



Construction d'appartements

à CRISNEE

« RESIDENCE GOYA »

I. GENERALITES

1. Situation

La « RESIDENCE GOYA » se situe Grand'Route 152 à 4367 Crisnée.

La désignation de l'appartement, ainsi que sa composition et sa superficie sont précisées par les plans et l'acte de base.

2. Objet

Le présent descriptif a pour objet de préciser tout le gros-œuvre, les techniques spéciales et le parachèvement des parties communes et privatives de tout l'immeuble.

3. Droits de bâtisse, de raccordement et d'infrastructure

Sont compris dans le prix de vente : les droits de bâtisse et de voirie, les frais de raccordement aux égouts, à l'eau, à l'électricité et les sécurités incendie conformes aux normes actuellement en vigueur.

Ne sont pas compris : la location des compteurs individuels ainsi que les garanties exigées par les sociétés distributrices, les équipements communs tels que conteneurs poubelles, outillage et matériel d'entretien en général, ainsi que les frais de passation de l'acte de vente et les droits d'enregistrement sur les frais d'infrastructure.

Remarque préalable :

Les droits de bâtisse, de raccordement aux égouts, à l'eau, sont compris dans le prix de vente.

La présente entreprise comprend donc toutes les démarches nécessaires auprès des compagnies de distribution d'eau, d'électricité, de téléphone et de télédistribution en vue de l'obtention, avant réception provisoire, de tous les raccordements correspondants.

L'acquéreur aura donc pour seules obligations d'assurer signature des documents requis et le paiement des frais relatifs aux ouvertures individuelles des différents raccordements.

4. Paiement

5 % à la signature du compromis (sauf stipulation contraire dans les remarques).

Après passation de l'acte authentique, paiement suivant état d'avancement en application de la loi « Breyne ».

Remarque :

Si modification(s) et/ou supplément(s) demandé(s) par les acquéreurs :
la facturation sera indépendante de l'acte et réalisée en cours des travaux.



5. Accès au chantier

L'accès au chantier par l'acheteur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du Maître de l'Ouvrage, après avoir pris rendez-vous. Les mesures et précautions concernant la sécurité devront être respectées. La société SEDAB INVEST décline toute responsabilité en cas d'accident sur le chantier.

6. Modification

Le Maître de l'Ouvrage, en accord avec l'architecte, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des copropriétaires ou, si ces modifications sont nécessitées par des contraintes techniques ou économiques, sans altérer les performances ni la qualité des ouvrages.

7. Modifications demandées par les acquéreurs

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs au présent descriptif des travaux seront exécutées après acceptation écrite du montant du devis relatif à ces transformations et feront l'objet d'une facturation indépendante de l'acte et en cours des travaux.

8. Suppressions demandées par l'acquéreur

Les suppressions de travaux repris au présent descriptif seront demandées, par l'acquéreur, par écrit.

CLAUSES TECHNIQUES

1. GROS-ŒUVRE

00. Installation de chantier

Ce poste comprend, l'installation de chantier, l'implantation et la signalisation, le nettoyage régulier du chantier ainsi qu'à la fin des travaux.

Comportant également l'empierrement temporaire destiné à permettre un accès aisément au chantier durant les travaux.

01. Terrassements

En tous terrains, jusqu'aux niveaux figurant sur les plans approuvés et au bon sol. Pour réaliser les travaux, l'entrepreneur prendra possession des emplacements dans la situation où ils se trouvent. Evacuation des terres excédentaires comprise.

02. Boucle de terre

Fourniture et pose d'une boucle de terre en cuivre conformément aux prescriptions.

03. Béton de fondations

La qualité du béton sera conforme aux prescriptions du bureau d'étude en stabilité. L'entrepreneur veillera à prévoir les passages de raccordements prévus.

04. Maçonneries de fondation en blocs béton lourd prémurs, voiles béton, ...

Maçonneries de fondations en blocs béton lourd, à bain refluant de mortier ou prémurs ou voiles béton. Résistance à la compression conformément à l'étude de stabilité.

Tous parements non destinés à être enduits seront rejointoyés à la dague, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Murs extérieurs et intérieurs.

05. Etanchéités des maçonneries de sous-sol

Enduisage des murs enterrés au mortier hydrofuge d'épaisseur minimum de 10 mm soigneusement lissé. Ce cimentage sera recouvert après prise et séchage de 2 couches de coaltar soudées en pied des murs extérieurs.

Fourniture et pose d'une bande d'étanchéité souple et imperméable. Pose d'une membrane type platon.

06. Parement en briques et autres

Parement en briques VDS PRADO et autres tons à définir par le promoteur.

Pose à bain refluant de mortier.

La brique a une structure homogène, elle est exempte de nodules ou de particules de chaux ou de toute autre nature qui, par gonflement, pourrait donner lieu à des éclats ou l'apparition de taches de rouille.

07. Maçonnerie pour mur creux

Maçonneries d'élévations en blocs béton. Résistance à la compression conformément à l'étude de stabilité.

Tous parements non destinés à être enduits seront rejointoyés à la dague au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Murs extérieurs et intérieurs.

08. Rejointoyage

Le cas échéant, le rejointoyage se fera après exécution complète de la maçonnerie. Le choix du ton est effectué par le promoteur.

09. Linteaux droits en briques

Les linteaux des baies extérieures sont réalisés en briques sur cornières galvanisées.

10. Isolation

Pose pour isolation thermique des murs creux extérieurs de panneaux rigides de polyuréthane ou PIR, **épaisseur 100 mm**.

Les panneaux seront posés bien jointifs et seront protégés contre les intempéries en cours de mise en œuvre.

L'entrepreneur veillera à éviter que les déchets de briques, mortier ou autres, ne souillent le chant des panneaux avant d'ajouter les panneaux supérieurs.

Pose d'une isolation phonique des doubles murs laine minérale ép. 40 mm.

10.01. Isolation mur extérieur polyuréthane 100 mm.

10.02. Isolation double mur intérieur laine minérale ép. 40 mm.

11. Maçonnerie des murs de refends

Maçonneries de fondations en blocs béton. Résistance à la compression minimum conformément à l'étude de stabilité.

12. Cloisons en blocs de plâtre

Cloisons en blocs de plâtre Isomur et Hydromur et suivant les recommandations du fabricant. Ep. 10 ou 8 cm suivant plans.

Une membrane d'isolation acoustique est placée sous les cloisons de plâtre.

12.01 Cloisons et éléments en silico-calcaire

Pose suivant prescriptions du fabriquant

13. Hourdis

Eléments de plancher en béton armé préfabriqués BENOR.

Suivant prescriptions du bureau d'étude.

14. Béton armé

Tous les ouvrages en B.A. seront exécutés suivant calculs de résistance et les instructions de l'ingénieur.

Les coffrages seront soigneusement établis de façon à ne pas s'affaisser lors du coulage du béton. Les ferraillages seront établis en respectant scrupuleusement le plan de détail à l'étude des bétons.

Les linteaux et arrière-linteaux pourront être préfabriqués.

Les bétons apparents verront leurs coffrages établis de telle façon que les parements vus soient lisses et exempts de nids d'abeilles, le béton étant soigneusement calibré et vibré sans être trop coulant.

- 15.01. Colonnes et poutres
- 15.02. Linteaux portes et fenêtres
- 15.03. Asselets supports poutrelles.
- 15.04. Dalle béton
- 15.05. Escalier béton armé à carreler.

15. Pierres naturelles bleues

Pierres naturelles bleues en tranches pour les seuils

Finition adoucie. Rainures goutte d'eau.

16. Poutrelles en acier et cornières

Poutrelles métalliques prépeintes de minium de plomb ou de chromate de zinc avant pose.

Le dimensionnement des poutrelles est à charge de l'ingénieur chargé de l'étude de stabilité.

Cornière en acier galvanisée pour linteaux baies extérieures.

17. Canalisations d'égouttage

Canalisations en P.V.C. rigide, y compris toutes pièces spéciales. Pose suivant toutes les règles de l'art, avec pente de 1,5 cm/m minimum.

Des bouchons couvriront les canalisations en attente de décharge plomberie.

18. Chambre de visite, fosses, citernes, ...

Conforme aux plans acceptés par l'administration.

Tous les éléments mis en œuvre BENOR.

19. Raccordements

Tranchées et gaines de raccordements pour l'eau, l'électricité, le téléphone, la télédistribution allant de l'immeuble à la voirie.

Y compris passage dans la maçonnerie de fondation.

20. T de ventilation

Fourniture et pose de T de ventilation en PVC 160mm ou 200 mm, y compris grille-moustiquaire en PVC blanc pour la ventilation des sous-sols, voir plans

21. Terrasses et balcons

Les terrasses sont réalisées suivant les prescriptions du bureau d'étude. Le choix du revêtement final est effectué par le promoteur.

Rez : pavage. Etages : Béton architectonique

Lot 2.1. ETANCHEITE DE TOITURE PLATE

2.1.01 Etanchéité bitumineuse sur support en béton

2.1.01.01 Primer

Produit d'imprégnation à froid constitué de bitume de pétrole dans des solvants hydrocarbonés.

Ce vernis d'imprégnation est spécialement conçu pour améliorer l'adhérence des membranes et des produits d'étanchéité à base de bitume sur des supports poreux ou absorbants.

2.1.01.02 Pare-vapeur

Une membrane de 3 mm utilisée comme couche de préparation/pare-vapeur, obtenue par enrobage et surfaçage d'un voile de verre renforcé au moyen d'un mélange de bitume et de polymères plastomères (polyoléfines atactiques thermoplastiques nobles).

Adhérence de la membrane : Colle bitumineuse d'adhérence à froid.

2.1.01.03 Panneaux en polyuréthane

L'isolation thermique sera réalisée à l'aide de panneaux en mousse de polyuréthane rigide exempt de CFC à 100 % ayant une densité dans l'âme de $\pm 30 \text{ kg/m}^3$.

Les panneaux seront revêtus des deux côtés d'un voile de verre bituminé.

Les panneaux auront un agrément technique et seront soumis à un contrôle de qualité permanent effectué par un organisme agréé.

La production des panneaux d'isolation thermique est spécifiée selon NBN-EN-ISO 9002.

Caractéristiques techniques :

Le coefficient de conductivité thermique déclaré $d = 0,022 \text{ W/mK}$.

Les panneaux :

Dimension : 1200mmx600mm, Épaisseur : 120 mm.

2.1.01.04 Membrane d'étanchéité

Type « Roofing » bi-couche.

2.1.01.05 Relevés

Les relevés sont réalisés en adhérence totale par collage. Les revêtements d'étanchéité en relevés sont distincts de ceux appliqués en partie horizontale avec lesquels ils se raccordent à la base des recouvrements de 10 cm min. L'angle du relevé doit toujours comporter deux épaisseurs. Les lés sont appliqués en largeur max. correspondant à la largeur des rouleaux avec un recouvrement de 10 cm. Lestage gravier roulé suivant plan et configuration.

2.1.01.06 Rives de toiture en aluminium

Les rives périphériques sont terminées par une rive T en aluminium.

2.1.01.07 Avaloir en EPDM

Avaloir en EPDM et traversée de murs pour raccordement aux tuyaux de descente.

2.1.01.08 Tuyaux de descente

T.D. en zinc naturel à bourrelets et crochets galvanisés à charnière.

Fixation aux maçonneries tous les 1.50 m. avec minimum 2 crochets.

Y compris réduction PVC comme raccord au réseau d'égouttage.

2.1.01.10 Exutoire de fumée

Exutoire de fumée suivant la législation en vigueur et les recommandations du SRI.

Lot 2.2. CHARPENTE ET COUVERTURE

2.2.01 Charpente préfabriquée

Les bois mis en œuvre ont une humidité inférieure à 24 % et sont dépourvus de nœud important dans les zones d'assemblage, leur section est calculée sous la responsabilité de la firme productrice.

Le charpentier établit et soumet à l'agrément du bureau d'étude en stabilité, les plans et détails des fermes et contreventements ainsi que les calculs de résistance.

Tout bois de charpente est traité d'une façon préventive conformément aux STS 04.3.

Concerne : charpente immeuble.

2.2.02 Planches de rives + habillage en zinc

Planches de rives SBP, 1x15 cm. + habillage en ardoises artificielles

2.2.03 Planches de faces + habillage en zinc pré-patiné

Planches de faces SBP, 1x15 cm. + habillage en zinc pré-patiné

2.2.04 Charpente pour lucarne

Chevronnage 6.5/6 + voligeage 4/4 SRN traités compatible avec le zinc.

Tous renforts de charpente nécessaires.

Détails à soumettre à l'approbation de l'architecte.

2.2.05 Couverture en tuiles

Couverture en tuiles de terre cuite ou béton anthracite.

Tuile à emboîtement (le choix définitif du type de tuiles est fait par l'entrepreneur général).

Pose suivant les directives du fabricant.

Pose sur lattes SBP 32 x 38 mm. traitées contre les champignons et les insectes, y compris sous-toiture souple, recouvrement 0.15 min. et contrelattes épaisseur 20 mm. min.

2.2.06 Tuiles faîtières

En même matériaux et teinte que les tuiles de l'article 1 d'ordre précité.

Le bout femelle des faîtières est opposé aux vents dominants.

Y compris dans ce travail les tuiles d'about et la latte sous faîtière.

Pose sur sous-faîtiers de ventilation en PVC.

2.2.07 Tuiles de rives gauches et droites

En même matériaux et teinte que l'article 1 d'ordre précité.

Y compris recouvrement des planches de rives avec ardoises artificielles.

2.2.08 Gouttières type MOPAC ou similaire en zinc

Gouttières en zinc naturel ép. 0.8 mm, fixées sur pieds de versants par crochets galvanisés 3 pc/mct.

2.2.09 Tuyaux de descente

T.D. en zinc naturel à bourrelets et crochets galvanisés à charnière.

Fixation aux maçonneries tous les 1.50 m. avec minimum 2 crochets.

Y compris réduction PVC comme raccord au réseau d'égouttage.

2.2.10 Exutoire de fumée

Vélux (tous les composants seront conformes à la nouvelle norme NBN S21-208-3). Attestation du fabricant à présenter à l'architecte avant pose.

Surface d'évacuation : minimum 1 m²

Equipé de vérins au gaz pour stabiliser l'exutoire de fumées à 90°.

Equipé de moteur et batterie.

Y compris accessoires pour la pose et le raccordement à la toiture en tuiles.

Montage et raccordements suivants instructions du fabricant.

Principe de fonctionnement du mode de désenfumage : l'exutoire s'ouvre au moyen d'un moteur, mis en marche depuis un boîtier bris de glace situé au rez-de-chaussée.

2.2.11 Fenêtres de type Velux

Fenêtre GGL OU GGU dimensions suivant plans

De type pivotant sur axe central.

De type G.G.L., double vitrage : super isolant avec vitre extérieure trempée, vitre intérieure feuilletée et double joint d'étanchéité.

Valeur Ug du vitrage 1,1W/m² K (EN 673), valeur Uw de la fenêtre 1A W/m² K (EN ISO12567-2) et réduction acoustique de 35 dB (EN ISO717-1).

Y compris tous accessoires pour la pose et le raccordement à la toiture en tuiles.

Dimensions : suivant plans.

Prescriptions complémentaires relatives au vitrage :

- double vitrage k1.1

- feuille intérieure du double vitrage feuilletée.

LOT 3. MENUISERIES EXTERIEURES

3.01. Châssis de fenêtres et portes-fenêtres

Châssis en PVC ton extérieur à définir par le promoteur et blanc lisse intérieur. Profilé de 70 mm minimum renforcé par des profilés en acier galvanisé.

Double vitrage clair, K1.0, crémones encastrées à boutons, 3 points de fermeture. Vitrage feuilleté pour tous les châssis suivant la norme NBN S 23-002 et le dossier du CSTC « Les menuiseries extérieures et la sécurité des personnes » N°3/2008.

Joint d'étanchéité en Néoprène, y compris resserrage des châssis en battées maçonneries sur seuils et sur tablettes de fenêtres au silicone.

Quincaillerie en aluminium laqué blanc.

3.02. Porte d'entrée principale

Porte en alu anodisé ou laqué, ton extérieur à définir par le promoteur. Profilé de 70 mm minimum renforcé par des profilés en acier galvanisé.

Double vitrage clair, K1.0, crémones encastrées à boutons, 3 points de fermeture. Vitrage feuilleté pour tous les châssis suivant la norme NBN S 23-002 et le dossier du CSTC « Les menuiseries extérieures et la sécurité des personnes » N°3/2008.

Porte d'entrée suspendue par 4 paumelles ordinaires, fermeture 3 points à pênes de sécurité.

Plinthe soulevante encastrée en traverse inférieure. Tirant extérieur en inox brossé.

3.03. Porte entre sas et hall commun (si nécessaire)

Porte en bois exotique peinte (teinte à déterminer) ou en alu laqué.

Voir représentation graphique au plan.

Porte d'entrée suspendue par 4 paumelles ordinaires, fermeture à boutons 5 points, serrure à cylindre.

Tirant extérieur en inox brossé.

Y compris gâche électrique pour commande depuis chaque appartement.

LOT 4. ELECTRICITE

4.01 Objet de l'entreprise

1. Etude de l'installation
2. Fourniture, pose et raccordement du petit appareillage (interrupteurs, prises, etc..)
3. Réalisation des différents circuits
4. Nomenclature des circuits
5. Liaison équipotentielle
6. Réception par un organisme agréé
7. Fourniture et pose câble d'alimentation.

4.02 Généralités

Tous les travaux doivent être exécutés par des ouvriers spécialisés.

L'entrepreneur assure jusqu'à la réception provisoire, la responsabilité de la bonne marche de toutes les installations réalisées par lui. Tous les matériaux et appareillages nécessaires à la bonne marche sont compris dans l'entreprise, les vérifications, la mise au point, le réglage, les essais et réceptions avant et après réglage.

L'installation est toujours réalisée conformément aux normes en vigueur.

Dans les sous-sols, les prises et interrupteurs seront apparents, câblage sous tube apparent.

L'ensemble de dispositifs de prévention incendie sera relié à une batterie de secours en cas de coupure de courant.

4.03 Luminaires de sécurité (appareils à fournir et à placer)

En présence de la tension du réseau, la lampe ne peut être allumée.

Quand la tension du réseau disparaît la lampe doit s'allumer dans un délai de 3 secondes au maximum.

Après rétablissement de la tension du réseau, la lampe s'éteint automatiquement et l'appareil est mis automatiquement à l'état de veille.

Les blocs de sécurité seront conformes aux dernières normes.

L'appareil sera fourni avec une fiche technique descriptive.

Il pourra faire partie intégrante aux appareils d'éclairage communs.

4.04 Pictogrammes (à fournir et à placer)

Ils seront placés à chaque emplacement de bloc de sécurité.

Ces pictogrammes seront en nombre suffisant et placés en-dessous ou à côté de bloc de sécurité. Ils seront conformes aux dernières normes en vigueur.

4.05 Détection incendie

Suivant les recommandations du SRI.

4.06 Petit appareillage

Le petit appareillage sera de la marque NIKO ou similaire (à agréer par l'architecte), teinte : blanc.

La pose se réalise en apparent dans le garage, les caves et les vide-ventilés.

Dans les autres locaux, la pose est réalisée encastrée.

Les disjoncteurs seront de marque MERLIN-GERIN ou similaire.

Les appareils lumineux ne sont pas compris.

Les saignées seront rebouchées au mortier (plâtre exclu).

Etablissement et fourniture des schémas électriques après réalisation.

4.07 Installation :

4.07.01 Parties privatives

Cave :

- 1 alimentation privée depuis l'appartement
- 1 point lumineux 1 D simple type hublot
- 1 prise bip + T

Hall d'entrée et dégagement :

- 1 vidéophone
- 2 points lumineux 3 directions
- 1 prise bip + T

Séjour :

- 2 x 1 point lumineux 2 directions
- 6 prises bip + T
- 1 prise téléphone, y compris câblage 2 paires depuis le débarras
- 1 prise TV conforme aux prescriptions de la télédistribution, y compris câblage depuis le débarras
- 1 détecteur incendie

Cuisine :

- 1 point lumineux simple en plafonnier
- 2 prises bip + T double
- 1 alimentation hotte (hotte à cartouche sans sortie extérieure)
- 1 bornier de raccordement pour cuisinière
- 1 prise pour four
- 1 prise frigo bip + T
- 1 prise lave-vaisselle bip + T
- 1 prise pour micro-ondes
- 1 prise simple

Buanderie :

- 1 point lumineux simple en plafonnier ou mural
- 1 armoire à disjoncteurs et de distribution
- 1 alimentation technique chauffage et VMC
- 1 prise double
- 1 prise machine à lessiver bip + T
- 1 prise séchoir bip + T (pas de sortie extérieure pour le séchoir - prévoir un séchoir à condensation)

Hall de nuit (si nécessaire) :

- 1 point lumineux simple en plafonnier 2 directions
- 1 prise bip + T
- 1 détecteur incendie

Salle de bains :

- 1 point lumineux simple D au plafond
- 1 point lumineux simple D en applique au-dessus du lavabo
- 2 prises bip + T

W.C. :

- 1 point lumineux simple en plafonnier

Par chambre :

- 1 point lumineux 1 direction
- 2 prises doubles
- 1 prise téléphone
- 1 prise TV

Terrasse :

- 1 point lumineux 1 direction
- 1 prise S/E

Toute modification fera l'objet d'une étude et d'une remise de prix avant exécution.

4.07.02. Communs**a. Éclairage**

Les luminaires de secours sont du type permanent, ceci afin d'assurer une meilleure sécurité et permettre aux occupants une circulation plus aisée.

Les luminaires des halls d'entrée et des halls communs des différents étages sont commandés par détecteur intégré.

Les locaux communs tels que local technique, local d'entretien, local machinerie ascenseur, sont équipés de luminaires à une direction (interrupteur près de la porte d'entrée du local).

Les autres luminaires des communs sont commandés par détecteur intégré.

b. Prises

Le hall commun est équipé d'une prise de courant II + terre.

c. Un tableau divisionnaire des communs rassemble toutes les protections et minuteries nécessaires.

LOT 5. INSTALLATION CHAUFFAGE – SANITAIRE ET VENTILATION

5.01 Chauffage

Pompe à chaleur type air/ eau de marque Panasonic ou Daikin type tout-en-un

- Un groupe extérieur situé en toiture
- Un échangeur placé dans la buanderie assurant le chauffage sol
 - + la production d'eau chaude sanitaire (180L à 230L)
- Chauffage sol pour salle de bain, hall, séjour et cuisine
- Accessoire, collecteurs
- Thermostat
- Un sèche serviette avec ventilo soufflant pour la salle de bain.

5.02 Installation sanitaire

5.02.01 Généralités

L'installation sanitaire est réalisée conformément à toutes les prescriptions en vigueur, et particulièrement à celles de la compagnie distributrice.

La plupart des tuyauteries sont encastrées dans les appartements, ou dissimulées dans des gaines verticales (voir plans). Elles peuvent être apparentes à proximité immédiate des appareils, et sont visibles dans les locaux techniques et non habités.

Toutes les précautions seront prises pour réduire au maximum tous les bruits de frottement de tuyaux, d'écoulement d'eau à l'intérieur des tuyaux ou de coups de bêlier.

Décharges

Le réseau des eaux de pluie est séparé du réseau des eaux usées et des eaux fécales. Les sections sont appropriées aux différents débits. Les eaux usées et fécales sont réunies en une seule colonne d'évacuation, avec ventilation de la colonne. Ces décharges sont réalisées en polyéthylène haute densité.

Les décharges d'eaux pluviales sont réalisées en apparent, en canalisations de PVC collées. Les tuyaux de descente d'eaux pluviales sont, dans la mesure du possible, posés à l'extérieur du bâtiment et, ils sont en zinc pour les parties visibles.

Adduction

Un compteur général est installé par la société distributrice.

Équipement :

Salle de bains équipée

Douche (suivant plan) avec une arrivée d'eau chaude + 1 d'eau froide + 1 décharge ; mitigeur mono, avec flexible + pomme réglable, le tout chromé avec support douchette fixe + paroi en verre.

1 meuble salle de bains composé de deux vasques + armoire + 1 colonne - blanc

WC suspendu équipé

Monobloc en porcelaine vitrifiée, avec lunette blanche, couvercle et réservoir de chasse

Un lave-mains suspendu en porcelaine vitrifiée blanche robinet eau froide.

Cuisine

1 arrivée d'eau froide (évier + LV) et 1 d'eau chaude + décharge

1 cuisine équipée type stratifié comme proposé au plan de détail.

Buanderie – débarras

1 arrivée d'eau + décharge pour recevoir la lessiveuse (en apparent)

1 arrivée d'eau chaude et d'eau froide + décharge pour le vidoir

Remarque : le local ne pourra recevoir qu'un séchoir à condensation.

Production d'eau chaude

Via la pompe à chaleur 180L pour les 2 chambres et 230L pour les 3 chambres.

5.03 Ventilation mécanique contrôlée de type « Double flux » (voir fiches techniques indicatives en annexe)

Suivant la réglementation wallonne un système de ventilation mécanique contrôlée avec récupération de chaleur à haut rendement de type BRINCK ou similaire (puissance et type à définir suivant étude) composé de :

- Un échangeur à plaques en aluminium à contre-flux
- Un bac de condensats
- Des filtres (classe G4)
- Un by-pass automatique (permettant le free-cooling en été)
- Deux ventilateurs centrifuges avec moteur électronique à haut rendement
- Conduits circulaires rigides (pulsion et extractions) en acier galvanisé avec tous les accessoires nécessaires (diamètre à définir suivant étude)
- Une régulation à 3 vitesses réglables
- L'isolation des conduits dans les zones froides.

Pulsion dans : Salon/salle à manger (1 pc), chambres (1pc/chambre)

Extraction dans : cuisine, buanderie, WC, salle de bain, salle douche.

Afin de permettre le passage des conduits de ventilation, des caissons techniques sont présents dans les coins de certains locaux.

Le groupe de ventilation sera placé dans l'espace technique ou buanderie ou WC.

5.04 OPTION Climatisation

En option, et suivant offre à réaliser et possibilité technique, certaines pièces pourront être climatisées.

La position du groupe extérieur sera fixée en zone commune (façades, toitures ou jardins communs), suivant plan de repérage repris dans le Dossier d'Intervention Ultérieur.

LOT 6. PLAFONNAGE

Le degré de finition pour les enduits intérieurs lissés est le degré dit normale suivant la NIT 199 du CSTC. Le résultat final des enduits destinés à être peints dépend fortement des travaux préparatoires qui sont à réaliser par le peintre. Ces travaux préparatoires ainsi que les peintures ne sont pas compris dans la présente entreprise. Le traitement des fissures dues au tassement du bâtiment qui sont inévitables font parties de ces travaux préparatoires. Des traces et résidus de salpêtre peuvent subsister sur certains plafonnages. Le nettoyage et le traitement de ces zones est également à la charge du peintre avant la mise en peinture.

6.01. Enduits sur murs et sur plafonds hourdis

Enduits en une couche de 10 à 15 mm d'épaisseur d'enduit à plafonner, pré mélangés en usine et composés de plâtre d'anhydrite et additifs chimiques appliqués manuellement ou à la pompe, soigneusement dressés à la règle, bien d'aplomb, serrés à la plâtresse, soigneusement lissés et polis. En cas de support très poreux, il y a lieu de traiter avec un produit isolant adéquat, dans les autres cas une humidification légère devrait suffire.

6.02. Cornières de protection d'angles saillants

Cornières en acier galvanisé à ailes ajourées pour assurer un bon accrochage. Elles seront posées d'aplomb aux angles saillants des baies à plafonner et angles saillants de la maçonnerie.

6.03. Faux-plafond + enduit sur GYPLAT et caisson cache tuyaux

Pour l'habillage des tuyaux de ventilation il est prévu, suivant le cas, un simple caisson ou un faux-plafond. Structure pour faux-plafond en chevrons et enduits sur plafonds en plaques de plâtre enrobé de 2 couches de carton, type GYPLAT, selon spécifications figurant aux métrés descriptifs.

Les plaques sont posées en quinconce, en sens contraire au contre-gitage et vissées. Les côtés d'about des plaques seront serrés jointivement, les bords longitudinaux seront distants de 3 à 4 mm.

6.04. Tablettes de fenêtres

Tablettes de fenêtres en pierre bleue adoucie ép. 20 mm.

LOT 7. CHAPES ET CARRELAGES

7.01. Carrelages

D'une valeur marchande de **30,00 €/m²**, au choix du rendeur dans les gammes disponibles chez notre sous-traitant.

Le format des carrelages sera de maximum 60x60 (supplément de main-d'œuvre pour la pose de format plus grand – à définir suivant le choix du client).

Les carrelages, satisfaisant aux classes de performance d'après NBN 27-011, de +/- 10 mm d'épaisseur sont de 1^{er} choix classe 5. Ils sont posés bien de niveau au mortier-colle sur chape de sable maigre stabilisé au ciment.

Les carrelages sont posés à joints ouverts (largeur à déterminer en fonction des carrelages) et sont remplis maximum après 24 heures avec un mortier de rejointoyage compatible au mortier-colle. L'entrepreneur veillera également à effectuer les coupes éventuellement nécessaires aux endroits où elles seront le moins visibles. Les carreaux sont posés symétriquement par rapport aux axes du local. La pose en diagonale fera l'objet d'un supplément du prix de pose à calculer après le choix du carrelage. L'accord de l'architecte sera requis. Il est prévu des carrelages partout sauf dans les chambres.

7.02. Plinthes

Pose de plinthes assorties au carrelage.

Les joints des plinthes se trouvent dans l'axe des joints des carrelages.

7.03. Faïences salle de bains

D'une valeur marchande de **30,00 €/m²**, au choix du rendeur dans la gamme disponible chez notre sous-traitant.

Faïences 15/15 ou 20/20, 1^{er} choix, à poser en lambris sur murs, y compris rejointoyage. En cas d'autres formats, un supplément de pose est à prévoir en fonction du type de carrelage.

Il est prévu de faïencer les murs sur la hauteur du pourtour de la douche, soit max 7m².

7.04. Isolation thermique du rez-de-chaussée

L'isolation thermique des sols du rez-de-chaussée est obtenue par la projection d'une pré-chape très isolante à basse de polyuréthane.

Le principe est reconnu par ATG n°081117 et garanti sans CFC.

Epaisseur 10 cm.

- Coefficient de conductibilité thermique 0.027 W/mK.

7.05. Isolation acoustique des étages

L'isolation acoustique des sols des étages, contre les bruits d'impacts et de transmissions, est obtenue par la projection d'une couche monobloc et sans joint de mousse polyéther.

Epaisseur de 4 cm

Caractéristiques techniques :

- Ln,w : 32 dB
- Coefficient de conductibilité thermique 0.035 W/mK.

7.06. Chape de finition

Elle sera composée de sable du Rhin et ciment PAN à raison de 325 kg ciment/m³ de sable armé de fibre Contopp. Le mortier sera soigneusement mis en place, tiré à la règle, bien de niveau et taloché de façon à obtenir une surface bien plane et lisse. Parachèvement au lait de ciment lissé à la plâtre afin d'obtenir un surfaçage résistant et lisse.

Epaisseur : 7 cm.

7.07. Revêtement des escaliers

Les marches en béton seront recouvertes de marches et contremarches suivant le choix du promoteur.

LOT 8. MENUISERIES INTERIEURES

8.01. Portes intérieures des appartements (voir fiches techniques indicatives en annexe)

Bloc porte mélaminé avec battée, âme tubulaire.

Chambranle et ébrasements assortis. Choix entre différents coloris.

Poignée en inox au choix (3 modèles).

Toute modification fera l'objet d'une remise de prix avant exécution.

8.02 Portes entrée de chaque appartement RF ½ heure

Bloc porte pré-peinte RF 30 minutes avec huisserie MDF laquée et charnières aluminium argenta.

Les portes devront satisfaire aux prescriptions de la norme NBN 713.020 – résistance au feu des éléments de construction – édition et 1968 addenda 1 – édition 1982. Serrure sécurité à 3 points.

Toute modification fera l'objet d'une remise de prix avant exécution.

Les peintures, coté communs sont comprises.

8.03. Portes des caves et locaux techniques

Blocs portes pré-peints, âme tubulaire.

Chambranle et ébrasements MDF à peindre.

Poignée en inox.

Les peintures, coté communs sont comprises.

8.04 Ferme-porte automatique

Ferme porte automatique, système à bain d'huile, réglable, angle d'ouverture à 120° avec arrêt à 90°.

Modèle suivant poids de la porte et à soumettre à l'agrément de l'architecte.

La fourniture comprend : les vis originales et une clé pour le réglage.

Trois réglages doivent pouvoir être effectués sur l'appareil :

- 1- Réglage de la puissance de fermeture en agissant sur la tension du ressort.
- 2- Réglage de la vitesse de fermeture en agissant sur une vis de réglage.
- 3- Réglage du dé-freinage en fin de course par modification de la longueur de la barre de réglage.

8.05 Parquets pour chambres

Fourniture et pose de parquet mélaminé type Quickstep série 800 Classic Lg 1900 mm ép. 7mm. Couleur au choix.

Plinthes assorties.

LOT 9. ASCENSEUR

9.01 Généralités

Description :

Dimensions : 1100 x 1400 x 2100 mm.

Design intérieur : suivant choix du promoteur.

Boîte à boutons cabine : Acier inoxydable satiné.

Porte cabine : ouverture latérale 2 panneaux – acier inoxydable satiné.

Porte palière : ouverture latérale 2 panneaux- tôles en acier electrozingué.

L'entrepreneur général reste le seul à décider du choix définitif pour les finitions (couleurs, matières, éclairage, etc...).

LOT 10. ABORDS

Les abords seront aménagés, selon les indications du promoteur par une firme spécialisée.

LOT 11. PEINTURES

La réalisation de peintures est prévue pour les halls communs du rez-de-chaussée et des étages. Le promoteur reste le seul à décider du choix définitif des couleurs.

LOT 12. GARDE-CORPS

Fourniture et pose de garde-corps en acier galvanisé + peinture thermolaquée (teinte à définir). L'entrepreneur général reste le seul à décider du choix définitif de la couleur et de l'esthétique des garde-corps.

LOT 13. ENSEMBLE BOITES-AUX-LETTRES

Boîtes-aux-lettres type « standard », corps des boîtes-aux-lettres en acier electrozingué noir. Portes en aluminium anodisé. Portes s'ouvrant vers le bas. Encadrement en panneaux stratifiés ép. 18 mm. Le choix définitif du modèle et des couleurs est fait par l'entrepreneur général.

LOT 14. CUISINE EQUIPÉE (voir plan en annexe)

Il est prévu une cuisine équipée.

Les caractéristiques sont les suivantes :

- Coloris façades : au choix suivant catalogue
- Poignée : au choix suivant catalogue
- Plan de travail

Il est prévu les appareils électroménagers suivants :

- Lave-vaisselle intégré
- Four conventionnel colonne
- Table vitrocéramique sensitive – 4 hi light – inox
- Réfrigérateur intégré mono 143 + 18 litres net
- Evier pack lox651 + mitigeur spider (bec mobile)
- Hotte décorative cheminée mural – 3 vitesses inox – hotte à cartouche sans sortie extérieure.

Suivant plan propre à chaque appartement.

Toute modification fera l'objet d'une étude et d'une remise de prix avant exécution.

LOT 15. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX DE DISTRIBUTIONS

Les frais de raccordements aux réseaux de distributions d'eau et d'électricité sont prévus et compris dans les prix de ventes. Les frais d'abonnement sont toujours à charge des acquéreurs. Les acquéreurs sont tenus de souscrire un contrat avec un fournisseur avant l'ouverture des compteurs. Les codes EAN nécessaires lui seront fournis en temps utiles par le promoteur.

Le promoteur ne peut être tenu pour responsable de retard dans ces travaux du fait de la non-conclusion d'un contrat de fourniture entre l'acquéreur et un fournisseur d'énergie.

Les frais liés aux raccordements téléphonique (Belgacom) et télédistribution (VOO) ne sont pas compris et sont à charges des acquéreurs.

Les frais et les contrats d'entretien pour les parties communes, l'ascenseur, le jardin, les abords, etc., ne sont jamais pris en charge par le promoteur. Ceux-ci sont toujours à la charge de la copropriété.

LOT 16. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Chaque appartement 2 chambres sera équipé de 6 panneaux photovoltaïques avec onduleur.

Ces 6 panneaux seront posés sur le versant à rue de l'immeuble et seront repérés par un plan repris dans le Dossier d'Intervention Ultérieur.

Chaque duplex (3 chambres) sera équipé de 8 panneaux photovoltaïques avec onduleur.

Ces 8 panneaux seront posés sur la toiture plate arrière de l'immeuble et seront repérés par un plan accompagnant le Dossier d'Intervention Ultérieur.