



Cahier des charges

Résidence du Bailly
Immeuble de 6 appartements
Rue Bailly Deflandre n°2
4030 Grivegnée

Promoteur
S.A. AC VENTE
rue des Cerisiers n°3
6960 Malempré

Etude, création et suivi de chantier
AGNELLO bureau d'architecture S.P.R.L.
Rue de l'Hôtel Communal 71
4420 SAINT-NICOLAS
Tél : 04/253.54.74

INTRODUCTION

Le présent cahier des charges est destiné à vous permettre d'apprécier la qualité générale de l'immeuble que nous avons construit et d'établir un bilan des travaux compris dans les prix proposés.

Il nous a semblé opportun de ne pas encombrer ce texte de nombreux détails techniques mais au contraire, de chercher à répondre aux questions essentielles que vous êtes en droit de vous poser avant de prendre l'importante décision d'acheter votre appartement.

Le bâtiment sera construit d'une manière traditionnelle, en respectant les règles de l'art de la construction. Il sera conforme aux desideratas du service prévention incendie (SRI), aux prescriptions électriques (RGIE), aux prescriptions relatives au gaz (ALG), aux prescriptions relatives aux personnes à mobilité réduite (PMR), aux nouvelles exigences de la Région Wallonne concernant l'isolation, le système de ventilation et d'arrivée d'air (PEB).

La structure générale de l'immeuble sera réalisée conformément aux plans établis par le bureau d'architecture AGNELLO et introduits au service « Permis de d'Urbanisme » de la Commune de Liège.

Propriétaire du terrain : S.A. AC Vente rue des Cerisiers n°3 à 6960 Malempré. – Tél : 0497/52.52.54

Ingénieur : Bureau d'étude LHOEST et MAHIELS – rue des Nations n°51 à 4102 Ougrée

Tél : 0475/82.29.50

Responsable PEB : Arnaud AGNELLO bureau d'architecture – Tél : 04/253.54.74

Coordinateur Sécurité Santé : Bureau d'architecture AGNELLO – Tél : 04/253.54.74

Géomètre : M. Florian CECCATO – 0478/13.62.24

A. GROS ŒUVRE FERME

1. GROS ŒUVRE

- ✧ Le terrain sera déboisé de toutes les friches et arbustes.
- ✧ Le terrain est nettoyé, les déchets évacués et le terrassement gros cube réalisé.
- ✧ Une boucle de terre en cuivre sera placée sur tout le pourtour du bâtiment.
- ✧ Dalle de béton (radier) épaisseur ± 30 cm (voir Ingénieur) a été conçue sous toute la surface du rez-de-chaussée suivant les directives du bureau d'Ingénieur. Cette dalle sera lissée à l'hélicoptère.
- ✧ Le réseau d'égouttage sera réalisé en conformité avec les prescriptions communales et les directives de l'AIDE (eaux usées à l'égout et eaux pluviales drain de dispersion).
- ✧ Une protection des murs contre terre est prévue. Les murs enterrés seront protégés par une feuille de platon, un cimentage et une couche de goudron liquide (coaltar ou similaire). Un drain sera placé sur les côtés latéraux du bâtiment. Les murs de soutènement seront composés de blocs Stepoc ou L en béton.
- ✧ Une bande de « diba » sera placée au niveau des seuils de fenêtres, de tous les linteaux et au point bas de chaque mur. Tout a été mis en œuvre afin d'éviter les ponts thermiques et les infiltrations d'eau.
- ✧ Les planchers seront réalisés en hourdis + treillis acier + dalle de compression en béton. La hauteur des hourdis sera fonction de leur portée (voir plan de pose). Certains planchers seront en béton armé ou prédalle (voir étude d'Ingénieur).
- ✧ Les parements extérieurs seront composés :
 - D'une brique de parement rouge-brun de type Vandersanden rejointoyée + vide ventilé de 3 cm + isolation de 12 cm en mousse de polyuréthane ($\lambda 0,028$) + un bloc de béton de 14 cm ou 19 cm (acoustique) + murfort au niveau des allèges et linteaux.
 - D'un crépi posé sur un cimentage + isolation de 16 cm + un bloc de béton de 14 cm (acoustique) + murfort au niveau des allèges et linteaux.

- ✧ 1^{er} tas de bloc au-dessus du sous-sol et au-dessus du radier pour les cages d'escalier réalisé en blocs cellulaires afin de réduire les ponts thermiques.
- ✧ Les murs sous le niveau du rez-de-chaussée sont en blocs béton épaisseur 39-29-19-14 cm (suivant configuration). Les maçonneries des caves sont rejointoyées (variante Stepoc à certains endroits).
- ✧ Les murs intérieurs au-dessus du rez-de-chaussée seront en blocs de béton ou à base d'argex de 14 cm et 19 cm d'épaisseur.
- ✧ Les murs d'acrotère et des souches de cheminée seront réalisés en maçonnerie de blocs cellulaires.
- ✧ Les appartements seront compartimentés les uns envers les autres tant au niveau thermique qu'au niveau acoustique. Un compartimentage est également prévu pour limiter la propagation du feu en cas d'incendie.
- ✧ Les escaliers intérieurs seront réalisés en béton, recouverts de carrelage (marche et contremarche) antidérapant.
- ✧ Les seuils seront en pierre de taille pour les maçonneries en brique et en aluminium pour le crépi.
- ✧ Toutes les structures métalliques seront traitées contre la rouille. De plus, elles seront calculées par un bureau d'ingénieurs et seront prévues pour résister au feu pendant 1 heure.

2. TOITURE PLATE

- ✧ Structure : Hourdis
- ✧ Dalle de compression (chape de pente)
- ✧ Isolation : panneaux rigides de type polyuréthane épaisseur 12 cm (voir PEB)
- ✧ Etanchéité : pare-vapeur + 2 couches de roofing de type polymère
- ✧ Le solin et les tuyaux de descente sont en zinc
- ✧ Couvre mur profil de rive sur OSB pour acrotère
- ✧ La cage d'escalier sera éclairée par une coupole qui a également la fonction d'exutoire de fumée.
- ✧ Les bouches d'extraction de fumée, d'extraction d'air et de ventilation primaire seront placées sur les souches de cheminée.

3. MENUISERIES EXTERIEURES

- ✧ Les menuiseries extérieures seront de type PVC gris Quartz structuré à l'extérieur et blanc intérieur. La quincaillerie sera de première qualité inox. Le profilé est de marque REHAU ou VEKA. Ces châssis sont assemblés en Belgique.
- ✧ La porte d'entrée principale sera en aluminium avec serrure de sécurité, loquet intérieur, ferme-porte, kaltofein et tirant en inox.
- ✧ L'ensemble des portes et fenêtres seront réalisés comme stipulé sur les plans. Certains châssis seront munis de grille de ventilation (Type Renson AR75) pour assurer un système de ventilation de type C conforme à la réglementation PEB de la Région Wallonne.
- ✧ Les triples vitrages ont un coefficient maximum de 0,6
- ✧ Les doubles vitrages des portes-fenêtres et fenêtres dont la hauteur d'allège est inférieure à 90 cm seront renforcés pour une question de sécurité (vitrage feuilleté Ultra N4/14/33.2 Stadip)

4. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- ✧ Est prévu dans le poste gros œuvre fermé : les tuyaux en PVC, les chambres de visite, la citerne avec tuyau d'ajutage, le drain de dispersion, le siphon disconnecteur pour le raccordement à l'égout, les gaines pour les alimentations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone et de télédistribution.
- ✧ L'accès aux parkings sera composé de dalles ajourées + gazon ou empierrement.
- ✧ A gauche du bâtiment, un espace de détente sera aménagé avec des plantations (arbustes, haies, bancs, ...) et une pelouse. L'accès à cet espace s'effectuera par l'arrière.
- ✧ L'accès au parking se fera via une barrière motorisée.
- ✧ Les accès aux portes d'entrée seront accessibles aux PMR.
- ✧ Des éclairages extérieurs seront prévus pour l'accès aux parkings et devant la porte d'entrée.
- ✧ Des terrasses extérieures de plein pied sont prévues sur les côtés latéraux.

B. PARACHEVEMENTS

5. ELECTRICITE (suivant configuration de l'appartement)

L'installation sera réalisée de façon traditionnelle (gainés + fils) et chaque installation sera réceptionnée par un organisme agréé.

Chaque appartement aura son propre compteur d'électricité, ainsi que son coffret avec différentiel et disjoncteur. Un compteur commun sera prévu pour éclairer les parties communes.

Les parties communes seront équipées d'appliques, de luminaires (Cage d'escalier, hall, extérieurs, zone de manœuvre accès parking, ...) et de blocs de secours.

Tous les extracteurs qui seront placés sont à temporisation ou fonctionneront suivant le taux d'humidité des pièces (ou un système d'extraction de type C+).

LES COMMUNS :

Les luminaires et les appliques murales seront fournis et placés.

- ✧ Caves :
 - 1 pt. lum. 1 dir. + applique
 - 1 PC bipol.+ terre + sécurité
- ✧ Parking intérieur/garage :
 - néon + détecteur
 - 1 PC bipol.+ terre + sécurité
 - PC pour voiture électrique
- ✧ Local technique :
 - 1 pt. lum. 1 dir. + applique
- ✧ Couloir accès caves :
 - Points lumineux + applique + détecteur
 - 1 PC bipol.+ terre + sécurité
 - Eclairage de secours

- ✧ Escalier par niveau :
Points lumineux couplé avec l'éclairage de secours + applique + détecteur
- ✧ Entrées :
Points lumineux couplé avec l'éclairage de secours + applique + détecteur
Poste de vidéophonie + sonnettes
- ✧ Dégagements rez/1^{er}/2^{ème} :
Points lumineux couplé avec l'éclairage de secours + applique + détecteur
- ✧ Alimentation extracteur de fumée + protection coffret et disjoncteur supplémentaire
- ✧ Câble d'alimentation :
Compteur => coffret
Arrivée principale => trottoir (compteur)
- ✧ **Généralités** : Réception élec. effectuée par un organisme agréé
 - . Coffret divisionnaire + câblages
 - . Disjoncteurs automatiques + Différentiel
 - . Liaisons équipotentielles

LES APPARTEMENTS : Voir tableau joint.

6. PLAFONNAGE ET CHAPE-CARRELAGE

Plafonnage

Toutes les pièces seront plafonnées à l'exception des caves où les blocs seront apparents et rejointoyés.

Le plafonnage aura une épaisseur de 1 cm tant sur les murs que sur les plafonds (hourdis).

Les cornières d'angle seront en aluminium ou acier galvanisé.

Sur les surfaces lisses, il sera appliqué un produit d'accrochage (béton-contact).

A la jonction de 2 matériaux différents, il sera placé un treillis synthétique (gytex).

Les tablettes de fenêtres seront en quartz blanc (valeur marchandise : 150 €/M²).

Les salles de bains seront cimentées pour obtenir une meilleure adhérence entre le carrelage et le support, aux endroits où un carrelage est prévu.

Les poutrelles métalliques seront traitées contre la rouille avant plafonnage.

Des faux-plafonds peuvent être prévus au niveau des buanderies ou à d'autres endroits pour cacher le passage des gaines d'extraction. Il peut également y avoir, à certains endroits, des caissons en plaques de gyproc pour cacher également certaines extractions.

Chape et carrelage

Afin d'assurer une excellente isolation thermique, une chape de polyuréthane de 12 cm sera coulée au rez-de-chaussée et de 5 cm aux 1^{er} et 2^{ème} étages (voir PEB). De plus, un isolant acoustique de ± 7 mm d'épaisseur sera placé au niveau des appartements des 1^{er} et 2^{ème} étages.

Les chapes seront réalisées à l'aide d'une fibre synthétique pour éviter toute fissure (ép. ± 8 cm).

Une bande périphérique est prévue afin d'éviter le bruit d'impact et de reprendre les différences

de dilatation.

Le carrelage des communs sera d'un ton neutre choisi par le promoteur (valeur marchandise : 30 € TVAC/M²).

Toutes les pièces seront carrelées et seront munies de plinthes périphériques assorties à l'exception des chambres, caves et pièces du sous-sol.

L'acheteur aura la possibilité de choisir un carrelage personnalisé pour les parties privatives sur demande, si la signature du compromis est effectuée avant la commande et pose des carrelages. En fonction du choix de l'acheteur, un décompte sera réalisé.

Dans les salles de bains, des faïences seront posées à la colle sur les murs, à proximité des douches et lavabos suivant la configuration de la salle de bains (carrelage valeur : 30 € TVAC/M²).

Les escaliers des communs seront revêtus d'un carrelage antidérapant.

Terrasse :

Les terrasses du rez-de-chaussée seront revêtues d'un carrelage en béton ajouré de type klinkers perméables.

Les terrasses rentrantes des 1^{er} et 2^{ème} étages seront recouvertes de dalles sur plots 60/60 choisies par le promoteur (valeur marchandise (40 € TVAC/M²).

7. CHAUFFAGE GAZ INDIVIDUEL

- ✧ Chaudière murale à condensation étanche de marque BOSCH ou similaires.
- ✧ Thermostat d'ambiance de marque BOSCH ou similaires.
- ✧ Radiateurs de marque RADSON type Iflow ou similaires avec corps thermostatique intégré et grille de finition.
- ✧ Bulbes thermostatiques.
- ✧ Fumisterie (tuyauteries CLV + sortie de toiture)
- ✧ Tuyauteries en PLT (inox annelé recouvert d'une couche d'époxy PVC).
- ✧ Compteurs gaz individuels

8. SANITAIRES

- ✧ Production d'eau chaude couplée à la chaudière. Pas de boiler
- ✧ Raccordement compteur avec vanne de purge et clapet anti-retour.
- ✧ Tuyauterie en PVC pour décharge des appartements, avec ventilation primaire.
- ✧ Des extracteurs thermiques (cuisine, buanderie et salle de bains) et à temporisation (WC) de marque SIGAIR ou similaires seront placés dans les locaux humides et/ou un système d'extraction simple flux C+, conformément à l'étude PEB.
- ✧ Des manchons RF seront prévus au niveau des décharges au passage de chaque compartiment.
- ✧ Alimentation d'eau en PEX (tuyaux multicouches synthétique sans raccord en chape) + collecteur en laiton
- ✧ Alimentation eau froide et décharge pour machine à laver.
- ✧ Alimentation eau froide, chaude et décharge pour évier de cuisine + prise eau L.V.
- ✧ Alimentation eau froide pour robinet extérieur au niveau de toutes les terrasses

Suivant configuration de la salle de bains :

- ✧ Ensemble de meuble de salle de bains suivant configuration plans comprenant 1 ou 2 vasque(s) intégrée(s), mitigeur, sous meuble de 80 à 120 cm, deux portes ou tiroirs, pharmacie + miroir (valeur ± 1500 à 2000 €).

NB : Possibilité d'acquérir une colonne sur demande moyennant un supplément de 600 € (en fonction de la configuration des salles de bains).

- ✧ Tub de douche dimensions minimum 120*80 avec bac acrylique et mitigeur douche et garniture, paroi vitrée fixe de douche ou baignoire 170*70 + pare-bain, robinetterie et douchette (voir plan).
- ✧ WC de marque GEBERIT ou similaire suspendu avec bouton poussoir, faïence et siège.
- ✧ Les robinetteries seront de marque IDEAL STANDARD ou GROHE ou similaire.
- ✧ Certains appartements bénéficieront d'un WC indépendant avec lave-main.
- ✧ Un adoucisseur d'eau peut être placé sur demande, moyennant un supplément de prix.

9. MENUISERIES INTERIEURES

- ✧ La porte d'entrée de l'appartement sera de type coupe-feu RF ½ H + serrure de sécurité. La feuille de porte, les ébrasements et chambranles seront peints d'usine. Possibilité d'obtenir une porte blindée moyennant un supplément de prix.
- ✧ Les portes intérieures seront de type tubulaire (CPL). La porte, les ébrasements et chambranles seront peints d'usine. Les joints horizontaux inférieurs auront une hauteur de ± 12 mm pour assurer un passage d'air (transfert) en conformité avec les exigences de la Région Wallonne. Un joint souple vertical sera réalisé pour éviter les bruits d'impact.
- ✧ Dans les chambres : la pose d'un parquet flottant + plinthes est prévue. (Valeur marchandises + pose : parquet + plinthes : 40 € TVAC/M²). Possibilité de placement d'un carrelage + plinthe dans les chambres moyennant un supplément de prix de 40 €/M².
- ✧ Un vestiaire encastré peut être réalisée sur demande suivant offre.
- ✧ Les appartements seront équipés d'une cuisine équipée d'une valeur (prix catalogue chez les Meuble de Malines) de 8 000 € pour les appartements 1 chambre, 9 000 € pour les appartements 2 chambres et 10 000 € pour les appartements 3 chambres. Le prix de l'appartement comprend la cuisine si cette dernière a été placée après la signature du compromis de vente. Néanmoins, si le compromis est signé avant la commande de la cuisine, nous pourrions ne pas inclure ce poste et le futur acquéreur pourra commander sa propre cuisine. Cependant, il devra respecter les plans qui reprennent les implantations des prises et interrupteurs qui aura été fait sur base d'une cuisine type. Toute modification de cette implantation engendrera un supplément de prix.

10. PEINTURES

Les murs et plafonds des couloirs et escaliers des communs à l'exception des dégagements du sous-sol recevront 2 couches de latex.

Toutes les portes RF des communs donnant accès aux appartements seront peintes.

Dans les appartements, les murs et plafonds seront plafonnés mais non peints.

Possibilité de peindre les murs et plafonds des appartements suivant offre du peintre au prix coûtant.

Si les appartements sont peints avant la signature du compromis de vente, un supplément sera ajouté au prix de base pour le poste peinture. Les appartements (murs et plafonds) seront peints en blanc (préparation du support + 2 couches).

11. DIVERS

- ✧ L'escalier et les balcons seront sécurisés par une main courante ou un garde-corps inox.
- ✧ Les balcons seront sécurisés par des garde-corps métalliques de même teinte que les châssis, avec ou sans paroi vitrée (voir plan de détail).

- ✧ Les boîtes aux lettres seront placées à côté de la porte d'entrée. Elles seront de même ton que les châssis avec gravure des numéros de la porte.
- ✧ Chaque logement aura son propre compteur d'eau, de gaz et d'électricité. Seul le raccordement aux égouts sera commun. Le coût des raccordements énergétiques et du raccordement à l'égout sera calculé en fonction des factures et devis reçus.
- ✧ Protection incendie : pictogrammes, éclairage de secours, extincteurs, porte RF, exutoire de fumée, compartimentage, accès pompier (voir S.R.I.)
- ✧ Un système de parlophonie sera couplé avec la sonnette et l'ouvre porte électrique.

12. CONFIGURATION

Immeuble comportant 6 appartements avec l'entrée à rue (2 appartements au rez-de-chaussée, 2 appartements au 1^{er} étage et 2 appartements au 2^{ème} étage).

Les aménagements extérieurs seront communs, à l'exception des jardins et terrasses privés du rez-de-chaussée.

Les parkings extérieurs, intérieurs et garages seront privés.

Terrasse ou balcon privé pour chaque appartement

- ✧ Sous-sol :
 - caves privées
 - locaux techniques
 - parkings
 - garages
 - cages d'escalier
 - Local vélo
 - Local container

- ✧ Tous les appartements sont traversants.

Rez-de-chaussée : entrée

Rez-de-chaussée : Appartement 2 chambres (A1) + terrasse + jardin

Rez-de-chaussée : Appartement 3 chambres (A2) + terrasse + jardin

1^{er} étage : Appartement 2 chambres (A3) + balcon

1^{er} étage : Appartement 2 chambres (A4) + terrasse

2^{ème} étage : Appartement 1 chambre (A5) + terrasse

2^{ème} étage : Appartement 1 chambre (A6) + terrasse

13. MODIFICATIONS

À tout moment de la construction, le promoteur et l'Architecte se réservent le droit de modifier certains choix de matériaux, tant pour des raisons techniques que pour des raisons esthétiques dans le but d'améliorer la qualité du bâtiment.

IV. ELECTRICITE

Communs/S-S App A1

NB : gaine + fil - PL. + PC. mis à la terre - Rainures rebouchées par l'électricien)

NB : Tous les éléments qui le nécessitent doivent être reliés à la terre.

Entrée rez :		App A2	App A3	App A4	App A5	App A6	Tot. Quant.
1 pt. lum. avec minuterie + applique	Pce	2	0	0	0	0	2
Supplément détecteur	Pce	1	0	0	0	0	1
Système de parlophonie + caméra	Pce	1	0	0	0	0	1
PC bipol.+ terre + sécurité	Pce	1	0	0	0	0	1
Serrure à bouton + alimentation des gâches électriques	Pce	1	0	0	0	0	1
Bloc de secours	Pce	1	0	0	0	0	1
Dégagement 1er/2ème/cave :							
1 pt. lum. avec minuterie + applique	Pce	6	0	0	0	0	6
Supplément détecteur	Pce	3	0	0	0	0	3
PC bipol.+ terre + sécurité	Pce	3	0	0	0	0	3
Bloc de secours	Pce	3	0	0	0	0	3
Escalier vers étage et cave :							
1 pt. lum. avec minuterie + applique	Pce	3	0	0	0	0	3
Supplément détecteur	Pce	1	0	0	0	0	1
Bloc de secours	Pce	3	0	0	0	0	3
Alimentation extracteur de fumée + protection coffret et disjoncteur supplémentaire	Pce	1	0	0	0	0	1
Raccordement extracteur de fumée	Pce	1	0	0	0	0	1
Local technique + local poubelles + local vélos :							
1 pt. lum. avec minuterie + néon	Pce	3	0	0	0	0	3
Supplément détecteur	Pce	3	0	0	0	0	3
PC bipol.+ terre + sécurité	Pce	3	0	0	0	0	3
Couloir accès cave :							
1 pt. lum. + minuterie + néon	Pce	2	0	0	0	0	2
Supplément détecteur	Pce	2	0	0	0	0	2
PC bipol.+ terre + sécurité	Pce	1	0	0	0	0	1
Bloc de secours	Pce	2	0	0	0	0	2
Dégagement sous-sol extérieur :							
1 pt. lum. + minuterie + néon	Pce	2	0	0	0	0	2
Supplément détecteur	Pce	2	0	0	0	0	2
PC bipol.+ terre + sécurité	Pce	1	0	0	0	0	1
Bloc de secours	Pce	2	0	0	0	0	2

Détecteur d'incendie (arrêté du gouvernement wallon du 21 octobre 2004)

Surface au sol (obligatoire à tous les étages)

. Inf. à $80 \text{ M}^2 \Rightarrow 1 \text{ détecteur/ niveau}$

. Sup. à 80 M² => 2 détecteurs/ niveau

Pce 0 1 2 1 2 1 2 1 1 8

Tubage pour alarme (détecteur)

FF Non compté Non compté Non compté Non compté Non compté Non compté

Généralités :

Réception élec. effectuée par un organisme agréé

Coffret divisionnaire + câblages

Disjoncteurs automatiques

Différentiel 300 mA 4 X 40 A

Différentiel 30 mA 2 ou 4 X 40 A

Liaisons équipotentielles

[illegible]

Câble d'alimentation compteur ==> coffret buanderie : électricité + téléphone + télédistribution

Communs et sous-sols

	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00
Mct						

Appart rez

	0,00	12,00	4,00	0,00	0,00	0,00	16,00
Met	0,00	12,00	4,00	0,00	0,00	0,00	16,00

Appart 1er (+ 3 Mct)

	Mct	0,00	0,00	0,00	8,00	0,00	0,00	24,00
	Mct	0,00	0,00	0,00	8,00	0,00	0,00	24,00

Appart 2ème (+ 6 Mct)

	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	12,00	32,00
Mct	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	12,00	32,00

Nettoyage appartement + évacuation de tous types de matériaux,

à l'exception des matériaux pierreux suivant l'arrêté du gouvernement wallon

du 27 mai 2004 - chapitre III gestion des déchets - articles 10 et 11.

des déchets - articles 10 et 11.

Appartement 1 chambre/communs

FF 1 0 0 0 0 1 0 1 3

Appartement 2 chambres

FF 0 1 0 1 1 0 0 3

Appartement 3 chambres

FF 0 0 1 0 0 0 1