).

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 :

- Hall d'entrée :

1 point lumineux 2 directions
1 parlophone avec sonnette
1 prise simple

- Escaliers :

1 point lumineux 2 directions

- WC

1 point lumineux 1 direction

- Buanderie

1 point lumineux 1 direction
1 prise double (lessiveuse+séchoir)
1 prise pour PAC
1 prise pour VMC
1 prise simple

- Living

2 points lumineux 2 directions

1 bloc de 3 prises

4 prises simples

1 tubage mixte (téléphone, TV, internet)

1 alimentation thermostat mural

1 point lumineux 1 direction terrasse

1 prise extérieure

1 détecteur autonome avec piles

- Cuisine

1 point lumineux 1 direction

1 alimentation pour meuble haut (éclairage)

5 prises (frigo, four, MO , hotte, lave-vaisselle)

1 prise pour cuisinière

2 prises doubles plan de travail

- Hall de nuit

1 point lumineux 2 direction

1 prise simple

1 détecteur autonome avec piles

- Chambres

1 point lumineux 1 direction

4 prises simples

1 prise internet

- Salle de bains

1 point lumineux simple direction

1 alimentation meuble lavabo

2 prises double

1 prise simple

- Garage (si la maison en dispose)

1 point lumineux 2 directions
1 alimentation porte de garage
3 prises simples

- Local rangement (si la maison en dispose)

1 point lumineux 1 direction
2 prises simples

Pose d'un câblage en attente d'une installation photovoltaïque éventuelle, en toiture

La réception de l'installation par un organisme agréé est incluse dans le prix convenu.

Le raccordement (placement) des différents compteurs par les différentes sociétés distributrices est à charge de l'acquéreur.

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.

Equipements prévus : (suivant dessin des plans d'architecture)

*** wc séparé :**

- wc suspendu en porcelaine avec chasse économique Geberit
- lave-mains en porcelaine blanche avec robinet chromé simple (Hans Grohe, Hansa ou similaire),

*** salle de bains :**

- 1 tub douche 90/120 (avec paroi vitrage clair, fixe de 120) avec mitigeur thermostatique
- alimentation eaux chaude et froide et évacuation pour évier, robinet mitigeur

*** buanderie :**

- alimentation + décharge pour machine à laver

*** cuisine :**

- alimentation en attente eau chaude, eau froide, sans mobilier pour évier + lave-vaisselle + décharges

16. Chauffage individuel PAC

Généralités

Le calcul des déperditions doit s'effectuer suivant les normes en vigueur. Le calcul des besoins énergétiques est basé sur les données suivantes :

Température des locaux :

Salles de bain	+ 23 °C
Séjour	+ 22 °C
Cuisine	+ 20 °C
Chambre	+ 20 °C
Halls	+ 18 °C

Ces températures sont obtenues en tenant compte des conditions suivantes :

- A) une température extérieure de – 10°C
- B) l'orientation du bâtiment

- C) les coefficients de déperdition des parois
- D) un renouvellement d'air horaire : 1 x en général
3 x pour les cuisines

Un mode d'exploitation continue avec abaissement nocturne de la température.

Le WC, débarras ou rangement, halls et buanderies et garages ne sont pas chauffés.

Chauffage sol individuel PAC dans les autres locaux.

En cas d'achat sur plans, avant les travaux, notre installateur prend contact avec les acheteurs afin de déterminer les changements possibles.

L'installation de base comprend :

- La Pompe à Chaleur, d'une puissance à haut rendement adaptée à la déperdition globale de la maison avec production d'eau chaude.
- Tuyauterie bitube en multicouche polyéthylène réticulé multiskin, VPE ou similaire placée en chape.
- Un thermostat d'ambiance adapté

17. Menuiseries intérieures

Portes pleines stratifiées, ébrasements et chambranles, munies de serrures et de poignées en inox.

Retour de baies réalisées en plafonnage sauf dans le garage.

Escalier en hêtre avec contremarches et sa main-courante assortie.

18. Revêtements de sols

* chape isolante en PU, tuyauterie de chauffage fixée à la chape de PU, chape de finition avec treillis

* Hall d'entrée, WC, living, cuisine, débarras-buanderie, salle de bains et murs salle de bains
(hauteur pièce sur pourtour de douche).

- céramique mono-cuisson premier choix (valeur d'achat 30 €/m² hors tva)
- plinthes non comprises.

* Hall de nuit, chambres :
- chape brute à recouvrir

- Plinthes non comprises

Les chapes isolantes subissent un léger tassement. La réparation éventuelle, des joints de silicone sous les plinthes et/ou autres joints entre les carrelages, sera à charge de l'acquéreur.

19. Abords

Nivellement des terres, klinkers dans la zone parking et jusqu'à la porte d'entrée (voir plans).

Les pelouses, les plantations seront réalisées ; les clôtures ne sont pas comprises.

Empierrement de finition pour terrasse, sans bordure.

Le recouvrement final est à charge de l'acquéreur.

L'abri de jardin n'est pas prévu

20. Raccordements

Les raccordements privatifs, au départ des conduites maitresses, sont à charge de l'acquéreur (égouts, eau, électricité, téléphone, télédis).

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

Afin de ne pas mettre en retard le chantier, le promoteur peut avancer les montants nécessaires pour les différents raccordements. Ceux-ci seront refacturés aux acquéreurs.

21. Divers

- Le mobilier et les appareils électroménagers sont dessinés dans les plans à titre indicatif. Ils sont en supplément (cfr poste cuisine).
- Les peintures intérieures ne sont pas prévues.
- 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 clôtures ne sont pas comprises.
- Les éventuels joints de silicone suite au tassement de la mousse PU sont à la charge de l'acquéreur.
- L'acte de base et le ROI sont à charge de l'acquéreur à hauteur de 350 € par maisons.

LE PROMOTEUR SE RESERVE LE DROIT D'EFFECTUER TOUTE MODIFICATION QUI SERAIT JUSTIFIEE PAR DES RAISONS TECHNIQUES OU AUTRES QUI NE MODIFIERAIENT EN RIEN LA QUALITE ET LA VALEUR DES MATERIAUX PRECEDEMMENT DECRITS.

INFOS & VENTES

REALIM | de Bonhome & Partners
Rue de Louveigné, 30b - 4052 BEAUFAYS
Tél : +32 4 380 50 00 - info@realim.be
www.realim.be