

Résidence à Jambes

Située Rue de Francquen

Immeuble composé de **7 appartements**. L'ensemble dispose de **locaux de rangement**, garage, d'un **local vélos**, de plusieurs emplacements de **parkings** extérieurs

Synthèse descriptive des travaux

Maître de l'Ouvrage :

Maisons Baijot

Rue de Malvoisin, 38
5575 Patignies

Bureau d'Architecture « Permis »

Frédéric Delarbre

4170 Comblain-au-Pont
Rue du Thier Pierard, 1A

Bureau d'Architecture « Exécution »

Frédéric Delarbre

4170 Comblain-au-Pont
Rue du Thier Pierard, 1A

Constructeur

Maisons Baijot

Rue de Malvoisin, 38
5575 Patignies

TABLE DES MATIERES

1.	Gros Œuvre	P. 3
2.	Toiture	P. 4
3.	Menuiseries extérieures	P. 5
4.	Plafonnage	P. 5
5.	Chapes et carrelages	P. 5
6.	Menuiseries intérieures	P. 6
7.	Sanitaire	P. 7
8.	Ventilation	P. 7
9.	Électricité	P. 7
10.	Chauffage gaz	P. 8
11.	Abords	P. 8
12.	Rejointoiement	P. 9
13.	Peintures et finitions intérieures	P. 9
14.	Raccordements	P. 9
15.	Divers	P. 9

Cahier des charges

1. Gros-œuvre

1.1. Implantation et préparation du chantier

- L'implantation sera réalisée avec le concours de l'architecte. Des chaises ou repères seront placés en nombre suffisant, ils reprendront les niveaux relatifs de la construction.
- Les moyens utiles à la bonne réalisation du chantier sont prévus : moyens de manutention et de levage et signalisation ; enrochement de chantier et baraquements.
- Le nettoyage sera réalisé préalablement à l'implantation.

1.2. Fondations

- Une boucle de terre constituée d'un fil de cuivre plombé périphérique sera placée.
- Les fondations sont assises sur des fondations adaptées en béton armé selon l'interprétation de l'étude en stabilité.

1.3. Egouttage.

- Le réseau est composé de tuyaux en PVC de diamètre 110 à 160mm. Les tuyauteries extérieures sont enterrées. Les tuyauteries en sous-sol seront fixées à l'aide de crochets spécifiques ou sur quilles en blocs.
- L'évacuation des eaux usées se fera suivant les prescriptions urbanistiques et des chambres de visites sont prévues au plan.
- Les eaux de pluie seront déversées suivant les prescriptions urbanistiques.

1.4. Maçonneries des sous-sols.

- Maçonneries portantes en blocs de béton lourd de 14 ; 19 ; 29 ; 39cm.

1.5. Etanchéité et ventilation des ouvrages en sous-sol.

- Des tés de ventilation d'un diamètre de 160mm avec grilles moustiquaires sont prévus suivant plan.
- Une membrane d'étanchéité est prévue au droit de la pose des hourdis et à tous les endroits que préconisent les règles de l'art.

1.6. Planchers et ouvrages en béton.

- Les planchers seront composés de hourdis en béton armé dimensionnés selon le calcul réalisé.
- Les poutres et linteaux porteurs sont réalisés en béton armé coulé sur place et/ou en béton préfabriqué et/ou en poutrelle d'acier.
- Les escaliers sont réalisés en béton armé coulé sur place ou préfabriqués destinés à être carrelés (sauf l'accès au sous-sol).

1.7. Maçonneries d'élévation.

1.7.1 Maçonnerie mixte, murs de parement.

- Le complexe de parement est constitué : d'un bloc creux de béton ou d'argex de 14 cm, d'un isolant PIR de 10 cm, d'un creux semi ventilé et d'une brique de parement de format 21/10/6,5 ou d'un bloc à crépir de 9cm avec crépi monocouche (il peut y avoir plusieurs tons de brique ou de crépi si les plans d'exécution le prévoient). Des pans de murs en bloc peuvent être recouverts de pierres à coller ou autres matériaux si les plans d'exécution le prévoient.

La brique ou le bloc béton est liaisonnée au mur porteur à l'aide de crochets galvanisés avec casses-gouttes et pastilles de calage de l'isolant. Le rejointoiement est réalisé à posteriori. Le creux est ventilé par joints ouverts dans le parement. Des pierres bleues lisses peuvent également être ajoutées en parement de manière harmonieuse et comme le prévoient les plans.

1.7.2 Murs & cloisons intérieurs.

- Les murs intérieurs porteurs seront réalisés en blocs de béton ou en bloc d'argex 14, 19 cm.
- Les cloisons, contre cloisons et gaines techniques sont réalisées en carreaux de plâtre collés de 10 cm d'épaisseur. Une laine isolante de 2 x 2cm est placée entre les contre cloisons et les murs porteurs afin d'optimiser l'isolation acoustique. Des cornières d'angles en acier galvanisé sont prévues à tous les angles saillants.

1.8. Ouvrages en pierre.

Les seuils et couvre-murs sont réalisés en pierre bleue du pays par tranches de 5cm (avec talon aux portes d'entrée extérieures), finition meulée.

1.9. Divers.

- Les linteaux de parement sont réalisés à l'aide de cornières en acier galvanisé apparentes ; pour les grandes portées, elles sont fixées à l'arrière linteau.

2. Toiture.

2.1. Charpente.

- La charpente est de type industrialisé en sapin du pays traité. Les fermettes préfabriquées sont espacées de +/- 60cm. Les enchevêtrures et renforts utiles aux fenêtres de toit ou lucarnes arrondies sont prévus. L'étude de la charpente est réalisée par le fabricant.

2.2. Couverture.

- Le complexe couverture est : ardoises artificielles de ton noir, un lattage et un contre lattage en sapin du pays, une membrane de sous toiture micro perforée. Les rives sont réalisées en sapin du pays traité recouvert d'ardoises artificielles.

2.3. Balcon

- Des balcons en béton architectonique ou en métal seront prévus pour certains appartements. Ceux-ci seront fixés aux façades.

2.4. Accessoires et zingueries (ZN-CU-TI de 0,7mm).

- Les gouttières sont en zinc, ardennais de type MOPAC. Les tuyaux de descente sont en zinc, de diamètre 80mm et fixés par des colliers cloués à charnière et galvanisés.

2.5. Fenêtres de toit.

- Si les plans le prévoient, les éventuelles fenêtres de toit et exutoires sont de type VELUX GGU énergie confort PVC, posés suivant les prescriptions du fabricant avec les accessoires fournis. Les exutoires sont à déclenchement automatique raccordés à un boîtier et un détecteur de fumée placé au rez.

2.6. Garde-Corps

- Des Garde-corps en acier laqué ou en inox seront placés sur certaines fenêtres si les plans d'exécution le prévoient.

3. Menuiserie extérieure

3.1. Châssis en PVC.

- Les châssis de fenêtres et portes fenêtres seront réalisées en PVC structuré de couleur à l'extérieur et de ton blanc lisse à l'intérieur, profils extrudés, à double frappe et renfort métallique avec double vitrage de U 1.0. Des aérateurs sont prévus dans les locaux secs suivant étude. Les châssis sont fixés aux maçonneries à l'aide de pattes galvanisées et resserrées par de la mousse polyuréthane.

4. Plafonnages

4.1. Enduits sur murs.

- Les locaux habités ; les cages d'escaliers disposent d'un enduit monocouche en plâtre projeté d'environ 8 mm d'épaisseur. Les angles murs/plafonds sous toitures sont crantés. L'enduit devra être préparé avant peinture (hors entreprise sauf communs). Des cornières d'angles en aluminium sont prévues à tous les angles saillants.

4.2. Enduits sur plafonds.

- Les houdis sont recouverts d'un enduit monocouche en plâtre projeté d'environ 8 mm d'épaisseur. L'enduit devra être préparé avant peinture (hors entreprise sauf communs).

4.3. Plafonds sous charpente.

- Les plafonds sous charpente sont de type gyplat, respectant les prescriptions du service incendie et mis en œuvre conformément aux essais au feu du fabricant, c'est à dire un contre gîtage en bois sur lequel sont fixées des plaques de plâtre à joints ouverts et enduites en plâtre projeté d'une épaisseur adaptée. L'enduit devra être préparé avant peinture (hors entreprise sauf communs). Des cornières d'angles en aluminium sont prévues à tous les angles saillants.

4.4. Isolation de toiture.

- Un isolant en laine minérale de 20cm d'épaisseur est placé entre les fermettes de charpente. Il « emballera » totalement les locaux habités et les communs. L'isolant sera muni d'un pare vapeur inférieur.

4.5. Tablettes de fenêtre.

- Les tablettes de fenêtres sont réalisées en marbre poli de 2 cm d'épaisseur et encastrées dans les pieds droits. Le type de marbre fera l'objet d'un choix dans le show-room Maisons Baijot.

5. Chapes et carrelages

5.1. Chapes isolantes.

- Une chape en polyuréthane projeté de ±100 mm est prévue au rez-de-chaussée sur les houdis. Cette chape constitue également la couche d'égalisation recouvrant les tuyauteries posées au sol.

5.2. Isolation phonique.

- Une membrane d'isolation phonique ou similaire est déployée sur les chapes isolantes entre les niveaux habités avant mise en œuvre des chapes de pose. La membrane dispose de remontées verticales en contour des chapes de pose.

5.3. Chape de pose.

- Une chape traditionnelle au ciment/sable de RHIN de +/- 80 mm est prévue sur toutes les chapes isolantes. Les chapes sur la couche de polyuréthane sont armées d'un treillis en acier galvanisé. Une réservation de +/- 11mm est prévue pour la pose du revêtement de sol. Les remontées de la membrane d'isolation phonique sont recoupées par après.

5.4. Carrelages.

- Un carrelage collé sur chape (d'une valeur commerciale de 30€/m² tvac) sera prévu partout, à l'exception des chambres, des sous-sols et des greniers. Le carrelage est de type grès-cérame, de +/- 8mm d'épaisseur, prévu en pose droite. Le carrelage est rejointoyé au ciment gris. Les escaliers béton sont recouverts d'un carrelage (sauf l'accès au sous-sol). NB : un parquet stratifié non-posé à usage intensif, à choisir dans la gamme standard du showroom Maisons Baijot, sera prévu dans les chambres.

5.5. Plinthes.

- Des plinthes assorties de +/- 7cm (d'une valeur commerciale de 4€/m tvac) sont prévues pour tous les locaux carrelés (sauf escaliers, locaux non-plafonnés et locaux faïencés). Le joint inférieur sur carrelage est un joint ouvert. Cet interstice est comblé par un joint souple.

5.6. Faïences murales.

- Les murs de salles de bains seront partiellement recouverts d'un carrelage mural (d'une valeur commerciale de 25€/m² tvac) collé.

6. Menuiseries intérieures

6.1. Portes intérieures des communs.

- Toutes les portes des communs sont constituées de blocs portes à battée avec porte à âme agglomérée, respectant les prescriptions du service incendie.

6.2. Portes intérieures des appartements

- Elles sont constituées de blocs portes à battée avec porte à âme agglomérée alvéolaires surfacée d'un panneau en fibre de bois, huisserie agglomérée, finition porte et huisserie par film stratifié décor bois ou laquée blanc.

6.3. Ensemble boîte aux lettres.

- Un « meuble » boîtes aux lettres avec étiquettes et clés conforme aux prescriptions postales est prévu dans le hall ou en façade avant.

6.4. Main courante.

- Une main courante métallique en acier laqué ou inox sur console est prévue dans les cages d'escaliers.

7. Sanitaire.

- Le choix des appareils sera fait dans le showroom Maisons Baijot. Un décompte sera établi par rapport au métré suivant le prix public du matériel retenu.

- Sont prévus : raccordements sur compteur du distributeur et décompteurs individuels ; colonnes de distribution et tuyauteries d'alimentation en chapes ; alimentation des communs et chaudières, décharges en PVC 40, 80, 110 ou 125mm. ; ventilations primaires.
- La protection incendie prévoit : les extincteurs à poudre (1 pièce par niveau), un exutoire de fumée avec commande manuelle depuis le hall d'entrée, des détecteurs incendies, un éclairage de sécurité.

7.1. Sanitaire des appartements.

- Sont prévus par appartement :
 - 1 meuble lavabo « Maisons Baijot » avec cuvette, robinetterie, eau chaude et froide et décharge
 - 1 WC avec alimentation eau froide et décharge
 - 1 lave-mains avec alimentation en eau froide et décharge
 - 1 bain (de dimensions telles que reprises aux plans d'exécution) et/ou 1 douche (de dimensions telles que reprises aux plans d'exécution), robinetterie, eau chaude et froide et décharge. Si c'est une douche qui est placée, celle-ci le sera avec une paroi ou une porte adaptée.
 - 1 aération WC et salle de bains
 - 1 alim. eau chaude et froide, décharge et ventilation hotte dans la cuisine
 - 1 alimentation eau froide et décharge dans la buanderie. Le séchoir sera de type « à condensation ». (non prévu)

8. Ventilation.

8.1. Ventilation des appartements.

- Une ventilation simple flux par extraction d'air dans les locaux humides est prévue via des conduits dans les gaines techniques et des tourelles d'extraction ou groupe d'extraction avec silencieux. Dimensionnement suivant installateur.

9. Electricité.

- Les installations sont individuelles. Les compteurs privatifs et un compteur commun sont placés dans le hall, dans le local prévu à cet effet. Les frais de compteurs et de raccordement au réseau sont compris pour une puissance standard que le promoteur décidera en concertation avec le gestionnaire de réseau. L'installateur réalise l'étude de l'installation et fourni les plans unifilaires nécessaires à la réception par un organisme agréé.
- Un coffret par compteur, les colonnes de raccordements individuelles sont prévues. La réception de l'installation par un organisme agréé est prévue.
- Les coffrets individuels sont munis de différentiels disjoncteurs adaptés au nombre de lignes. Les raccordements à la terre, les répartiteurs et alimentation téléphonie et télédistribution sont prévus.
- Sauf postes à justifier prévus au mètre, les appareils d'éclairage sont hors entreprise.
- Des panneaux photovoltaïques sont prévus par logement, suivant les prescriptions PEB en vigueur et/ou les impositions urbanistiques.

9.1. Electricité des communs.

- Les halls ou sas sont munis de points lumineux sur détecteur, de parlophones et gâche électrique. Les cages d'escalier disposent de deux points lumineux par niveaux à allumage multidirectionnels ou bouton poussoir. Les éventuelles caves, couloirs et dégagements sont munis de points lumineux multi ou uni directionnel. La protection incendie dispose des éclairages de secours, détecteurs de fumées et alarmes.

9.2. Electricité des appartements

- Sont prévus :
 - déTECTEURS de fumées avec alarme,
 - parlophone : 1
 - Hall : 1 pt lum. multidirectionnels, 1 prise simple, 1 détecteur incendie.
 - Cuisine : 1 pt lum. 1 dir, 1 pt. lum. 2 dir., 1 alim. four, 2 prises doubles, 1 prise frigo, 1 prise hotte, 1 prise lave-vaisselle, 1 prise cuisinière.
 - Buanderie : 1 pt lum. 1 dir., 1 prise simple, 1 prise lave-linge, 1 prise sèche-linge.
 - WC : 1 pt. lum. 1 dir.
 - Salle de bains : 1 pt. lum. 1 dir, 2 prises simples.
 - Chambre : 1 pt lumineux 2 dir, 2 prises.
 - Séjour : 1 pt lum. 1 dir, 1 pt. lum. 2 dir., 3 prises simples, 2 prises doubles, 1 prise tél, 1 prise TV.
 - A convenir: tableau divisionnaire avec disjoncteurs, différentiels et liaison équipotentielle.

Les éléments électricité prévus ci-dessus peuvent être adaptés en fonction de l'agencement de chaque appartement.

9.3. Ascenseur

L'immeuble est équipé d'un ascenseur dans certains blocs.

Cet ascenseur est de type « électrique avec machinerie embarquée ». Le choix définitif est effectué par le Promoteur en fonction des contraintes techniques dues aux caractéristiques propres à l'immeuble.

La charge utile est prévue pour 4 personnes. Il est équipé des dispositifs techniques de sécurité conformes aux normes européennes et aux prescriptions du Service Prévention Incendie. Il répond également aux exigences d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les portes palières automatiques sont du type télescopique coulissant avec un passage libre.

10. Chauffage gaz.

- Le chauffage est du type chauffage central avec production d'eau chaude et radiateurs. L'étude de l'installation est réalisée par l'installateur et prévoit une température, dans chaque pièce, adaptée aux normes en vigueur. La redevance annuelle du compteur n'est pas comprise. L'alimentation de gaz se fera soit via le gaz de ville, soit via une citerne à gaz enterrée ou aérienne en fonction des normes et sera équipée d'un système télémétrique.
- Les radiateurs prévus sont en acier et disposés suivant les plans d'exécution. Si la disposition de la pièce le permet, un sèche-serviette est placé dans la salle de bains. Les radiateurs seront calculés de manière à répondre aux exigences fixées.
- Dans le cas d'une citerne à gaz celle-ci sera commune et placée à l'extérieur, munie de compteurs individuels. Le remplissage de celle-ci sera géré par le syndic et chaque propriétaire réglera sa propre facture auprès du concessionnaire.

11. Abords.

11.1. Nivellements.

- Les ouvrages sont remblayés à l'aide des terres laissées sur place. L'excédent est étalé autour avant engazonnement.

11.2. Parkings.

- Les places de parking ainsi que l'accès piéton de l'entrée principale seront en pavés de béton ou en grenailles ou en dalles de gazon ou dans les matériaux repris aux plans d'exécutions.

11.3. Aménagement du jardin et des plantations.

- Les aménagements des abords compris sont conformes aux plans établis par le promoteur.

11.4. Terrasses.

- Les terrasses des appartements au rez sont réalisées en grenailles 7/14 et bordures de béton ou en pavés.
- A la mitoyenneté arrière sera érigé un mur de séparation avec un couvre-mur ou une cloison de séparation ou une palissade.

12. Façades.

12.1. Rejointoiement

- Les maçonneries de parement brique sont rejointoyées dans un second temps selon un coloris à définir par Maisons Baijot. Les menuiseries extérieures sont resserrées au silicone transparent.

12.2. Crépi

- Le crépi est réalisé avec un enduit monocouche finition grattée fin. Les angles sont réalisés avec des baguettes de finition fin en PVC.

13. Peintures et finitions intérieures.

13.1. Peintures sur murs et plafonds

- Dans les halls d'entrées communs et les cages d'escaliers, il est prévu une finition de 2 couches de latex blanc.

NB : Au moment de l'achat, tout ce qui est commandé ou construit reflète la réalité et prévaut sur ce document en toutes circonstances ainsi que sur les plans.

Le promoteur se réserve le droit de toutes modifications dans l'intérêt de la bonne gestion du dossier.