

Synthèse descriptive des travaux

Maison unifamiliale avec parking extérieur, terrasse et
jardin privatif

Table des matières

Généralités	3
Architecte et PEB	3
Gros œuvre	3
Installation de chantier	3
Terrassement	3
Nivellement des abords	3
Evacuation et épuration des eaux	3
Fondations	4
Boucle de terre	4
Semelles, radier, dalle	4
Maçonnerie de sous-sol	4
Étanchéité	4
Structure	4
Planchers	4
Murs extérieurs	4
Murs intérieurs porteurs	5
Murs intérieurs non porteurs	5
Seuil	5
Toiture	5
Charpente	5
Couverture	5
Isolation	5
Zinguerie	5
Fenêtres de toiture	5
Toiture plate	6
Menuiserie extérieure	6
Porte de garage	6
Plafonnage	6
Enduit sur mur et plafond	6
Tablettes	6
Chapes et carrelage	6
Isolation thermique	6
Sol du rez et de l'étage	7
Carrelage	7

Faïences murales	7
Menuiserie intérieure	7
Portes	7
Escalier	7
Cuisine équipée	7
Finitions	7
Sanitaires	8
Alimentations, décharges et pose	8
Équipements	8
Ventilation	8
Electricité	8
Installation	8
Panneaux photovoltaïques	9
Chauffage	9
Système de chauffage	9
Corps de chauffe et régulation	9
Citerne	9
Peinture	9
Raccordements	9
Aménagement des abords	10

Généralités

Le but du présent cahier des charges est de donner une description de l'habitation tant au niveau du gros-œuvre, des techniques et des finitions.

Le système constructif des Maisons Baijot, dans le respect des règles de l'art, vous garantit la qualité de la réalisation.

Certaines spécifications décrites dans le présent cahier des charges peuvent être modifiées en cours de réalisation pour des raisons techniques, administratives, réglementaires ou autres, à condition que les matériaux proposés soient d'une qualité équivalente à ceux initialement prévus.

Il est donc entendu que les travaux déjà réalisés prévalent sur les spécifications du présent cahier des charges.

Malgré toutes les précautions et le soin apporté à la conception et à l'exécution des ouvrages, les fissures et imperfections dans les murs et sols, notamment entre des matériaux de différentes natures, peuvent se produire et sont la conséquence normale et inévitable des tassements, dilatations différentielles des matériaux et retraits. Celles-ci ne pourront être l'objet de réclamations et ne donneront lieu à aucune réparation, ni indemnité.

Architecte et PEB

Les honoraires de l'architecte sont inclus dans le budget de l'habitation.

Suivant la législation, pour toutes les nouvelles constructions, la Région wallonne impose une certification en matière de consommation d'énergie, appelée certificat PEB. Cette étude est réalisée par un responsable PEB agréé. La certification PEB entraînera un complément budgétaire et ne fait pas partie intégrante du présent cahier des charges.

Gros œuvre

Installation de chantier

L'installation de chantier comprend le tracé des ouvrages, les divers frais d'aménagements et de replis du chantier.

Terrassement

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblais et de remblais qui sont nécessaires à la réalisation des fondations du bâtiment. Les terrassements seront réalisés en parfaite conformité avec les prescriptions du permis d'urbanisme.

Nivellement des abords

Le nivellement comprend le remblayage en périphérie du bâtiment contre les murs de fondations et le profilage du terrain.

Evacuation et épuration des eaux

Le système d'évacuation des eaux résiduaires est réalisé en tuyaux PVC et comprend un réseau de collecte des eaux usées et fécales, et un réseau de collecte des eaux de pluie (hors groupe hydrophore laissé à charge de l'acquéreur).

Le système d'épuration à mettre en œuvre dépend de l'équipement public de collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Le système de collecte et d'évacuation mis en place est repris dans la notice descriptive des travaux.

Fondations

Boucle de terre

La boucle de terre est constituée d'un fil de cuivre plombé, placé dans le fond des fouilles sur le pourtour du bâtiment dans l'axe périphérique des fondations et raccordé au coffret.

Semelles, radier, dalle

Le bâtiment est réalisé sur vide-ventilé avec soit des semelles filantes armées coulées dans les rigoles de fondations, soit avec un radier armé coulé en fond de fouille.

Les fondations sont exécutées suivant le rapport et les résultats des essais de sol réalisés au préalable par un bureau d'étude spécialisé et indépendant.

Dans le cas de caves, celles-ci sont réalisées sur une dalle de fondation coulée sur 10 cm d'enrochement, rendue parfaitement étanche par l'application d'une membrane en polyéthylène sous la dalle de béton.

Maçonnerie de sous-sol

La maçonnerie de fondation est exécutée de façon traditionnelle en blocs de béton lourd creux posés à plein bain de mortier. La ventilation du sous-sol est assurée par des tés d'aération en PVC refermées par des grilles situées au niveau du terrain fini.

Étanchéité

Les murs de fondation extérieurs en contact avec les terres sont protégés contre l'humidité par un cimentage et une double couche de coaltar. Dans le cas d'un radier ou d'une dalle de cave, la protection contre l'humidité des murs est garantie par une nappe bicouche en polyéthylène de haute densité.

Structure

Les poutres métalliques de reprise des hourdis et des murs porteurs, nécessaires à la bonne stabilité de structure du bâtiment, sont grenaillées pré-peintes. Ce traitement évite l'apparition de rouille.

Planchers

Les dalles sur caves, sur vides ventilés et sur rez-de-chaussée sont constituées par la juxtaposition d'éléments (hourdis) préfabriqués autoportants en béton armé dont l'épaisseur est déterminée en fonction de la longueur des portées.

Lorsqu'un bâtiment est totalement réalisé sur vide ventilé, un accès est constitué d'une taque en fonte simple fond 60/60cm, situé dans les locaux secondaires au niveau du rez-de-chaussée.

Murs extérieurs

Pour permettre une mise en œuvre parfaite du mur extérieur, la construction est réalisée en plusieurs phases.

Le bloc de béton d'argex isolant de 14 cm d'épaisseur est maçonné par l'intérieur du bâtiment. Des armatures en acier de type "murfor" sont placées dans les joints horizontaux de blocs aux endroits propices aux tensions.

Le panneau isolant en mousse rigide, dont l'épaisseur est reprise dans la notice descriptive des travaux, est posé de l'extérieur contre le bloc d'argex à l'aide d'une pastille nylon à coupure thermique. Le parement est maçonné de l'extérieur du bâtiment sans contact avec l'isolant. Un vide parfaitement continu sur tout le périmètre de la construction empêche le cheminement de l'eau de pluie vers l'intérieur de la construction.

Pour un parement réalisé au moyen d'une brique de terre cuite de format 21/10/6,5, le jointoiement est réalisé en deuxième phase par une main d'œuvre spécialisée.

Pour un parement réalisé au moyen d'un bloc en béton d'épaisseur 9 cm, celui-ci sera soit recouvert d'un crépi extérieur projeté en une couche qui assure l'accrochage au support, d'une part, et la finition du mur, d'autre part, soit recouvert d'une pierre reconstituée à coller.

Les différents types de parement mis en œuvre sont repris dans la notice descriptive des travaux.

Murs intérieurs porteurs

Les murs porteurs sont réalisés en blocs de béton d'argex isolant posés au mortier de ciment. Des armatures en acier de type "murfor" sont placées dans les joints horizontaux de blocs aux endroits propices aux tensions.

Murs intérieurs non porteurs

Les cloisons intérieures non porteuses sont réalisées en bloc de plâtre massif d'épaisseur 10 cm.

Seuils

Pour tous les châssis, les seuils de 5 cm d'épaisseur sont en pierre calcaire crinoïdique dite "petit granit" ou "pierre bleue" posés au mortier.

Si cela est repris dans la notice descriptive des travaux, un motif décoratif en "petit granit" peut être réalisé sur la façade à savoir : un panneau entre châssis, une frise, un encadrement.

Toiture

Charpente

La charpente, de type industrielle, est constituée de fermes préfabriquées en bois de sapin. Les bois reçoivent par trempage une protection contre les attaques de pourriture, champignons et insectes xylophages.

Suivant le descriptif, la charpente peut être pourvue d'un encagement et d'un plancher en panneaux OSB 15mm permettant l'utilisation du grenier en guise de rangement (non isolé) via un escalier escamotable 120/60.

Couverture

La couverture est réalisée en tuiles ou en ardoises, suivant la notice descriptive des travaux.

Les planches de face et de rive sont constituées d'une volige recouverte par une ardoise artificielle. L'étanchéité de la couverture est complétée par une membrane imputrescible, renforcée et micro perforée, posée entre les contre-lattes et la charpente.

Isolation

L'isolation de la toiture posée à l'entrait de charpente est assurée au moyen de laine minérale, dont l'épaisseur est reprise dans la notice descriptive des travaux, revêtue sur la face inférieure d'un pare-vapeur en Kraft aluminium.

Zinguerie

Les chéneaux en zinc, dont le type est repris dans la notice descriptive des travaux, sont réalisés avec une pente suffisante assurant l'écoulement naturel des eaux de pluie.

Les descentes d'eau en zinc sont fixées à la façade à l'aide de colliers en acier galvanisé.

Fenêtres de toiture

Dans le cas de fenêtres de toiture, celles-ci sont de type Velux GGU ou GGL énergie & confort en PVC, suivant la notice descriptive des travaux.

Toiture plate

Dans le cas d'une toiture plate, un béton de pente est réalisé sur hourdis. L'isolation est composée de panneaux rigides dont l'épaisseur est reprise dans la notice descriptive des travaux. L'étanchéité de l'ensemble de la toiture est réalisée à l'aide d'une membrane collée de type EPDM.

Menuiserie extérieure

Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes...) sont en PVC et garantissent une parfaite résistance aux chocs et à la traction. Les profilés PVC sont extrudés et composés de chambres contenant des colonnes d'air assurant ainsi une excellente isolation thermique.

Les vitrages sont doubles à haute performance d'isolation thermique ($K=1,0\text{W/m}^2\text{K}$). L'étanchéité est réalisée au moyen d'un joint souple périphérique.

Les couleurs intérieure et extérieure sont reprises dans la notice descriptive des travaux.

Les châssis des locaux dits secs présentent un système interne de ventilation composé d'aérateurs destinés à l'amenée d'air frais dans les pièces telles que : séjour, chambres, bureaux,... Ces aérateurs se présentent soit sous la forme de grilles placées dans la partie supérieure du vitrage, soit sous la forme d'aérateurs de type "invisivent" placés au-dessus du châssis, suivant la notice descriptive des travaux.

Porte de garage

Si une porte de garage est prévue dans la notice descriptive des travaux, celle-ci est de type sectionnelle isolée avec de la mousse de polyuréthane. La surface extérieure est structurée, surfacé d'une couche de vernis à base de polyester de couleur similaire aux châssis (les châssis et la porte de garage étant constituée de matériaux différents, une différence de teinte peut être constatée. Ceci ne pourra être l'objet de réclamations et ne donnera lieu à aucune réparation ni indemnité).

Plafonnage

Enduit sur mur et plafond

Un enduit intérieur préparé en usine et prêt à l'emploi est projeté sur les murs et les plafonds des pièces habitables.

Des cornières d'angle sont scellées dans le plafonnage à tous les angles saillants des baies non destinées à recevoir un chambranle ou un revêtement.

Sous charpente (hors grenier), des plaques à âme de plâtre cellulaire enrobées de 2 feuilles de renfort sont fixées mécaniquement sur lattes. Les plaques reçoivent un enduit de finition au plâtre.

Tablettes

Les tablettes de fenêtre (épaisseur 2 cm) sont reprises dans la notice descriptive des travaux. Les angles sont chanfreinés et les faces vues sont polies. Elles sont posées dans les locaux plafonnés, en saillie sur les enduits finis et avec un débordement de part et d'autre des baies (encastrement latéral).

Chapes et carrelage

Isolation thermique

L'isolation thermique de la dalle de tous les locaux chauffés du rez-de-chaussée est assurée par une sous-chape en polyuréthane projeté dont l'épaisseur est reprise dans la notice descriptive des travaux. Les tuyauteries et tubages sont enrobés dans cette sous chape.

Sol du rez-de-chaussée et de l'étage

Les chapes sont composées d'un mélange de ciment et de sable de rivière. Les chapes réalisées directement sur une sous-chape d'isolation thermique sont de type flottantes et sont renforcées par un treillis.

Carrelage

Les carrelages sont collés sur la chape. Les différents carrelages repris dans la notice descriptive des travaux sont placés en pose droite et sont rejointoyés par un mortier de teinte grise ou autre selon le choix de Maisons Baijot.

Des plinthes, assorties au carrelage sol, sont prévues dans toutes les pièces plafonnées et carrelées, sauf en-dessous des faïences murales.

Un joint souple est réalisé entre le carrelage et la plinthe.

Faïences murales

La faïence est prévue au mur de chaque baignoire et de chaque douche. La faïence reprise dans la notice descriptive des travaux est placée en pose droite et est rejointoyée par un mortier de teinte grise ou autre selon le choix de Maisons Baijot.

Menuiserie intérieure

Portes

Les blocs portes sont de type à battée avec une âme de type alvéolaire et une poignée de part et d'autre. La finition des portes ne demande aucun travail de traitement ultérieur.

Escalier

L'escalier rez/étage est en hêtre premier choix. En fonction de la situation, l'escalier est équipé ou non de contremarches tel que repris dans la notice descriptive des travaux.

L'escalier est muni d'une main courante et garde-corps repris dans la notice descriptive des travaux.

L'ensemble de l'escalier est vitrifié par trois couches de vernis incolore.

Cuisine équipée

Un bon à valoir pour la fourniture et l'installation d'une cuisine peut être prévu dans la notice descriptive des travaux.

Dans pareil cas, le bon est non cessible, non échangeable et non remboursable.

Ce bon est uniquement valable auprès du partenaire cuisiniste Ideo Cuisine.

Note importante : dans le cas où des adaptations doivent être réalisées tel que (sans que ce soit exhaustif) rajout ou déplacement de point électrique, d'arrivée d'eau, ... Ces modifications seront réalisées par le maître de l'ouvrage ou la société de son choix à ses frais et sous sa responsabilité après la signature des actes authentiques de vente.

Finitions

Les portes de garage et autres châssis situés dans des locaux non plafonnés sont habillés par un encadrement constitué d'un ébrasement et d'un chambranle en bois.

Les gaines et tuyaux apparents dans les locaux plafonnés sont habillés par un caisson MDF. Les poutres métalliques de structure partiellement encastrées sont également masquées par une plaque MDF au plafond des pièces plafonnées.

Suivant le descriptif, une cloison rigide isolée avec finition MDF peut être prévue pour la création d'un WC sous escalier ou la fermeture de l'escalier donnant dans une buanderie.

Sanitaires

Alimentations, décharges et pose

Ce poste reprend toute l'installation en aval du compteur d'eau qui est posé par la société distributrice.

Il comprend :

- La pose des appareils définis dans la notice descriptive des travaux.
- Les tuyauteries d'alimentation en aluminium et les décharges en PVC qualité "sanitaire" pour ces appareils, ainsi que tous les accessoires nécessaires pour une installation complète (vannes d'arrêt, purgeurs, siphons,...)
- Les collecteurs sanitaires

Equipements

Les appareils sanitaires sont repris dans la notice descriptive des travaux et sélectionnés par Maisons Baijot.

Ventilation

Le système de ventilation, conforme aux exigences de la Région wallonne, est le système C+ (hygroréglable). Ce système à extraction mécanique à la demande comprend un groupe de ventilation et une bouche d'extraction dans chaque pièce dite "humide" avec un fonctionnement adapté à la nature du local (humidité, détecteur de présence).

Electricité

Installation

L'installation est réalisée conformément aux directives du Règlement Technique en vigueur au moment de l'élaboration des plans. Le tracé des installations permettant de déterminer l'emplacement définitif des équipements est réalisé par l'électricien spécialisé en collaboration avec Maisons Baijot afin d'être adapté au mieux à une utilisation pratique.

L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux habités et plafonnés. Elle est apparente et sous-tube dans les locaux non plafonnés.

L'installation commence au coffret divisionnaire et comprend :

- Un tableau général du type armoire en matière isolante suffisant pour 10 circuits, la protection de ces circuits est réalisée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et par deux disjoncteurs différentiels
- Les interrupteurs du type à bascule placés en général à 1 m du sol près des huisseries, côté serrure de la porte et les prises avec sécurité du même type que les interrupteurs
- Les câblages spécifiques à l'endroit de l'arrivée des régies pour le circuit intérieur de téléphone et de télédistribution
- La sonnette de la porte d'entrée avec bouton poussoir muni d'un porte-étiquette

- La liaison équipotentielle principale réalisée en fil V.O.B. reliant à la terre la structure métallique restant accessible, les canalisations départ et retour chauffage, la chaudière et les canalisations sanitaires
- La liaison équipotentielle secondaire réalisée en fil V.O.B. reliant à la terre pour chaque salle d'eau, les parties métalliques des canalisations eau chaude et eau froide, les canalisations de départ et de retour de chauffage ainsi que la broche de terre des prises
- La réception de l'installation par un organisme agréé

Panneaux photovoltaïques

Une installation de panneaux photovoltaïques de type monocristallin est installée dont le nombre et la puissance sont repris dans la notice descriptive des travaux. Il est également prévu un onduleur, le raccordement des panneaux conforme aux normes du RGIE ainsi que la certification par un organisme agréé et le rapport de conformité.

Chauffage

Système de chauffage

Suivant la notice descriptive des travaux, le système de chauffage sera réalisé soit avec une chaudière au gaz à condensation, soit avec une pompe à chaleur air/eau.

La garantie du matériel correspond à la garantie du fabricant moyennant un entretien régulier de l'installation par un technicien agréé. Cet entretien est à charge de l'acquéreur.

Corps de chauffe et régulation

Les locaux chauffés du rez-de-chaussée sont soit munis de radiateurs en acier de ton blanc avec vanne thermostatique, soit d'un plancher chauffant, suivant le descriptif.

Un radiateur sèche-serviette peut être prévu dans les salles d'eau suivant la notice descriptive des travaux.

Citerne

Dans le cas d'un système de chauffage avec chaudière au gaz, si le gaz de ville n'est pas disponible, une citerne enterrée (ou aérienne suivant le cas) est prévue. Le contrat de location-achat, pour une durée de 9 ans, sera transféré à l'acquéreur qui en assumera les coûts et reprendra les impositions contractuelles liées dès l'acte authentique de vente signé.

Peinture

Il est prévu deux couches de peinture dite, « de propreté », acrylique blanche sur l'ensemble des murs et plafonds des pièces plafonnées. Le mur est préparé (réparation, joint acrylique, protection des menuiseries, ...) avant la pose de la première couche de peinture non comprise, à charge et aux frais de l'acquéreur.

Raccordements

Les différents raccordements au domaine public et aux régies (eau, électricité, gaz, égout public, Proximus si présent (la mise en service est à charge de l'acquéreur)) sont réalisés par les services concernés et commandés par Maisons Baijot.

Aménagement des abords

La terrasse, l'accès au bâtiment ainsi que l'éventuel accès au garage sont réalisés au moyen d'un empierrement de finition posé sur un enrochement. Les quantités précises des matériaux et l'étendue des surfaces concernées sont détaillées dans la notice descriptive propre à chaque bien.

Le terrain est nivelé, sans semis de pelouse ni engazonnement.

Toutes obligations d'aménagement imposées par le permis d'urbanisme, ou tout autre document administratif, ou éventuellement dessinés sur les plans de permis (tels que terrasse sur pilotis, plantations, ...), sont exclusivement à charge et aux frais de l'acquéreur, sauf stipulation contraire dans la notice descriptive ou le contrat de vente.

