

Commune d'Hannut

Province de Liège

Construction d'un immeuble de 3 appartements et 1 commerce

CAHIER DES CHARGES

Seul le cahier des charges signé par le constructeur et l'Architecte annexé au contrat fait foi.

TABLE DES MATIERES

1. GENERALITES

- 1.1. Listes des intervenants**
- 1.2. Introduction**
- 1.3. Accès au chantier**
- 1.4. Dimensions**
- 1.5. Généralités**
- 1.6. Etat des lieux et mitoyennetés**

2. COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

3. DESCRIPTION DES TRAVAUX DU GROS-ŒUVRE

- 3.1. Installation de chantier**
- 3.2. Démolition**
- 3.3. Terrassements**
- 3.4. Fondations**
- 3.5. Structure**
- 3.6. Maçonneries**
- 3.7. Dalles portantes, planchers, escaliers**
- 3.8. Toiture**
- 3.9. Egouts**
- 3.10. Gouttières et descentes d'eau de pluie**
- 3.11. Isolation**
- 3.12. Cheminées et gaines de ventilation**
- 3.13. Seuils de fenêtres et de portes**
- 3.14. Aménagements extérieurs**

4. TECHNIQUES SPECIALES

- 4.1. Chauffage**
- 4.2. Sanitaire**
- 4.3. Electricité**

5. PARACHEVEMENTS

- 5.1. Plafonnage et enduits**

Seul le cahier des charges signé par le constructeur et l'Architecte annexé au contrat fait foi.

- 5.2. Tablettes
- 5.3. Escalier
- 5.4. Menuiseries extérieures
- 5.5. Ventilation des locaux
- 5.6. Menuiseries intérieures
- 5.7. Revêtement des sols et murs

6. CUISINES EQUIPEES

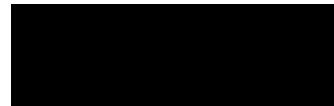
7. AMENAGEMENT DES COMBLES

8. NETTOYAGE BATIMENT

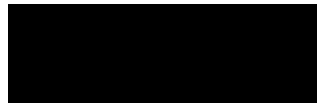
1. **GENERALITES**

1.1. **LISTE DES INTERVENANTS**

1.1.1. INVESTISSEUR, PROMOTEUR ET MAITRE DE L'OUVRAGE (MDO)



1.1.2. PROPRIETAIRE DU FOND



1.1.3. ARCHITECTE (AR)

Atelier d'architecture Jean-Marc Renquin sprl
Rue A. Dewolf, 10
1357 Hélécine

1.1.4. INGENIEUR DE STABILITE (IR)

Bureau d'étude Cefontaine srl
Rue de Herve, 250
4030 Liège

1.1.5. COORDINATEUR SECURITE ET SANTE (CSS)

Abeo Group sprl
Rue Champanette, 17
4300 Waremme

1.1.6. COMMERCIALISATION



1.2. **INTRODUCTION**

Le projet a pour objet la construction d'un immeuble de 3 appartements et 1 commerce (y compris 8 places de parking, 2 garages et 3 caves). Les prix de vente comprennent les droits de bâtisse, les frais d'honoraires d'Architecte, d'Ingénieur et Bureaux de Contrôle.

Les frais ci-après restent cependant à charge des acquéreurs :

- Frais de raccordements aux divers impétrants (égouttage, eau, gaz, téléphone, TV et électricité)
- Frais pour taxes ou cautions communales éventuelles
- Les frais de coordination santé-sécurité et dossier d'intervention ultérieur (DIU)
- Les frais liés au responsable PEB
- Les frais de bornage et division

1.3. **ACCES AU CHANTIER**

Pour des raisons évidentes de sécurité et d'assurances, l'accès au chantier par l'acquéreur ou son délégué ne sera autorisé que si il est accompagné d'un délégué du vendeur et / ou du Maître de l'Ouvrage après avoir pris rendez-vous.

Seul le cahier des charges signé par le constructeur et l'Architecte annexé au contrat fait foi.

1.4. DIMENSIONS

Les dimensions indiquées sur les plans sont issues des dimensions du gros oeuvre et des tolérances y afférentes. Elles ne sont pas garanties; toute différence en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation du prix.

1.5. GENERALITES

Les travaux seront exécutés conformément aux plans et suivant les règles de bonne construction, en matériaux neufs et de première qualité.

Les matériaux décrits dans la présent cahier des charges pourront être remplacés par des matériaux similaires pour des raisons de délais, fabrication, approvisionnement, sécurité, ...

1.6. ETAT DES LIEUX ET MITOYENNETE

S'ils s'avèrent nécessaires, les états des lieux des immeubles voisins et voiries sont à charge du MDO.

2. COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

- **1 commerce au RDC:**

Rez-de-chaussée :

- Surface commerciale
- WC
- Cuisine
- Terrasse
- 5 places de parking

- **1 appartement au 1^e étage:**

Rez-de-chaussée :

- Hall d'entrée
- WC
- Cuisine type américaine
- Salle à manger
- Salon
- Buanderie
- Salle de douche avec WC
- 3 chambres (dont 1 avec pièce dressing)
- Terrasse couverte
- 2 places de parking en enfilade

- **2 appartements type « duplex » au 2^e étage:**

Rez-de-chaussée :

- Hall d'entrée
- WC
- Cuisine type américaine
- Salle à manger
- Salon
- Buanderie
- Terrasse

Seul le cahier des charges signé par le constructeur et l'Architecte annexé au contrat fait foi.

- Etage 1 :
- Hall de nuit
 - 2 chambres avec salle de douche
 - WC
 - 2 places de parking en enfilade
- 2 garages avec chacun une cave jointive au RDC
 - 1 cave privative au RDC
 - 1 local technique commun au RDC

3. DESCRIPTION DES TRAVAUX DU GROS-OEUVRE

3.1. INSTALLATION DU CHANTIER

L'installation de chantier comprend le tracé des ouvrages sur le terrain ainsi que les frais d'aménagement et de repli du chantier.

3.2. DEMOLITION

Les démolitions éventuelles comprennent la démolition nécessaire de certains bâtiments existant sur le site à construire, l'évacuation et l'enlèvement des décombres.

3.3. TERRASSEMENTS

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblais nécessaires à la réalisation des fondations du bâtiment, de l'égouttage, des techniques enterrées ainsi que les remblais et la mise en forme définitive du terrain.

Les terres excédentaires sont étalées sur le site.

Aucun apport de terre extérieur n'est prévu sur le site.

3.4. FONDATIONS

Les fondations sont conçues sous la responsabilité de l'Ingénieur en stabilité, en fonction de la résistance du sol déterminée par les essais de sol, et ce en coordination avec l'entreprise chargée d'exécuter le gros oeuvre.

Conformément à la réglementation, une boucle de terre en cuivre est posée sous tout le périmètre des fondations. Les essais de sol sont à charge du MDO.

3.5. STRUCTURE

Les éléments en béton armé conçus en fonction de l'étude de stabilité seront coulés sur place ou éventuellement préfabriqués. La composition des bétons est déterminée par l'Ingénieur conseil.

L'ossature comprend les poutres, colonnes, voiles, linteaux, dalles, hourdis ou prédalles, les poutrelles métalliques, ...

Tous ces éléments seront exécutés conformément aux directives de l'Ingénieur conseil et aux normes en vigueur.

Les murs intérieurs porteurs seront réalisés en blocs de béton, argex ou terre cuite. Epaisseur suivant plan de stabilité et d'architecture.

3.6 MACONNERIES

3.6.1. Maçonneries en blocs

Elles seront exécutées en blocs de béton lourd selon les plans de stabilité.

Les maçonneries apparentes seront rejointoyées en montant.

3.6.2. Façades

Les façades sont réalisées en crépis sur isolant. Le resserrage entre le crépis et les châssis seront réalisés au moyen d'un mastic à élasticité permanente ou joint en mousse de type comprimande. Certaines parties de façades pourront être recouvertes d'un revêtement en bardage.

3.6.3. Maçonneries intérieures non portantes

Les cloisons intérieures non portantes sont prévues en blocs de béton d'Argex d'une épaisseur de 9 cm en conformité avec les plans d'architecture.

Les éventuelles gaines techniques sont fermées par des cloisons réalisées en blocs de plâtre, maçonneries ou plaques de plâtres. Ces ouvrages sont réalisés après la pose de toutes les conduites, gaines et autres installations techniques.

Le constructeur se réserve la possibilité d'exécuter certaines cloisons de type métal stud.

3.7. DALLES PORTANTES, PLANCHERS, ESCALIERS

Les planchers des étages (haut du rez, +1 et +2) de l'immeuble seront composés de hourdis en béton armé ou prédalles avec table de compression en béton armé, répondant aux sollicitations dues à l'utilisation normale de ces locaux.

Ces planchers seront exécutés conformément aux prescriptions techniques et aux plans de l'ingénieur de stabilité. Les balcons sont en béton architectonique apparent.

3.8. TOITURE

La toiture consiste en une toiture à versants préfabriquée composée de :

- Tuiles
- Sous-toiture de type micro-perforé ou équivalent.

3.9. EGOUTS

Le réseau d'égouts sera exécuté suivant les règles de l'art basées sur les normes en vigueur et les règlements communaux.

Le réseau comprendra tous les accessoires nécessaires et le raccordement à l'égout public

3.10. GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU DE PLUIE

Les gouttières et descentes d'eau de pluie seront réalisées en zinc. Tous les accessoires, raccords et solins seront compris.

3.11. ISOLATION

L'isolation thermique est assurée de la manière suivante:

- Façade extérieure : 18 cm d'isolant polystyrène graphité 18cm + crépis
- Toiture : laine minérale 24 cm + pare vapeur
- Châssis extérieur : PVC + double vitrage clair

3.12. CHEMINEES ET GAINES DE VENTILATION

Les conduits et les gaines de ventilation éventuels seront entourés de cloisons de plâtre ou de plaques de plâtre formant les gaines techniques, sauf dans les locaux non plafonnés. Ces conduits sont soit rigides, soit souples.

La cheminée de chaudière sera apparente dans les locaux non plafonnés.

3.13. SEUILS DE FENETRES ET DE PORTES

Les seuils des portes et fenêtres seront réalisés en pierre bleue de dimension Lg x 5 x 18 cm

Seul le cahier des charges signé par le constructeur et l'Architecte annexé au contrat fait foi.

3.14. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les aménagements extérieurs seront exécutés suivant proposition de l'Architecte, en harmonie avec la propriété : Ils comprennent :

- Aménagement des abords en façade avant: gravier gris 8/16 ou klinkers délimités par des bordures.
- Accès aux appartements via des escaliers et coursives en béton apparent avec garde-corps vitrés
- Aménagements des abords à l'arrière: pelouse non semée.

4. TECHNIQUES SPECIALES

4.1. CHAUFFAGE

Le chauffage central sera de type individuel via citerne à gaz située sur la parcelle.

Chaudière murale ventouse avec distribution d'eau chaude. Elle sera installée dans la buanderie. La sortie de la cheminée se fera en toiture.

La puissance de la chaudière sera de nature à permettre d'atteindre les températures souhaitées dans les locaux. La production d'eau chaude est assurée simultanément en fonction des besoins. Celle-ci sera prioritaire par rapport au chauffage.

Un thermostat d'ambiance est placé dans la salle à manger.

Le chauffage des locaux sera assuré par des radiateurs à panneaux classiques, de teinte standard blanc cassé prépeints en usine, à circulation d'eau chaude.

Les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques pour la régulation local par local. L'installation sera dimensionnée pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce pour une température extérieure de -10° C.

Living - salle à manger:	21° C
Cuisine:	21° C
Salle de bain:	21° C
Salle de douche :	21° C
Chambres:	18° C

4.2. SANITAIRE

4.2.1 Plomberie

La distribution de l'eau froide et de l'eau chaude vers les différents appareils sanitaires depuis l'arrivée dans l'habitation se feront par des tuyauteries encastrées en chape ou dans les cloisons.

Les réseaux pour l'alimentation seront en polypropylène ou / et acier galvanisé ou similaire dans les gaines, locaux techniques et chapes.

Les décharges et évacuations des appareils sanitaires seront réalisées par des tuyauteries en PVC y compris leur ventilation.

Toutes les arrivées aux appareils sanitaires seront équipées de robinet d'arrêt permettant d'isoler individuellement chaque appareil.

4.2.2 Appareils sanitaire

Ils sont prévus de type standard, de marque connue en porcelaine, acier ou acrylique de ton blanc.

Emplacements selon plans d'exécution et choisis par le promoteur.

Une alimentation eau chaude et eau froide est prévue pour les éviers de cuisine, les lavabos, les baignoires et les douches.

Seul le cahier des charges signé par le constructeur et l'Architecte annexé au contrat fait foi.

Une alimentation eau froide est prévue pour le lave-mains, les wc, la chaudière, le lave-vaisselle et la machine à laver.

Dans tous les locaux d'habitation, les canalisations et tuyauteries sont encastrées ; elles sont apparentes dans les garages et buanderies, en général dans tous les locaux où les murs ne sont pas enduits.

Le nombre et le genre d'appareils sanitaires sont indiqués symboliquement aux plans d'architecture. Les appareils prévus dans le projet sont du type décrits ci-dessous.

Les références mentionnées ont pour seul but de fixer un niveau de qualité de référence. Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de remplacer chaque appareil et/ou équipement par un appareil et/ou équipement de qualité équivalente d'une marque différente. Sont prévus :

Salle de douche

- Receveur de douche Ideal standard 900x900 ou 1200x900
- Mitigeur thermostatique douche chromé, garniture de douche, douchette avec flexible et support mural.
- 1 meuble simple ou double SANIJURAMA Mundo 2 tiroirs
- 1 ou 2 mitigeurs de lavabo chromé à bec fixe.
- 1 paroi de douche Procasa free basi ou Kermi cada XS

WC

- WC en porcelaine vitrifiée blanche et couvercle blanc
- Réservoir de chasse de type "Geberit" blanc ou similaire

4.3. ELECTRICITE

4.3.1 Généralités

L'installation est réalisée conformément aux prescriptions en vigueur au moment de l'élaboration des plans. L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Elle sera apparente dans les garages et buanderie, en général dans tous les locaux où les murs ne sont pas enduits. L'habitation sera alimentée par un compteur individuel placé dans le local technique situé au rez-de-chaussée.

Les frais afférents au placement, à l'ouverture, à la location des compteurs individuels, ainsi que les garanties éventuellement exigées, et à la mise en service de chaque installation sont à charge des acquéreurs sur base de la tarification de la compagnie distributrice, il en est de même pour les éventuelles garanties qui seraient demandées par la société distributrice.

L'acquéreur reprendra le contrat en cours avec le fournisseur d'énergie désigné par le promoteur.

Un coffret divisionnaire avec fusibles automatiques et repérage des circuits est prévu.

Interrupteurs et prises de courant de teinte blanche.

Aucun point lumineux n'est équipé d'appareil d'éclairage sauf pour les éclairages des communs pourvus d'un luminaire.

4.3.2 Description:

4.3.2.1 Maisons neuves:

L'installation électrique est exécutée conformément aux plans électrique validés par le promoteur et positionnés dans le tableau divisionnaire du local technique.

4.3.3 Télédistribution - Téléphone

Les tubages de téléphonie et de télédistribution sont prévus dans les habitations jusqu'aux répartiteurs généraux.

Les frais de raccordement correspondant sont à charge des acquéreurs selon les impositions des sociétés distributrices.

5 PARACHEVEMENTS

5.1 PLAFONNAGE ET ENDUITS

Enduit monocouche pour tous les murs et plafonds des locaux destinés à être parachevés.

Sont concernés, les éléments à partir du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage. Les garages et le commerce ne sont pas plafonnés.

Les blocs y sont rejoints en montant et les éventuels éléments coulés en béton sur place restent apparents. Le Promoteur se réserve le droit de mettre en oeuvre des enduits minces sur des éléments en béton "lisse" ou de type "prédalles", ...

La finition du plafonnage est lisse et non effritable rendant les zones concernées prêtes à recevoir une peinture ou un revêtement décoratif moyennant les travaux préparatifs d'usage (égrénage, enduisage, ponçage, ...) qui restent à charge des acquéreurs.

En ce qui concerne l'habillage des cloisons de plâtre (mise en peinture et tapissage), celui-ci doit être exécuté conformément aux prescriptions du fabricant. En général, il y a lieu d'effectuer une préparation du support et d'appliquer un agent de prétraitement adapté.

Des cornières d'angle sont prévues (profils galvanisés ou alu) sur tous les angles saillants des baies non destinées à recevoir un chambranle ou un revêtement (faïence,...).

L'attention de l'acquéreur est particulièrement attirée sur le fait que pendant les premières années, des fissures de retrait peuvent se présenter au droit des joints entre prédalles, hourdis, ... notamment, ainsi qu'à la jonction de matériaux de nature différente. Ces fissures qui ne présentent aucun danger au point de vue de la stabilité de l'ouvrage, sont inhérentes aux propriétés physiques des matériaux et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

Il est donc évident que les fissurations provenant des retraits normaux des matériaux, et dues à la dilatation et/ou au tassement normal du bâtiment ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme défauts ou vices de construction et dès lors ne peuvent prétendre à réparation ou dommage quelconque.

5.2. TABLETTES

Les tablettes de fenêtre ne sont pas prévues par le promoteur.

5.3. ESCALIER

Un escalier en bois vernis avec contremarches simple face et/ou sans contremarche double face est prévu entre le rez-de-chaussée et le premier étage des appartements type duplex

5.4. MENUISERIES EXTERIEURES

Les châssis seront exécutés :

- En PVC
- Vitrage 4/16/4. Ug: 1,0
- Oscillo-battants.

Les portes fenêtres seront ouvrantes.

Tous les autres châssis seront soit ouvrant soit oscillo-battants, soit fixes.

Les châssis recevront du double vitrage clair, particulièrement favorable pour l'isolation thermique et phonique. En Région Wallonne et conformément à la réglementation, certaines fenêtres des locaux dits "secs" sont équipées d'un système de ventilation.

Le jointoientement extérieur des châssis est exécuté avec un mastic souple ou un joint en mousse de type comprimande.

5.5. VENTILATION DES LOCAUX

La ventilation des locaux d'habitation est réalisée conformément aux directives reprises dans la norme.

L'habitation neuve sera équipée d'une extraction forcée réalisée en conformité avec le responsable PEB.

Une amenée d'air générale est prévue dans les locaux dits "secs" (séjour, chambre,...).

Seul le cahier des charges signé par le constructeur et l'Architecte annexé au contrat fait foi.



L'orifice est garni d'une grille réglable ou d'un autre système éventuellement reconnu (incorporation dans les châssis extérieurs).

Le transfert entre les différents locaux est assuré sous les portes, aménagées à ± 1 cm du sol fini.

5.6. MENUISERIES INTERIEURES

5.6.1 Portes intérieures

Les portes intérieures des habitations sont de type laquée peinte. Il en est de même pour les ébrasements et les chambranles prévus en MDF laqué peint.

5.6.2 Quincailleries

Trois paumelles ou charnières démontables par porte. Serrure à clef ordinaire - quincaillerie en inox brossé.

5.7 REVETEMENT DES SOLS ET MURS 5.9.1

Généralités

Tous les revêtements sans exception sont de 1^{er} choix.

5.7.2 Sols

5.7.2.1 Chapes

Pose d'une chape avec partie supérieure lissée ou non selon le cas.

5.7.2.2 Carrelages

Hall, buanderie, wc, salle à manger, salon, cuisine, salle de douche, salle de bain, chambre
Uniquement les pièces humides sont prévues avec des plinthes en carrelage.

5.7.2.3 Parquet

Non prévu

Terrasse extérieure:

Réalisé en béton apparent et garde-corps vitrés

5.7.3 Murs

5.7.3.1 Salle de bain et salle de douche

Un carrelage mural est prévu sur les murs touchant le tub de douche.

6 CUISINES EQUIPEES

Le promoteur choisit la cuisine.

Les appareils électro-ménager sont soumis à la garantie du fabricant.

Sont compris:

- Réfrigérateur intégré
- Four à chauffage conventionnel
- Taque de cuisson vitro-céramique
- Hotte aspirante décorative en inox
- Lave-vaisselle intégrable.
- Evier deux bacs et mitigeur mono commande eau chaude, eau froide.

Seul le cahier des charges signé par le constructeur et l'Architecte annexé au contrat fait foi.



7 AMENAGEMENT DES COMBLES

Les combles sont hors du volume chauffé selon la PEB et non accessibles.

8 NETTOYAGE BATIMENT

L'habitation est livrée nettoyée en état de réception.