

16/11/2017

RESIDENCE JEANNE

MALMEDY

Avenue MONBIJOU



[ DESCRIPTIF DES TRAVAUX ]

# I. GROS-ŒUVRE FERME

## I.1. GROS-OEUVRE

### *I.1.1. Fouilles*

- Terrassements généraux ce compris évacuation des terres
- Nivellement des terres stockées sur place

### *I.1.2. Fondations*

- Semelles de fondation y compris la boucle de terre
- Dalle de sol en béton armé suivant étude ingénieur posée sur empierrement. Un visqueen est placé sous la dalle. Après réalisation des essais de sol, les fondations seront dimensionnées par un bureau d'étude ingénieurs externe. Elles seront exécutées suivant ses recommandations.

### *I.1.3. Murs*

#### Murs caves

- Les murs extérieurs sont réalisés en blocs de béton d'épaisseur 29 cm.
- Le mur mitoyen est réalisé en blocs de béton
- Les murs intérieurs sont réalisés en blocs de béton/Ytong suivant les plans.
- Les faces extérieures enterrées sont recouvertes d'une étanchéité et d'une feuille de Platon.

#### *Murs élévations*

- Les murs extérieurs sont réalisés en **blocs isolants ( $\Lambda \leq 0.014$ ) en pierre de ponce type JASTO.**
- Isolation acoustique entre la cage d'escalier et les appartements ainsi qu'entre appartements
- Les murs intérieurs sont réalisés en blocs de Bims/ blocs de béton suivant l'choix du promoteur.
- Un bloc isolant est prévu en pied de mur en limite d'enveloppe pour soigner les ponts thermiques.
- **Une isolation acoustique est prévue sous tous les murs.**

### *I.1.4. Planchers*

- Planchers sur sous-sol : hourdis en béton
- **Planchers sur RDC, étages 1 et 2 : hourdis et/ou prédalles en béton armé**

### *I.1.5. Escaliers*

- Escaliers intérieurs prévus en béton

#### *1.1.6. Egouttage*

- Tuyaux PVC Benor
- Raccordement égout
- Gaines pour raccordements (électricité, P et T, télédistribution) prévues
- Drainage y compris recouvrement de 50 cm d'empierrement
- **Citerne d'eau de pluie TEMPO 10 000 l (+- 5000L utile) avec filtre et trop plein**
- 4 sterfputs prévus: chaufferie, buanderie (actuel grenier), hall cave et garage

#### *1.1.7. Accès - Abords*

- Bordures en béton et tarmac prévus
- Plantations prévues

#### *1.1.8. Divers*

Coordinateur sécurité prévu

Essais de sol : compris

Bureau d'étude ingénieur : prévu

**Toutes les mesures nécessaires à assurer l'étanchéité à l'air (et donc éviter les courants d'air désagréables) sont prévues.**

Seuils extérieurs

- Pour portes et portes-fenêtres :  
Seuils en petit granit, épaisseur 50 mm, y compris goutte d'eau sauf pour les fenêtres où la terrasse vient directement sous le châssis.
- Pour fenêtres :  
Seuils en alu

### **I.3. CREPI EXTERIEUR**

- **Isolation STYROPOR (lambda 0,032) d'épaisseur suivant calcul PHPP/PEB est prévue en limite d'enveloppe thermique.**
- Crépi réalisé en 2 couches pour murs extérieurs et mitoyens
- Treillis sur toute la surface
- Crépis sur mur mitoyen terrasse

### **I.4. TOITURE**

- Les poutres sont prévues en bois lamellé collé.
- **La charpente traditionnelle en bois KVH ép.24 cm (remplie d'isolation cellulose) est recouverte d'un panneau en fibre de bois (Gutex ou équivalent) d'épaisseur 28 mm à l'extérieur.** La partie intérieure de celle-ci est recouverte d'un panneau d'OSB qui fait office de frein de vapeur.  
**La protection contre la surchauffe estivale est ainsi assurée.**  
**Pour la bâtiment arrière, l'épaisseur de la charpente (et cellulose) sera de 40 cm ; celle de la fibre de bois 60 mm.**
- **L'étanchéité à l'air de l'ensemble est prévue.**
- L'isolation de la toiture en pente est réalisée par **soufflage de cellulose.**
- Couverture en **tuiles en terre cuite plates**
- Fenêtres de toiture type FAKRO y compris **triple vitrage** : 3 pièces
- **Volets électriques** prévus
- **Les rives sont recouvertes d'ardoises**
- Ventilation sanitaire en toiture : 1 pce
- Chenaux et tuyaux de descente en zinc y compris 2 dauphins
- Toitures plates recouvertes d'une isolation PU d'épaisseurs **suitant calcul PHPP /PEB** ainsi que d'une étanchéité.
- Isolation d'épaisseur 6 cm sur espace non-chauffé.

### **I.5. MENUISERIE EXTERIEURE**

- Les châssis de fenêtres sont en PVC de couleur blanche.
- **Un vitrage triple super isolant ( $U_g = 0,6W/m^2$ ) et intercalaire TPS.**
- **L'étanchéité à l'air** et l'isolation périphérique est prévue
- La porte d'entrée est munie d'un **cylindre de sécurité.**
- **Des volets** en PVC **avec moteurs électriques** sont prévus pour les fenêtres suivant plans.
- Porte de garage sectionnelle Hörmann avec moteur électrique et 7 télécommandes
- **Porte LEVANTE-COULISSANTE SUIVANT LES PLANS**

## II. PARACHEVEMENTS

### II.1. ENDUIT INTERIEUR

#### II.1.1. Murs RDC, étage et combles

- Les murs sont recouverts de plâtre

#### II.1.2. Plafonds RDC, étage

- Les plafonds sont recouverts de plâtre

#### II.1.3. Plafonds combles

- Les plafonds sont recouverts de plaques de plâtre

#### III.1.1. Compléments parties communes

- Les peintures de la cage d'escalier (commune) est prévue à partir du RDC.

REMARQUE : Le sous-sol est livré dans un état de gros-oeuvre soigné. Plafonnage et peinture non-prévus.

### II.2. REVETEMENT DE SOL

#### II.2.1. Sols

##### *Sous-sol*

- *Dalle en béton lissé*
- Isolation de 12cm de polyuréthane pour espace isolé (bâtiment arrière)
- Carrelage au choix du promoteur pour la partie isolée  
Les plinthes coupées dans ce carrelage sont prévues

##### *RDC, Etages et combles*

- **Isolation de 12 cm de polyuréthane au RDC.**  
**Cette épaisseur sera de 26 cm pour le bâtiment arrière.**
- **Isolation PU acoustique 3 cm + Isolation PU thermique 3 cm pour les autres étages**
- Carrelage des parties commune au choix du promoteur.  
Les plinthes coupées dans ce carrelage sont prévues
- Carrelage d'une valeur de 15 €/m<sup>2</sup> HTVA pour le débarras  
Les plinthes coupées dans ce carrelage sont prévues
- **Laminat (valeur fourniture 25€ HTVA) prévu pour les chambres**  
Les plinthes sont prévues.

- **Carrelage d'une valeur de 30 €/m<sup>2</sup> HTVA pour les autres locaux**  
Les plinthes d'une valeur de 10€/mct sont prévues
- **La terrasse recouverte de dalle granit flammé brossé 60/60/3 cm au choix du promoteur sur plot**

*REMARQUE N°1 : La valeur du carrelage est la valeur du carrelage hors pose et hors TVA*

### II.2.2. Murs

*RDC, Etages et combles : Bains*

- **Etanchéité sur murs de la douche**
- **Etanchéité au-dessus baignoire sur hauteur 25 cm**
- **Fourniture et pose d'une faïence de 40 €/m<sup>2</sup> hors pose et hors TVA : 15 m<sup>2</sup> sont prévus.**

*RDC, Etages et combles : WC Séparé (WC sur Hauteur +/- 120 cm)*

- **Fourniture et pose d'une faïence d'une valeur de 40 €/m<sup>2</sup> hors pose et hors TVA : 1,5 m<sup>2</sup> sont prévus.**
- 

### II.2.3. Escaliers

- Escalier sous-sol > COMBLES : carrelages au choix du promoteur

## **II.3. MENUISERIE INTERIEURE**

### II.3.1. Porte rez , étage et combles

- Portes en surfacé stratifié (hêtre, érable, chêne sable, etc.) **avec âme tubulaire type PRUM ou équivalent**
- **Portes étanche et isolée en limite d'enveloppe**
- Portes caves
- Trappe accès combles : 1 pce
- **Tablettes en pierre reconstituée pour appuis de fenêtres**
- Porte dressing non-prévue

### II.3.2. Garde-corps

- Garde-corps extérieur en inox : prévu
- Garde-corps en inox pour escalier RDC > COMBLES
- Main courante en inox dans l'œil de l'escalier caves-RDC

### II.3.3. Divers

- Un Blower door Test est prévu

## II.4. CHAUFFAGE

- Installation réalisée suivant le système bi-tubes en tuyaux P.E.
- **Pompe à chaleur AIR-EAU**
- **Radiateurs sèche-serviette pour la salle de bain**
- **Chauffage sol : Partout** sauf commun et débarras
- Thermostat dans salon et chambres
  
- Installation : circuits indépendants par appartement.
- 
- Base de calcul
- L'installation a été calculée pour une température extérieure de -12°C donnant des températures ambiantes suivantes :
- 
- Living et salle à manger      22°C
- Cuisine                              20°C
- Chambres                            18°C
- Hall                                    16°C
- Salle de bain                        24°C
- 

Un thermostat prévu dans salon et chambres à coucher.

- **Ventilation mécanique avec échangeur de chaleur:**

Suivant étude technique, il est prévu une ventilation mécanique contrôlée, à double flux avec récupération de chaleur dont le taux de récupération dépasse 80%.

L'air vicié est extrait dans la cuisine, la salle de bains et le WC.

L'air frais extérieur est soufflé (après avoir récupéré la chaleur de l'air sortant dans le groupe) dans le séjour et les chambres.

Grâce au récupérateur de chaleur, l'énergie de l'air chaud à évacuer est transférée à l'air extérieur propre et frais.

Ainsi 80% de la chaleur est maintenue et le gaspillage de l'énergie est évité.

Distribution et aspiration de l'air par des gaines synthétiques ou métalliques  
L'emplacement des gaines et des bouches est laissé au choix de l'installateur de la VMC.

Ouverture de passage sous porte pour transfert d'air  
Raccordement vers l'extérieur de la hotte est interdit : prévoir hotte avec filtre spéciale pour immeuble étanche.

**Un groupe est prévu par appartement.**

Prises d'air et rejet d'air vicié se feront sur façades ou en toiture suivant choix promoteur

## **II.5. SANITAIRE**

L'installation comprend les tuyauteries, les décharges et les ventilations

*Salle de bains :*

- 1 x lavabo avec mitigeurs (Grohe)
- 1 x tube douche en acryl avec mitigeur (Grohe)
- 1 x porte de douche

*WC séparé*

- 1 x WC suspendu
- 1 x lave-mains

*Divers :*

- 1 x raccord évier cuisine et lave-vaisselle
- 1 x raccord machine à laver

*Pour les communs :*

- 1 x déversoir avec robinet dont l'emplacement reste à définir
- 1 x pompe et circuit pour eau de la citerne à eau (wc, vidoir et robinet extérieur)

## **II.6. ELECTRICITE**

L'installation est réalisée suivant les normes.

*Les appareils d'éclairages ne sont pas compris.*

*Un **VIDEOPHONE** est prévu avec une station intérieure par appartement.*

*Un système d'alarme protection incendie est prévu :*

Détail installation électrique de base par appartement :

Quantité

**Cave 1**

- 1 point lumineux 1D hermétique
- 1 prise simple + terre (hermétique)
- 1 ligne directe en 3G2,5 depuis le coffret divisionnaire situé dans l'appartement et la cave correspondante (raccordé dans une boîte de dérivation placée dans une goulotte)

**Débarras**

- 1 point lumineux 1D
- 1 prise simple + Terre
- 1

**Hall d'entrée**

- 1 point lumineux 2D
- 1 prise simple + Terre

*Excepté appartement 3-1 (Bloc arrière)*

- 1 point lumineux 4D
- 1 point lumineux supplémentaire
- 1 prise simple + Terre

*Excepté appartement 1-1 (Bloc avant)*

- 1 point lumineux 3D
- 1 point lumineux supplémentaire
- 1 prise simple + Terre

*Excepté appartement 2-1 (Bloc avant)*

- 1 point lumineux 4D
- 2 point lumineux supplémentaire
- 1 prise simple + Terre

**WC**

- 1 point lumineux 1D

**Cuisine**

- 1 point lumineux 1D (centre)
- 1 point lumineux 1D (éclairage plan de travail)
- 1 prise simple + Terre (à situer)
- 1 prise simple + Terre (hotte)
- 1 prise simple + Terre (frigo)
- 2 prise double + Terre (plan de travail)
- 1 prise lave-vaisselle (circuit indépendant)
- 1 prise cuisinière (circuit indépendant)
- 1 prise four (circuit indépendant)

### Living

2	point lumineux 2D
4	prise simple + Terre
1	prise triple + Terre (coin TV)
1	tubage + câblage + prise téléphone/internet
1	tubage + câblage + prise TV
1	tubage thermostat + câblage

### Escalier + palier bureau (appartement 2-1 Bloc avant)

1	point lumineux 3D
1	point lumineux supplémentaire
2	prise simple + Terre
1	tubage + câblage + prise téléphone/internet
1	tubage thermostat + câblage

### Hall de nuit (bloc arrière)

1	point lumineux 2D
1	prise simple + Terre

Excepté appartement 0-2, 1-1 et 2-1 (bloc arrière)

1	point lumineux 3D
1	prise simple + Terre
1	point lumineux supplémentaire

### Chambre 1

1	point lumineux 2D
1	prise simple + Terre
2	prise double + Terre
1	tubage + câblage + prise TV
1	tubage thermostat + câblage

### Chambre supplémentaires

1	point lumineux 1D
2	prise double + Terre
1	tubage + câblage + prise téléphone/internet
1	tubage thermostat + câblage

### Salle de bains

1	point lumineux simple centre
1	point lumineux simple lavabo
1	prise double + Terre

### Extérieur

1	point lumineux simple + témoin
---	--------------------------------

### Autres : emplacement à définir :

1	alimentation ventilation VMC (circuit indépendant) + tubage commande
1	prise lessiveuse (circuit indépendant)
1	prise séchoir (circuit indépendant)

NB tous le bâtiment est équipé en interrupteurs/prises avec du matériel de la marque NIKO Blanc gamme ORIGINALE pour l'équipement encastré et la gamme HYDRO 55+ pour l'équipement hermétique.

## **AUTRES**

L'ascenseur du bâtiment arrière est prévu.  
Il est accessible au PMR (Personne à Mobilité Réduite)

Un nettoyage de fin de chantier est prévu à la fin de la construction.

Nous effectuons le Blower door test ainsi que la vérification par caméra thermique.

Les taxes et frais de câblage , tuyauterie,.. et de raccordement au réseau électricité, téléphone, TV et eau sont à charge de l'acquéreur, même si ces câblages sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit faire l'avance des frais de câblage et/ou des taxes de raccordement

Circuits et gabarits pour compteurs séparés pour les appartements (calorimètres et compteurs non prévus)

La peinture de la cage d'escalier est prévue

Cuisine valeur 4000€ est prévue.

Une boîte aux lettres par appartement prévue

Le présent cahier spécial des charges prime sur les plans et documentations techniques.

Le promoteur se réserve le droit d'adapter celui-ci (ainsi que les plans) pour raison techniques (étude d'ingénieurs ou autres).