

**Situation :**

« Fontaine Saint-Jean » à 4480 Hermalle-sous-Huy.

**Cahier des charges :**

Les constructions répondent aux normes et règlements en vigueur en matière d'isolation, de ventilation et d'épuration des eaux usées.

Le présent descriptif se réfère aux cahiers des charges établis par le CSTC et aux normes en vigueur.

**Table des matières :**

- 1 : terrassement
- 2 : gros œuvre
- 3 : charpente
- 4 : couverture
- 5 : menuiserie extérieure
- 6 : crépi
- 7 : électricité
- 8 : sanitaire
- 9 : chauffage
- 10 : plafonnage
- 11 : chape
- 12 : carrelage
- 13 : menuiserie intérieure
- 14 : ferronnerie
- 15 : abords

**1. Terrassement :**

- Les terrassements concernent les déblais des terres de l'assiette du bâtiment, des fondations, de l'égouttage, des accès extérieurs et des terrasses éventuelles.
- Les terres sont nivelées autour des bâtiments et l'excédent est évacué.
- Le revêtement d'entrée est réalisé au moyen de graviers de finition et d'une sous couche empierrée d'épaisseur 15cm avec une membrane géotextile.
- Une chambre de visite de jonction ainsi qu'un siphon disconnecteur sont prévus, suivis du rejet à l'égout.
- Les gaines pour les énergies.

**2. Maçonnerie :**

- Le type de fondations sera adapté à la nature du sol. Elles sont hors gel (minimum 80 cm).
- Les semelles de fondation sont en béton avec armatures (ou dalle/radier sur sol) suivant indications de l'étude d'ingénieur.
- Les protections contre l'humidité montante et de contact seront soigneusement réalisées.
- Tous les murs contre terre sont protégés contre l'humidité au moyen d'un enduit de ciment et un produit bitumineux.
- Les canalisations de l'habitation sont réalisées dans le vide-ventilé et réunies à leur sortie.
- Les vides-ventilés sont de hauteur minimum 60 cm. Ils sont ventilés par des T en PVC dépassant le niveau du sol fini.
- La pose des fourreaux de raccordement est réalisée suivant indications des sociétés distributrices.
- Un trou d'homme de 80 x 80 cm est prévu dans le local compteur pour l'accès aux vides ventilés.
- Les planchers sont en hourdis ou dalles en béton armé selon portées et complexité des lieux. Ils sont recouverts d'une chape de compression de +/- 10 cm afin d'obtenir un poids minimum de 500 kg/ m².
- Les murs et cloisons sont en blocs de béton de type lourd pour la maçonnerie des sous-sols et des locaux apparents, ainsi que des murs intérieurs et extérieurs. Tous les blocs porteront le label Benor et seront posés sur des bandes Sonic Strip aux endroits prévus par le plan.
- L'étanchéité contre l'humidité ascensionnelle est assurée par une membrane en polyéthylène (type Diba).
- Les parements de façades seront réalisés en blocs de béton destinés à être crépis.
- Les seuils de portes sont en pierre naturelle de type petit granit.

### 3. Charpente :

- Pas d'application.

### 4. Couverture :

- Plate-forme, vernis d'adhérence, pare-vapeur Sopraglass 3mm sur béton de pente. Isolation PU 14cm. Etanchéité bicouche Ventiglas + Sopragum Optima 4AF.
- Avaloir + Carottage.
- Profils de rive alu anodisé et panneaux de support tête de mur.
- Tuyaux de descente en zinc.

### 5. Menuiserie extérieure :

- Les seuils des fenêtres sont en alu laqué de même ton que les châssis.
- Les châssis de portes et de fenêtres sont en pvc, profil à 5 chambres avec joint d'étanchéité, de ton gris à l'extérieur et blanc à l'intérieur. La couleur extérieure est uniforme pour tous les bâtiments d'un même bloc.
- Le vitrage est double et de type super isolant.
- Le choix du verre est conforme à la norme NBN S 23-002.
- Les portes sont munies d'une serrure à 3 points de fermeture avec 3 clés.
- Ventilation intérieure selon norme au moyen de grilles intégrées dans certains châssis.

### 6. Crépi :

- Le crépi est de marque Knauf et de couleur blanc cassé ou gris clair.
- L'isolant thermique des murs extérieurs est réalisé par pose d'EPS 140 mm.

### 7. Electricité :

- L'équipement varie suivant les lots (voir métré).
- L'ensemble de l'installation est conforme aux directives du Règlement Technique en vigueur.
- Le tubage est encastré dans les locaux plafonnés.
- L'installation comprend :
  - les liaisons équipotentielle (raccordements à la terre).
  - la réception par un organisme agréé.
  - le coffret divisionnaire pour la disposition des circuits.
  - la protection des circuits par fusibles automatiques (disjoncteurs).
  - le câble principal de raccordement du bâtiment jusqu'à l'emplacement désigné par les sociétés distributrices.
- En fonction de l'exigence de la PEB, un équipement photovoltaïque est ajouté.

### 8. Sanitaire :

Les travaux concernent :

- Equipement sanitaire de base (voir métré)

Le réseau de distribution d'eau froide et d'eau chaude, l'évacuation des eaux usées y compris la ventilation, tous les appareils sanitaires et équipements. Les tuyauteries d'évacuation sont en PVC et les tuyauteries d'alimentation en métal souple de type « sandwich pipe » ou en polypropylène copolymérisé.

La robinetterie est de marque GROHE ou équivalent.

Les arrivées d'eau sont coupées par des robinets d'arrêt.

- Ventilation mécanique centralisée (VMC)

Celle-ci est composée d'une unité d'aspiration de type simple flux système C + Aldès ou similaire. Chaque bouche est équipée d'un récepteur et capteur d'humidité standard. L'aspiration ne se déclenche qu'en cas d'augmentation de l'hygroscopie, (Economie de chauffage).

Le moteur est fourni avec une télécommande ou un interrupteur de variation.

## 9. Chauffage :

- Installation calculée pour répondre aux normes en vigueur.
- Installation de chauffage central avec production d'eau chaude.
- Installation de la tuyauterie en chape et en bi-tube, sorties murales.
- Radiateurs en acier ton blanc avec vannes thermostatiques.
- Régulation par thermostat dans le séjour et vanne thermostatique à chaque radiateur.
- Chaudière au gaz de marque RADSON ou BULEX, avec sortie ventouse en façade ou en toiture selon le cas, y compris tous les accessoires.
- La production d'eau chaude est instantanée sans boiler.

## 10. Plafonnage :

- Plafonnage sur murs et hourdis dans tous les locaux sauf local commun.
- La surface finie est destinée à recevoir un revêtement tel qu'un papier peint ou une peinture. Ce qui ne dispense pas le peintre du ponçage et de l'enduisage. En effet, les enduits sont prêts pour le travail du peintre : c-à-d faisant l'objet de petites finitions possibles (planéité, réparation, rebouchage).
- L'apparition de micro fissures dues au séchage du bâtiment est tout à fait normale et leur comblement fait partie du travail du peintre

Des points de rouilles peuvent apparaître au niveau des éléments métalliques. Une fois traitées par le peintre avec un spray primaire de chez Prolifia, ceux-ci ne réapparaîtront plus

Tablettes en marbre beige de type « moka » avec le chant poli aux fenêtres et sur murets plafonnés.

## 11. Chape :

- Chape de pente pour la toiture plate.
- Chape fibrée sur isolant dans toutes les pièces du rez-de-chaussée.  
L'isolant est une mousse polyuréthane projetée en épaisseur définie par la PEB.
- Chape fibrée sur isolant phonique type Insulit Bi + 9 et béton mousse d'égalisation aux étages.

## 12. Carrelage :

- Carrelage sol sur toute la surface de l'appartement (valeur d'achat de 40 €/m<sup>2</sup> HTVA / pose droite / format 50X50cm).
- Faïences murales pour les contours de douche et/ou de baignoire (valeur d'achat de 40 €/m<sup>2</sup> HTVA / pose droite / format standard), frise et dessins sur demande.
- Plinthes (valeur d'achat de 10 €/mct HTVA) assorties au carrelage dans les pièces carrelées.

## 13. Menuiserie intérieure :

- Portes planes à âme tubulaire, faces et chambranles laquées blancs, crossettes en inox.

## 14. Divers :

- Les escaliers et paliers d'accès aux étages seront en acier galvanisé.
- Les rambarde des terrasses et des escaliers seront en acier galvanisé.
- Les terrasses seront recouvertes de sapin étuvé classe 4.
- Les jardins seront couverts de gazon en rouleau.
- Les séparations entre ceux-ci sont à charge des acquéreurs.
- Boîte aux lettres.

## A noter :

### ❖ Raccordements :

Font partie d'un complément chiffré en bas de récapitulatif général (prix forfaitaire) :

- Le raccordement à l'égout communal situé en voirie.
- Les raccordements d'énergie : eau, électricité, gaz, téléphone et télédistribution.

### ❖ Choix :

L'acheteur est libre de choisir, **en fonction de l'état d'avancement des travaux**, un autre matériel que celui prévu, dans le métré récapitulatif, aux postes **7 à 13**, mais cela devra se faire uniquement dans les catalogues ou magasins désignés par le constructeur, à condition que le matériel de base ne soit pas commandé. A cette fin, une liste des sous-traitants sera remise sur demande. Un calcul de la différence de prix par rapport à l'offre de base sera soumis pour approbation à l'acquéreur.

Quelques exemples de finitions non comprises (liste non exhaustive) :

- La décoration intérieure (stores, rideaux, papier-peint, ...).
- Le mobilier et les appareils électroménagers de la cuisine.
- Les plantations et les clôtures, lesquelles devront être exécutées conformément aux prescriptions urbanistiques.
- Les peintures.

❖ L'accès au chantier est formellement interdit à quiconque, en dehors de la direction des travaux et des entrepreneurs.

❖ À tout moment de la construction, le promoteur et l'architecte se réservent le droit d'apporter des modifications techniques ou esthétiques, tant au niveau de la mise en œuvre que dans le choix des matériaux et ce dans le but d'améliorer la qualité du bâtiment.

❖ Les délais annoncés sont estimatifs et dépendent :

- De la confirmation de vos choix définitifs, devis à renvoyer dûment signés pour accord.
- Du délai de fabrication des châssis.
- Du temps de séchage pour le plafonnage et pour les chapes... En effet, pour poser le carrelage, l'escalier, les portes ou du parquet, il faut un certain degré d'hydrométrie maximum.
- Des Compagnies distributrices d'énergie (RESA, VOO, PROXIMUS, SWDE, ...) qui interviennent selon leur propre planning.
- De la météo.

❖ Les documents publicitaires ont été redessinés par un graphiste. Ils ne sont pas contractuels. Toute différence entre les dessins de la brochure et la réalité ne pourra être prise en compte. Seuls les plans de permis et/ou d'exécution de la construction ainsi que la situation réelle peuvent être pris en compte pour le contrôle d'exécution ou tout autre comparatif.

**Mais, dans tous les cas, le métré prime sur tous les autres documents : plans, cahier des charges etc...**

#### **Maître d'ouvrage :**

##### **AMETHYSTE SRL**

Place Emile Dupont 5 - B-4000 Liège

• Mail : michael.gereon@aximore.be

#### **Entrepreneur général:**

##### **AXE CONSTRUCTION SA**

En Féronstrée, 133 bte 03 - B-4000 Liège

• Tél. : 04/273 76 28 • GSM : 0479/30.13.63

• Mail : info@axeconstruction.be • site : [www.axeconstruction.be](http://www.axeconstruction.be)

#### **Auteur de projet :**

##### **ARCHITECTE MICHEL GOBBO**

Quai du Condroz 10 – B-4020 Liège

• Tél. : 0476/21.32.10

• Mail : info@mga.archi

+ + +