

Cahier des charges
Les Jardins d'Albert.

Route de Chôdes, 6 4960 Malmedy.



ENTREPRISE GÉNÉRALE DE CONSTRUCTION

Rue de Botrange 79 • B-4950 WAIMES • Tél. 080/44 52 88 • info@gs-construction.be
www.gs-construction.be

Table des matières :

1) Localisation et description du projet.....	3
2) Intervenants.....	3
3) Descriptifs techniques	
3.1. Terrassements et fondations.....	4
3.2. Maçonneries.....	4
3.3. Toiture.....	5
3.4. Menuiseries extérieures.....	5
3.5. Ferronnerie.....	5
3.6. Chauffage.....	6
3.7. Sanitaire et plomberie.....	6
3.8. Appareils sanitaires	6
3.9. Equipement électrique.....	6
3.10. Revêtements sol.....	7
3.11 Revêtements murs.....	7
3.12. Revêtements plafonds.....	8
3.13. Menuiseries intérieures.....	8
3.14. Aménagements extérieurs.....	8
3.15. Eclairage extérieur.....	8
3.16. Equipements spéciaux.....	9

1. Localisation et description du projet

Lieu: Route de Chôdes ,6 à 4960 Malmedy

Nom: Les Jardins d'Albert

Composition de la résidence:

- Rez de jardin
Appartements 1 et 2
10 caves
2 locaux techniques
1 local entretien
X places de parking résidents et x places de parking visiteurs
- Rez de voirie
Appartements 3-4 et 5
5 places de parking
- 1^{er} étage
Appartements 6-7 et 8
- 2^e étage
Appartements 9 et 10

2. Intervenants

- CONSTRUCTEURS/VENDEURS

GS CONSTRUCTION
Rue de Botrange 79
4950 Sourbrodt
Tel fixe : 080/45288
Cindy GAZON : 0496/801916

Responsable technique:

Manu Schoonbrood 0495/502290

Responsable des ventes :

Xavier Malherbe 0473/556870

Architecte

BBF Architectes

Chemin de la Cense 30

4960 Malmedy

080/864730

3. Descriptif technique.

3.1. Terrassements et fondations.

Les terrassements et les fondations seront effectués suivant les niveaux, les calculs statiques, les indications et vérifications de l'architecte et de l'ingénieur conseil.

3.2. Maçonneries.

3.2.0. Généralités.

Protection contre l'humidité ascensionnelle et flashing assurée par membrane diba ou similaire.

3.2.1. Murs du sous-sol.

Seront réalisés en blocs de béton (épaisseur suivant plans). Les maçonneries apparentes en caves seront jointoyées en montant. Les murs contre terre seront protégés par un cimentage + coaltar + membrane « platon » ou similaire. Un drainage en pied de mur type pvc souple annelé diam 80 sera mis en œuvre.

3.2.2. Murs de façades.

Seront réalisés conformément aux plans du permis de bâti :

- a) Blocs béton/terre cuite 14 cm collé / isolation 100mm PUR / moellons
- b) Bloc béton/terre cuite / crêpis sur isolant 16 cm EPS
- c) Bloc béton/terre cuite / isolation 100 mm PUR / bardage ardoises artificielles/bardage bois grisé

3.2.3. Murs mitoyens.

Seront réalisés avec 1 bloc de béton d'argex épaisseur 14 cm et 1 bloc béton/terre cuite épaisseur 14 cm avec incorporation d'un isolant phonique de 40 mm en laine minérale.

3.2.4. Murs intérieurs porteurs et cloisons.

Seront réalisés en blocs de béton/terre cuite (épaisseur suivant plans) et béton d'argex

3.2.5. Planchers.

Seront réalisés en hourdis préfabriqués en béton armé suivant étude fournisseur et remarques de l'ingénieur conseil.

3.2.6. Escaliers.

Escaliers communs : marches et paliers réalisés en béton armé suivant étude de l'ingénieur conseil et seront recouverts de carrelages de grands formats.

3.2.7. Ventilation.

Prise d'air frais extérieure pour ventilation basse pour locaux compteurs.

Ventilation selon la Norme type C avec admission d'air dans les locaux de vie via des aérateurs réglables dans les châssis ; extraction dans les locaux humides par un groupe de ventilation avec sonde de commande (h°, co2, cov).

3.2.8. Réseau d'égouttage.

Le réseau comprend tous les tuyaux en pvc qualité « égout » et de diamètre approprié ainsi que les chambres de visites, avaloirs, caniveaux, moyens de drainage. L'entrepreneur se réserve le droit de modifier le tracé du réseau de canalisations figurant sur le plan, de manière à l'adapter aux exigences des lieux.

3.2.9. Réseaux d'alimentation divers (eau, électricité, téléphone, télédistribution).

Comprend tous les travaux nécessaires de terrassement et de mise en place des gaines et tubage en attente sur domaine privé.

Compteurs individuels pour l'eau et l'électricité installés par les sociétés compétentes. Le coût de ces travaux ainsi que le prix des impositions éventuelles des sociétés distributrices n'est pas compris dans le prix de base et est à charge de l'acquéreur.

3.3. Toiture.

Toiture inclinée :

Charpente traditionnelle ou préfabriquée traitée fongicide et insecticide

Isolation en laine minérale 240 mm

Couverture en ardoises artificielles

Toutes les zingueries et accessoires de finition sont compris

Toiture terrasses sur rez de chaussée et rez+1:

Membrane collée

Isolation en panneaux PUR 120 mm

3.4. Menuiseries extérieures.

Les châssis des fenêtres, porte-fenêtre et portes seront en pvc à coupure thermique, double vitrage. Les systèmes d'ouverture seront à ouvrant simple, oscillo-battant, tombant intérieur ou autres suivant les plans d'architecture.

Les châssis de fenêtres sont blancs à l'intérieur et de teinte gris clair à gris moyen à l'extérieur.

3.5. Ferronnerie.

Ferronnerie réalisée suivant les plans de façades et plans de détails de l'architecte. Main courante et garde-corps prévus pour les balcons et certaines fenêtres (selon plan d'architecture).

Une main-courante est prévue dans la cage d'escalier.

3.6. Chauffage.

Pompes à chaleur air – eau avec chaudières individuelles à production d'eau chaude sanitaire

Diffusion de la chaleur par le sol.

Les tuyaux de chauffage sont non apparents, posés soit dans les gaines montantes, soit dans les chapes ou encastrés dans les murs.

Températures garanties par température minimale extérieure de -11°C

Hall : +18°C

Séjour : +22°C

Bains : +24°C

Chambres : +20°C

Le chauffage de chaque appartement sera également réglé par un thermostat. Comptabilisations par compteurs individuels.

3.7. Sanitaire et plomberie.

La plupart des tuyaux d'évacuation et d'alimentation dans les pièces d'habitation sont non apparents, placés dans des gaines ou chapes. Dans les endroits où ils ne sont pas encastrés, un cache tuyau est prévu. Les chutes d'eau seront ventilées en toiture.

Distribution eau chaude et eau froide par tuyaux en matière synthétique genre polyéthylène réticulé ou polypropylène dans gaine de protection, isolé dans les endroits non chauffés.
Compteurs d'eau individuels.

Les décharges seront réalisées en pvc gris résistant à une température de 110°C, de diamètre approprié.

3.8. Appareils sanitaires.

WC suspendu, lave-mains, lavabos.

Appareils dans la gamme DESCO ou similaire, robinetterie GROHE, DESCO ou similaire
Parois de douche, tub de douche 90/90 (et baignoire lorsque prévue) en acryl blanc.

Y compris set de fixation, siphon,...

3.9. Equipement électrique.

Type d'installation : courant triphasé 220/380 V. Installation encastrée, mise à la terre et liaisons équipotentielles. Installation non encastrée dans les caves, parkings et locaux techniques.

Puissance à desservir : 15 ampères

Les prises et interrupteurs sont de marque Niko ou similaire.

Vidéophone compris

3.10. Revêtements de sol.

3.10.1. Chambres à coucher.

Chape cimentée lissée prête à recevoir un revêtement souple ou autre revêtement à coller. Les chapes sont flottantes par incorporation en dessous et sur le pourtour d'un isolant acoustique (insulit) ou similaire. L'isolant acoustique recouvre une pré-chape isolante thermique (cause chauffage sol). Revêtement de sol type QUICK STEP d'une valeur de 25€/m² tvac.
Plinthes assorties 5€/mc tvac.

3.10.2. Living, débarras, hall, cuisine, bains et wc.

Le carrelage et les plinthes assorties sont à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur jusqu'à concurrence de 40,00 euro/m² tvac pour le carrelage (format 60/60 max) et 10 euros/mct tvac pour les plinthes (ces prix s'entendent hors pose). La pose est prévue par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement. L'isolant acoustique est prévu comme à l'article 2.11.1.
Dans le cas de choix de carrelage en promotion, un supplément de 10.00 euros /m² sera porté en compte.

3.10.3. Balcons/Terrasses.

Revêtement en pavés, dalles sur plots et bois suivant les plans.

3.10.4. Caves, locaux techniques, couloirs techniques (privés ou communs).

Chape cimentée lissée ou béton lissé.

3.10.5. Parties communes. (Hall d'entrée, cage d'escaliers, couloir)

Revêtement en carrelages

3.11. Revêtements murs.

3.11.1. Chambres à coucher, living, débarras, hall, cuisine, wc.

Les murs sont enduits de plafonnage lissé prêt pour le peintre ou à tapisser. Les coins saillants sont protégés par des baguettes métalliques. Les peintures intérieures ne sont pas prévues.

3.11.2. Bains.

Les faïences murales des murs des salles de bains sont à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur jusqu'à concurrence de 40,00 euro/m² tvac (hors pose).

La pose est prévue par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement (sol + murs sur une hauteur d'1m50)

Dans le cas de choix de carrelage en promotion, un supplément de 10.00 euros /m² sera porté en compte.

3.11.3. Caves, locaux techniques, couloirs techniques (privés ou communs).

Les maçonneries en blocs de béton apparents seront rejointoyées en montant.

3.11.4. Parties communes (Hall d'entrée, cage d'escaliers, couloir)

Les murs sont enduits de plafonnage + voile de verre+ peinture.

3.12. Revêtements plafonds.

3.12.1. Chambres à coucher, living, débarras, hall, cuisine, wc et bains.

Les plafonds sont enduits de plafonnage lissé prêt pour le peintre ou à tapisser. Les coins saillants sont protégés par des baguettes métalliques. Les plafonds sous charpente seront réalisés en plaques de plâtre plafonnées. Les peintures intérieures ne sont pas prévues.

3.12.2. Caves, locaux techniques, couloirs techniques (privés ou communs).

Les hourdis ou prédalles sont laissés apparents.

3.12.3. Parties communes (Hall d'entrée, cage d'escaliers, couloir).

Les plafonds sont enduits de plafonnage + peinture.

3.13. Menuiseries intérieures.

Pour les entrées des appartements : Blocs portes préfabriqués type acoustique RF30 à peindre côté intérieur.

Blocs portes préfabriqués à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur (type tubulaire). Porte à deux charnières, serrure simple avec trois clés, dimensions et quincaillerie standard. Le placement est prévu par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement.

Poignée de porte aluminium brossé standard , fourniture 10 euros htva.

Porte DEKORIT : fourniture 350 euros tvac, finition à choisir.

Pour les caves privées, communes ou locaux techniques: portes pré-peintes type « hardboard » ou similaire avec huisserie en bois massif ou portes RF 30 suivant compartimentage ou plans.

Cuisine équipée comprise

3.14. Aménagements extérieurs.

Les espaces verts seront aménagés suivant le plan.

3.15. Eclairage extérieur.

Des luminaires sont prévus en suffisance pour assurer l'éclairage des voies d'accès ainsi que les entrées des immeubles.

3.16. Equipements spéciaux.

*L'immeuble comporte un ascenseur.

*Eclairage par appliques ou similaire en nombre suffisants commandés par minuterie et détecteur de mouvement pour portes communes hall d'entrée, cage d'escalier, couloir.

*Ensemble de boîtes aux lettres (2 clés par boîte) sera installé dans le porche suivant les normes de « La Poste ».