

IXIMO s.a.

Cahier des charges concernant la construction des appartements

- 1 Préambule
- 2 Gros œuvre
- 3 Charpente et toiture
- 4 Menuiserie extérieure
- 5 Plafonnage
- 6 Carrelages et chapes
- 7 Isolation
- 8 Menuiserie intérieure
- 9 Sanitaire
- 10 Electricité et Détection incendie
- 11 Chauffage
- 12 Ventilation
- 13 Extérieurs
- 14 Finitions
- 15 Divers
- 16 Note générale

Siège social

Chaussée Bara, 68
1420 Braine-l'Alleud
Tél. 04/ 342 66 42– fax. 04/ 342 00 97
Banque Fortis : 001-4851270-85

Siège administratif

Rue Devaux, 3
4000 Liège
e-mail : iximo@skynet.be
TVA BE 0459.954.501

Franki Construct S.A.
rue Grétry, 196
B-4020 Liège

Tél. : (04) 349 39 22
Fax : (04) 343 53 57
GSM : (0475) 65 05 85
E-mail : eric.guarinoni@franki.be

Eric GUARINONI
Responsable Soumissions



1. Préambule

1.1 Situation

La présente description des travaux a pour objet la rénovation d'un immeuble en 17 appartements destinés à la vente, situé à 4000 Liège, rue des Ixellois n° 7-9

1.2 Frais divers

Les frais de raccordement à l'eau, l'électricité, le gaz et les égouts sont compris dans le prix de vente.

Sont également compris, les frais d'architecte et d'ingénieur, l'assurance tous risques chantier, le permis délivré par le service de prévention d'incendie et le nettoyage complet des appartements en fin de chantier, raccordements gaz, électricité, eau, téléphone et T.V., à l'exception des abonnements.

1.3 Accès chantier

L'accès au chantier par l'acheteur ou son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné du vendeur ou de son représentant.

1.4 Modifications

Le constructeur et l'architecte se réservent le droit de changer certains matériaux ou éléments de construction à condition que les solutions nouvelles soient de qualité au moins égale à celle prévue au présent cahier des charges.

1.5 Modifications demandées par les acquéreurs

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs ne seront exécutées qu'après leur accord écrit sur un prix global.

1.6 Suppléments

Tout supplément commandé par l'acquéreur fera l'objet d'un écrit signé par celui-ci et sera payé 50% à la commande et 50% à l'achèvement desdits travaux supplémentaires.

1.7 Suppression et modifications de certains parachèvements:

Certains parachèvements peuvent être supprimés à la demande de l'acquéreur moyennant accord du Maître de l'Ouvrage, et peuvent éventuellement être ristournés à l'acquéreur au prix mentionné dans le présent cahier des charges,

Pour des raisons d'organisation de chantier, tous travaux qui devraient être exécutés par l'acquéreur ne pourront être mis en oeuvre qu'après avoir procédé à la réception provisoire de l'appartement et paiement intégral du prix des constructions plus frais.

En ce qui concerne le choix des parachèvements, si l'acquéreur effectue un choix de matière chez les fournisseurs prévus dont le prix de vente publique est inférieur aux budgets repris dans le présent cahier des charges, la différence entre ces deux montants sera ristournée à l'acquéreur.

1.8 Dimensions

Compte tenu des tolérances admises dans le bâtiment, les dimensions reprises aux plans ne sont pas garanties exactes au centimètre.

2. Gros œuvre

L'ossature de l'ancien bâtiment a été gardée.

2.1 Egouttage

Le réseau complet est réalisé en PVC et comprend des ventilations primaires.

2.2 Raccordements

Les divers raccordements seront réalisés, les compteurs eau et électricité seront placés.

2.3 Les planchers

Les planchers sont ceux de l'ancien bâtiment et sont composés de hourdis en béton.

2.4 Murs extérieurs

Au Rez-de-chaussée, la façade comprend un revêtement en petit granit autour des colonnes de l'ossature, le reste de la façade au rez sera recouverte d'un crépi teinté.

Le mur mitoyen droit recevra aussi un crepi teinté.

Le reste de la maçonnerie de la façade avant (linteaux, bord et plafond des terrasses) sera repeinte en gris.

Toutes les parties en maçonneries qui resteront apparente en façade arrière sera également repeinte en gris.

2.5 Murs mitoyens entre les appartements

Toutes les séparations mitoyennes séparant les appartements ainsi que les séparations entre les appartements et les paliers communs seront réalisées en cloisons de type acoustique d'une épaisseur de 22 cm et comprenant un bloc de plâtre d'une épaisseur de 7 cm, d'un isolant en laine minérale d'une épaisseur de 5 cm et d'un deuxième bloc de plâtre d'une épaisseur de 10 cm.

Les cloisons en contact avec les salles de bains sont réalisées en blocs de plâtre du type hydrofuge.

2.6 Murs intérieurs

Toutes les cloisons intérieures seront réalisées en blocs de plâtre, du type hydrofuge en contact avec les salles de bains.

3. Toiture

3.1 Couverture

L'ancienne couverture de la toiture terrasse du 5^{ème} étage sera enlevée (gravier et étanchéité) et sera remplacée par une nouvelle étanchéité réalisée en deux couches, avec une isolation thermique par panneaux de 6 cm d'épaisseur.

3.2 Couverture principale

Le revêtement de cette couverture n'est pas remplacé.

3.3 Zinguerie et accessoires

Les solins en zinc de la toiture seront remplacés.

4. Menuiserie extérieure

4.1 Fenêtres et portes

Les menuiseries extérieures des appartements sont exécutées en PVC bi color, blanc à l'intérieur et gris anthracite à l'extérieur 7016,

Les châssis sont tous équipés de double vitrage K = 1,1.

Les châssis ouvrants sont équipés d'un système oscillo-battant.

4.2 Portes d'entrée privative des appartements

Les portes d'entrée des appartements seront du type RF 30 minutes, non blindées, serrure à 3 points, équipées d'un judas, d'un cylindre de sécurité et de poignée en inox.

4.3 Portes existantes

Les portes existantes de type RF seront maintenues.

4.4 Porte d'entrée de la résidence

La porte d'entrée de la résidence sera réalisée en aluminium de même teinte gris anthracite que le reste de la façade.

5. Plafonnage

5.1 Plafonnage

La finition des plafonds est assurée par un enduit mono-couche

Les murs sont recouvert d'un enduit mono-couche d'épaisseur variable suivant le support.

6. Isolation

Une isolation phonique est placée sous les carrelages et chape de béton.

Cette isolation sera également incorporée dans les murs mitoyens séparant les différents appartements ainsi que dans de séparation entre les appartements et les paliers communs.

7. Carrelages et chapes

7.1 Appartements

Après enlèvement des anciens revêtements et finitions, le sol des appartements reçoit une nouvelle chape flottante de béton isolée phonétiquement.

Il est prévu :

- Hall d'entrée des appartements : carrelage de format 30/30 de teinte foncée (ou parquet préfabriqué), valeur 25,00 Euro / m² hors TVA pose droite
- Salle de bains et wc : carrelage de format 30/30 de teinte foncée, valeur 25,00 Euro / m² hors TVA
- Chambres et buanderie : pose d'un vinyle, valeur 10 Euro / m² hors TVA
- Séjour : pose d'un parquet préfabriqué (ou carrelage de format 30/30 de teinte foncée), valeur 25 Euro / m² hors TVA
- Les plinthes seront en carrelages ou ~~bois~~ dans les halls et séjour.

Un carrelage mural de format 20/25 d'une valeur de 25,00 Euros / m² hors TVA est prévu :

- Sur tous les murs des salles de bains et salle de douche, hauteur de 1,80 m,
- Le contour de la baignoire et de la douche sera fermé par un muret recouvert d'un carrelage identique au reste de la pièce.

7.2 Parties communes

Le sol du hall d'entrée commun situé devant les ascenseurs du rez-de-chaussée et des palier communs des étages seront recouvert de carrelage de format 30/30 d'une valeur de 45,00 Euros / m² hors TVA, avec finition par des plinthes assorties.

8. Menuiserie intérieure

8.1 Portes intérieures

Les portes sont unies, prépeintes avec une âme alvéolée, poignées en inox, les ébrasements et les chambranles sont du type bloc porte.

8.2 Escalier

L'escalier intérieur des appartements duplex entre les 4^{ème} et 5^{ème} étages seront en hêtre sans contremarches avec rampe et garde-corps constitué de fuseaux droits en hêtre.

8.3 Divers

Les terrasses des appartements duplex seront réalisées avec un plancher en Paddock posé sur la structure portante.

Les séparations des terrasses entre les appartements duplex seront réalisées par des cloisons opaques en bois

9. Sanitaire

Au départ du collecteur, chaque appareil est alimenté par une canalisation d'eau assurant un débit constant à chaque prise d'eau.
La fourniture et la pose des appareils et robinetteries.

9.1 Cuisine

Il est prévu une arrivée, eau chaude et froide avec robinets d'arrêt,

9.2 Sanitaire

La description reprise ci-dessous peut varier suivant la grandeur des appartements

Il est prévu :

- 1 WC monobloc en porcelaine, avec chasse, ton blanc,
- 1 lave mains avec robinet d'eau froide et robinet d'arrêt lorsque le coin toilette est séparé,
- Salle de bains: baignoire rectangulaire en acrylique de ton blanc, ensemble chromé comprenant mélangeur bains / douche, flexible et douchette fixée,
- 2 lavabos en porcelaine, ton blanc, chaque lavabo est équipé d'un mitigeur chromé, deux robinets d'arrêt, siphon en PVC,
- tub douche rectangulaire en acrylique de ton blanc, ensemble chromé comprenant mélangeur douche, flexible et douchette fixée sur une barre verticale,

10. Electricité

10.1 Ce poste comprend:

Le tracé complet du circuit par l'installateur, sous les directives du maître d'œuvre.

L'encastrement de toutes les alimentations dans les pièces plafonnées.

Un tableau général équipé d'un disjoncteur général, des disjoncteurs protégeant les différents circuits et des disjoncteurs différentiels réglementaires et en nombre suffisant.

Les interrupteurs à bascule, les prises de sécurité, la sonnerie, les tubage télédistribution et téléphone.

Les liaisons équipotentielle assurant le raccordement à la terre.

La réception par un organisme agréé.

Chaque appartement est équipé de détecteurs d'incendie conforme et obligatoire suivant l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004.

10.2 L'équipement comprend :

Appartements :

L'équipement repris ci-dessous peut être légèrement différent suivant les appartements.

Hall d'entrée :

- 1 point lumineux, 1 interrupteur,

- 1 prise de courant,
- 1 vidéo parlophone,

Wc :

- 1 point lumineux, 1 interrupteur,

Séjour :

- 1 point lumineux, 1 interrupteur,
- 2 prises de courant,
- 1 prise pour la télédistribution,
- 1 prise de téléphone,

Cuisine :

- 1 point lumineux, 1 interrupteur,
- 1 prise pour cuisinière,
- 1 prise pour hotte,
- 1 prise pour frigo,
- 4 prises de courant,

Hall de nuit :

- 1 point lumineux, 2 interrupteurs,

Chambre principale :

- 1 point lumineux, 1 interrupteur,
- 3 prises de courant,
- 1 prise pour la télédistribution,
- 1 prise pour le téléphone,

Chambre enfant :

- 1 point lumineux, 1 interrupteur,
- 2 prises de courant,
- 1 prise pour la télédistribution,

Autres Chambres enfant :

- 1 point lumineux, 1 interrupteur,
- 3 prises de courant,

Salle de bains :

- 1 point lumineux,
- 1 arrivée de courant au-dessus des lavabos,
- 2 prises de courant,

Buanderie :

- 1 point lumineux, 1 interrupteur,
- 3 prises de courant,

Terrasses des appartements duplex :

- 2 alimentations,

Studio :

Séjour :

- 1 point lumineux, 1 interrupteur,
- 3 prises de courant,
- 1 prise pour la télédistribution,
- 1 prise de téléphone,
- 1 vidéo parlophone,

Cuisine :

- 2 points lumineux, 1 interrupteur,
- 1 prise pour cuisinière,
- 1 prise pour hotte,
- 1 prise pour frigo,
- 4 prises de courant,

Salle de bains :

- 1 point lumineux,
- 2 prises de courant,

Buanderie :

- 1 point lumineux, 1 interrupteur,
- 3 prises de courant,

Extérieur :

- 1 vidéo parlophone placé à l'entrée de la résidence et permettant d'appeler chacun des appartements,
- l'entrée commune de la résidence est éclairée par des spots,

11. Chauffage

L'installation est calculée pour garantir une température de confort dans toutes les pièces suivant leur destination.

L'équipement comprend :

- les chaudières communes placées au dernier étage,
- le placement de radiateurs dans chaque pièces habitables,
- la distribution d'eau chaude est assurée par des boiler électrique placés dans chaque appartement,

Haut ou Bas ?

12. Ventilation

Notice ?

Chaque salle de bains et toilette possède une ventilation mécanique commandée par l'interrupteur d'éclairage.

9
2.

13. Extérieurs

Appartements

Il sera placé à l'entrée de la résidence l'ensemble comprenant le bloc boîtes aux lettres.

Fournitures

14. Finition

10
Peintures Peinture

Tous les murs et plafonds des parties communes seront peints.

Toute l'ossature des garde corps extérieurs et l'entièreté de l'escalier de secours seront peintes en gris.

Les parties cimentées des étages en façades avant et arrière sera peint en gris.

15. Divers

Ne sont pas compris dans l'offre de base :

- La cuisine

16. Note générale

Les armoires et autre mobilier éventuellement dessiné au plan, ne sont que pour montrer les possibilités de réalisation.

La fourniture des armoires complémentaire à l'offre de base ne sera effectuée qu'à la demande éventuelle des acquéreurs.

Fournitures