

Cahier des Charges

Résidence COLOMBINE

13 appartements

Rue Genard

à 6060 GILLY

GROS OEUVRE

Après l'état des lieux des propriétés avoisinantes et implantation par géomètre du tracé du bâtiment, les terrassements pourront commencer.

TERRASSEMENTS

Ils comprennent tous les travaux de déblais quelconques nécessaires pour la mise en oeuvre des fondations.

FONDATIONS

Le bureau d'étude en stabilité, se basant sur les essais de sol, réalisera l'étude complète des fondations du bâtiment.

BETON ARME

Le bâtiment est réalisé en ossature composée de poutres de fondation, poutres, colonnes et dalles en béton armé.

Les dalles sont préfabriquées en hourdis.

Tous les ouvrages en béton armé seront exécutés suivant les directives exclusives de l'Ingénieur Conseil chargé de l'étude des travaux de stabilité.

MACONNERIES

Elles seront rejointoyées à la dague au fur et à mesure de l'élévation des murs afin de présenter un aspect fini de qualité.

Les maçonneries portantes des autres étages seront également en blocs de béton selon l'étude de l'Ingénieur.

Les murs intérieurs seront réalisés en blocs de béton recouverts d'enduit. Les indications sont données sur les plans de détails.

Les murs intérieurs du 3^{ème} étage seront réalisés en cloison gyproc avec isolation acoustique.



REVETEMENT EXTERIEUR DES FACADES

Les maçonneries extérieures seront soit réalisées en briques VANDERSANDEN JAVA M50 ou soit recouvertes d'un crépi teinté dans la masse de marque « ST0 », coloris clair.

Les terrasses sont préfabriquées ton naturel sans finition et sont en pente vers la rue.

TOITURES

1. Toiture en pente

La toiture en pente est réalisée en ardoises artificielles gris foncé, y compris sous-toiture et isolation de 15 cm en laine de verre ou de roche. Les gouttières et descentes seront réalisées en zinc.

EGOUTS

Les canalisations d'égouts sont prévues en PVC renforcé, les chambres de visite seront judicieusement réparties dans le sol et sont indiquées sur les plans de détails.

Le raccordement est prévu suivant le permis de bâtir et les impositions communales.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries seront en PVC à coupure thermique 5 chambres, coloris blanc structuré.

Les mécanismes seront du type oscillo-battant, levant coulissant ou simple ouvrant, suivant les indications des plans d'architecture.

Les doubles vitrages sont prévus dans tous les châssis et répondront au point de vue des dimensions aux normes en vigueur. Ils sont du type super isolant : $K = 1,1$ $w/°/m^2$.

Les portes d'entrée du rez-de-chaussée seront en bois massif et seront équipées d'anti-effraction (44.2) sur les 2 faces et les ouvrants seront équipés de verrous automatiques anti-effraction.



FINITION PARTIES PRIVATIVES

PLAFONNAGES (plafonds et murs)

Ils seront réalisés selon les normes générales et les règles de l'art.

Ils nécessitent une préparation par enduisage avant mise en peinture. La préparation des murs et les peintures ne sont pas comprises.

Tous les angles saillants seront garnis d'arêtes de protection galvanisées ou aluminium.

REVETEMENT DUR DES MURS

Cuisine : entre les meubles, des faïences 20 x 25 d'une valeur d'achat de 20 €/m² (hors TVA) sont prévues.

Salle de bain: les faïences d'une même valeur sont prévues sur toute la hauteur des murs périphériques à la baignoire.

REVETEMENT DES SOLS

Les chambres à coucher seront recouvertes d'un tapis plain, d'un linoléum, d'un revêtement PVC d'une valeur d'achat de 20 €/m² (hors TVA). Le niveau de chape permettra la pose d'un carrelage ou d'un parquet stratifié.

Les halls de jour et de nuit, le living, les sols de cuisine, salle de bains et WC seront exécutés en carrelage de grès émaillé ou CERAM 30 x 30 d'une valeur d'achat de 25 €/m² (hors TVA) en pose standard.

TABLETTES DE FENETRE

Les tablettes de fenêtre sont prévues en marbre de jura beige sur une épaisseur de +/- 2 cm sans doublures.

Elles seront débordantes du plafonnage.

MENUISERIES

1. La porte d'entrée de l'appartement est une porte blindée dite de sécurité. Elle sera du type RF30 minutes. La serrure sera à 5 points et aura un cylindre de haute sécurité en combinaison avec les portes d'entrée.



2. Les portes intérieures sont en finition placage bois et munies des serrures et quincailleries nécessaires.

CUISINE

Le mobilier est prévu en bois mélaminé et l'implantation est conforme au plan du cuisiniste.

Les appareils nécessaires sont :

- frigo 145 L avec congélateur 17 L de 1,03 m
- plaque électrique de cuisson (4 plaques), vitrocéramique
- four électrique multifonction sous la taque
- hotte aspirante sans évacuation avec filtre au charbon actif
- lave-vaisselle 12 couverts full intégré 52 db.

PEINTURES

Les travaux de peinture ne sont pas prévus dans les espaces privés, mais peuvent être réalisés dans le cadre du chantier suivant les prix en annexe.

FINITION DES COMMUNS

CAVES-GARAGES

Les sols des caves et dégagements sont en béton lisse et traité anti poussière.

Les sols des garages sont en béton lisse et traité anti poussière.

Les portes des caves sont prêtes à peindre.

Les portes des communs sont vernies incolores dans l'ensemble de la conception de finition.

Une ventilation naturelle des caves est prévue.

CAGES D'ESCALIERS

Les escaliers sont en béton et recouverts d'un revêtement en aggloméré de marbre.

Les murs sont recouverts d'un enduit et peints avec éventuellement la pose d'un carrelage mural.

Les portes des communs sont plaquées bois naturel, vernies incolores.

Une main courante bois sera exécutée suivant détails de l'Architecte.

HALLS COMMUNS (hors cave)

Le sol est en carrelage grand format (60 x 60) avec plinthes assorties suivant choix Architecte.

HALL D'ENTREE

La finition sera confiée à l'Architecte suivant des plans de détails qui tiennent compte d'un tableau de sonnerie avec plaquettes nominatives et de l'ensemble des boîtes aux lettres.

Le matériel est choisi de telle façon qu'un minimum d'entretien soit nécessaire (carrelage au mur, à une hauteur de +/- 1,40 m).

La porte d'entrée est munie d'une serrure électrique en combinaison avec le vidéoparphone des appartements.

TROTTOIRS

Les trottoirs et les accotements devront répondre aux règlements communaux.

BALCON

Les terrasses en façade avant auront une superficie de +/- 2,6 m².

GENERALITES

ARCHITECTE - BUREAU D'ETUDE

Les honoraires sont compris dans le prix de vente mais ne comprennent pas les travaux supplémentaires pour l'étude de changement ou de la décoration du privatif.

RACCORDEMENTS

Les frais de raccordements à l'eau, gaz et électricité sont compris dans nos prix. Les câbles de télédistribution et téléphone arrivent dans la gaine technique à chaque niveau. Le branchement est à charge de l'acquéreur en fonction de l'opérateur choisi. Un tubage avec fil de tirage est placé entre la gaine technique et les chambres et le living.

PLANS

Les plans remis à l'acheteur le sont à titre indicatif et peuvent subir des changements suivant les nécessités techniques ou esthétiques. Même les variations minimales dans les dimensions ne peuvent avoir comme suite des indemnités quelconques et ceci pour toutes les parties contractantes. Les changements seront communiqués dans la mesure du possible. Les plans de détail seront mis à disposition suivant l'évolution des travaux.

CHANGEMENTS DE MATERIAUX

Les entrepreneurs devront exécuter les travaux suivant les indications de ce descriptif (ou celui de l'Architecte, plus élaboré). Le vendeur se réserve le droit de proposer des changements et ceci seulement après avis de l'Architecte et pour autant que les matériaux proposés soient équivalents à ceux prévus dans le cahier des charges pour autant qu'ils soient autorisés par les prescriptions urbanistiques. De toute façon, ces changements devraient se limiter au cas de matériaux disponibles sur le marché ou avec des délais de livraison entravant la bonne marche du chantier. Le vendeur s'engage d'en aviser l'acheteur le cas échéant.

TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES

Sauf accord écrit du promoteur, il est strictement convenu que seules les entreprises précitées sont désignées pour exécuter les travaux supplémentaires. Les travaux, dus à ces changements, d'autres corps de métier sont aussi à charge de l'acheteur.

TECHNIQUES SPECIALES

Chauffage

Une chaudière au gaz murale à condensation étanche est installée dans chaque appartement de type 2 chambres.

Les chaudières sont raccordées aux conduits d'amenée d'air frais et d'évacuation des produits de combustion.

Les calculs des surfaces de chauffe dans les pièces sont faits suivant les normes et garantissent pour une température extérieure de -9°C, une température de :

- Hall, chambres : 20°C
- Living, cuisine : 22°C
- Salle de bains : 24°C

La consommation de gaz est mesurée grâce à un compteur individuel placé par la Société Distributrice.

Dans l'appartement 1 chambre du 3^{ème} étage, le chauffage sera réalisé au moyen d'une pompe à chaleur type split non réversible.

Ventilation

Chaque appartement est équipé d'un système de ventilation mécanique avec récupération de chaleur. Le système est conforme à la norme et extrait l'air vicié dans les locaux humides, sdb, wc, buanderie, cuisine, et pulse l'air neuf dans les locaux de vie (chambre, living). Le système est équipé d'un by pass pour l'été.

Installations sanitaires

- Alimentation de chaque appartement à partir d'un compteur individuel placé par la société distributrice.
- Tuyauteries en GEBERIT pour l'alimentation des appartements
- Tuyauteries de raccordement des appareils sanitaires en polybutène flexible ou similaire
- Tout le matériel sera de marque réputée, la robinetterie sera de marque GROHE ou équivalente.



- Par salle de bains :

- 1 baignoire acrylique avec mitigeur
- 1 lavabo simple ou double encastré dans un meuble large avec mitigeur
- 1 glace rectangulaire avec éclairage

- Par toilette

- 1 WC monobloc suspendu
- 1 lave-mains avec robinet eau froide

- Par cuisine :

- 1 alimentation eau froide et eau chaude pour évier cuisine
- 1 alimentation eau froide pour lave-vaisselle

- Par buanderie :

- 1 alimentation eau froide pour machine à laver
- une décharge en attente pour machine à laver

Communs

- Local commun :
- une alimentation eau froide avec robinet simple service
 - un boiler

Protection incendie

L'immeuble sera équipé en protection incendie conformément au rapport du service incendie.

Chaque niveau sera équipé sur le palier d'un extincteur à poudre et d'une détection incendie.

Les cages d'escaliers disposeront en partie haute d'une fenêtre de désenfumage avec commande électrique au pied de la cage.

Installations électriques

Celle-ci est en tout point conforme aux prescriptions des règlements communaux, de la compagnie exploitante et du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

L'installation est réceptionnée par un organisme de contrôle comme prévu dans le susdit règlement.

L'installation est entièrement encastrée sauf dans les caves, garages et locaux non habitables.

L'installation est établie de manière à ce que chaque appartement ait un compteur spécifique et indépendant bi horaire.

Le tubage nécessaire pour la télédistribution et le téléphone est prévu à partir de l'entrée du câble principal jusque dans chaque appartement.

L'installation est complétée par un vidéoparlophone et ouvre-porte électrique.

Une sonnerie indépendante à l'entrée de chaque privatif est prévue.

L'installation est réalisée sous tube avec fils VOB ou similaire. Le choix du matériel de finition tel que les prises de courant et interrupteurs est fait par l'architecte.

Les compteurs et le raccordement au réseau sont compris dans l'installation. Les compteurs restent la propriété d'ORES, gestionnaire du réseau.

L'alimentation de chaque appartement est réalisée à partir d'un compteur individuel monophasé, d'une puissance de 9 KVA placé dans le local compteurs situé au rez-de-chaussée. Le tableau divisionnaire de chaque appartement comprend les disjoncteurs de protection des différents circuits. Un compteur séparé est prévu pour les communs. Les caves sont raccordées sur le compteur privatif de l'appartement.

Equipements électriques du rez-de-chaussée et des communs

1. Electricité du rez-de-chaussée

Par cave :

- 1 point lumineux semi-étanche
- 1 interrupteur bipolaire semi-étanche
- 2 prises de courant semi-étanches
- installation raccordée sur le compteur privé de l'appartement

Local compteur électricité :

- 1 appareil fluorescent semi-étanche
- 1 interrupteur
- 1 éclairage de secours semi-étanche



Local compteur gaz : - 1 appareil fluorescent semi-étanche
- 1 interrupteur bipolaire semi-étanche

Dégagements caves : - plafonniers avec lampes économiques
- détecteur de présence
- appareils d'éclairage de secours

2. Electricité des communs du rez

Hall d'entrée : - appliques lumineuses
- 1 éclairage de secours
- 1 prise de courant
- poste vidéoparphonie principal intérieur et extérieur
avec bouton d'appel et étiquettes

Hall commun : - spots ou appliques lumineuses suivant choix de l'architecte sur
minuterie et détecteur de mouvement
- éclairage de secours

3. Electricité des communs aux étages

Hall commun : - 1 plafonnier lumineux par palier sur minuterie
- 1 détecteur de mouvement
- 1 bouton de sonnerie par appartement
- 1 éclairage de secours
- 1 prise

4. Equipement propre aux appartements 2 chambres.

Chambre principale - 1 point lumineux central
- 2 interrupteurs 2 directions
- 4 prises de courant bipolaires avec terre
- 1 blochet vide pour télédistribution et téléphone

Chambres Secondaires : - 1 point lumineux central
- 2 interrupteurs 2 directions
- 4 prises de courant bipolaires avec terre

Salle de bains : - 1 point lumineux central
- 1 alimentation au-dessus du miroir
- 1 interrupteur bipolaire
- 1 prise de courant bipolaire avec terre lavabo



WC :

- 1 point lumineux
- 1 interrupteur simple
- 1 alimentation électrique pour ventilation

Buanderie :

- 1 tableau électrique divisionnaire
- 1 point lumineux
- 1 interrupteur simple
- 1 prise de courant bipolaire avec terre pour machine à laver
- 1 prise de courant bipolaire avec terre pour séchoir
- 1 alimentation électrique pour la chaudière murale
- 1 prise simple

Hall :

- de 1 à 3 points lumineux
- 2 ou 3 boutons poussoir de commande
- 1 prise de courant bipolaire avec terre
- 1 carillon

Living :

- 2 points lumineux centraux à 2 directions
- 4 doubles prises de courant bipolaires avec terre
- 1 prise pour la télédistribution
- 1 prise vide pour le téléphone
- 1 prise de courant bipolaire avec terre

Cuisine :

- 1 point lumineux central
- 1 interrupteur
- 1 prise de courant bipolaire avec terre pour hotte
- 1 prise de courant bipolaire avec terre pour frigo
- 2 doubles prises de courant au-dessus de la table de travail
- 1 alimentation pour la cuisinière
- 1 alimentation pour four
- 1 prise de courant pour lave-vaisselle

5. Equipement propre à l'appartement 1 chambre.

Chambre

- 2 points lumineux centraux
- 2 interrupteurs 2 directions
- 4 prises de courant bipolaires avec terre
- 1 blochet vide pour télédistribution et téléphone

Salle de bains :

- 1 point lumineux central
- 1 point lumineux au-dessus du miroir
- 1 interrupteur bipolaire
- 1 prise de courant bipolaire avec terre lavabo
- 1 prise de courant bipolaire avec terre pour machine à laver
- 1 prise de courant bipolaire avec terre pour séchoir



- WC :
- 1 point lumineux
 - 1 interrupteur simple
 - 1 alimentation électrique pour ventilation
- Hall :
- 2 points lumineux
 - 2 ou 3 boutons poussoir de commande
 - 1 bouton poussoir d'éclairage du hall commun
 - 1 prise de courant bipolaire avec terre
 - 1 carillon
 - 1 tableau électrique divisionnaire
- Living :
- 2 points lumineux centraux à 2 directions
 - 3 doubles prises de courant bipolaires avec terre
 - 1 prise pour la télédistribution
 - 1 prise vide pour le téléphone
 - 1 prise de courant bipolaire avec terre
- Cuisine :
- 1 point lumineux central
 - 1 interrupteur
 - 1 prise de courant bipolaire avec terre pour hotte
 - 1 prise de courant bipolaire avec terre pour frigo
 - 1 double prise de courant au-dessus de la table de travail
 - 1 alimentation pour la cuisinière
 - 1 alimentation pour four
 - 1 prise de courant pour lave-vaisselle
 - 1 prise de courant pour boiler électrique sous évier

Modifications ou travaux supplémentaires :

Les prises de courant, interrupteurs et points lumineux supplémentaires seront facturés 120 €/pièce.

Le tirage de câbles supplémentaires TVD ou téléphone sera facturé 200 €/câble

Murs et plafonds : rectification du support, enduisage, 2 couches d'acrylique : 20,00 €/m².

Portes intérieures : ponçage et 2 couches de vernis : 130,00 €/pc.