

Description des travaux

RUBRIQUE 1 GROS-ŒUVRE

1. Aménagement du terrain – implantation

L'implantation du bâtiment aura lieu conformément aux données des plans et suivant les indications des services techniques de l'administration communale.

2. Fondations

Le type de fondation est déterminé par le bureau d'études en stabilité sur base des essais de sol.

Le bâtiment sera érigé sur des fondations en béton armé, adaptées en force portante à la résistance du sol et à la charge du bâtiment à construire.

STABILITE

Les études nécessaires sont confiées au bureau d'études HUB Consult sprl Postweg 399 – 1600 Sint Laureins Berchem

3. STRUCTURE

a) Eléments porteurs :

Les murs seront en blocs blancs « Silico-calcaire » (texture lisse) avec poutres et ouvrages en béton armé suivant l'étude de stabilité. Les planchers sont en dalle de béton de type *pré dalle augmentée d'une chape de compression déterminée par le bureau de stabilité.*
Parties portantes de la construction

b) Maçonneries :

-Maçonnerie enterrée et de cave :

Les maçonneries sont réalisées en blocs « Silico-calcaire ».

Les maçonneries enterrées sont réalisées par un voile de béton massif d'une épaisseur calculée de manière à assurer l'étanchéité. .

L'aération des caves et des pièces enterrées est assurée par grilles de dimensions calculées pour assurer le débit requis, ou lorsque la configuration le permet par des ouvertures de type « cours anglaises ».

- Maçonneries portantes en élévation :

Les murs porteurs de l'immeuble sont exécutés en blocs de « Silico-calcaire ». Les maçonneries intérieures des pièces habitables sont revêtues d'un enduit mince blanc.

La maçonnerie en élévation est protégée, à sa base, contre l'humidité ascensionnelle par une membrane d'étanchéité continue sur toute l'épaisseur des murs.

4. Murs intérieurs non portants (cloisons)

Les cloisons intérieures sont en blocs de plâtre de type VHP YTONG d'une épaisseur de 8 cm. La première rangée étant de type hydrofuge.

5. Construction de la toiture - Isolation thermique - étanchéité

a) CHARPENTES

Les bois de charpente sont en Oregon douglas

b) TOITURE

Toiture à versants : couverture en tuiles Koramic Storman 44 Antracti 736

Isolation : en laine de roche épaisseur de 18 cm

Toitures plates : DERBIGUM + isolation thermique d'une épaisseur de 10 cm.

c) EVACUATION DES EAUX DE TOITURE

Chênes d'évacuation, gouttières, tuyaux de descente en zinc.

ISOLATION

Toutes les isolations sont conformes à l'étude PEB réalisée par le bureau BG technics, Rue Huit Paumes, 19 7110 Strepy-Bracquegnies

6. Egouts - tuyaux de décharge

Le système comprend:

-la décharge des matières fécales et des eaux résiduaires

-la décharge de l'eau de pluie

-la section des tuyaux a été calculée selon les règles de l'art et conformément aux prescriptions du permis d'urbanisme.

7. Ventilation

Le système de ventilation est fourni et placé par Codumé : il est du type « centralisé » individuel à double flux. Chaque appartement possède son propre groupe à commande individuelle.

La ventilation est conforme à la législation PEB ainsi qu'à norme NBN 50.001 système D. ^{*)}

Une extraction mécanique est prévue dans les locaux dits « humides » (salle de bain, WC, buanderie, cuisine). De l'air frais est amené via les gaines verticales communes avec prise d'air en toiture. Cet air frais est réchauffé par échange avec l'air chaud des locaux humides et est, ensuite, réinjecté dans les locaux secs (living et chambres). Le transfert des flux s'effectue via des ouvertures de transfert (OT) prévues entre les différents locaux.

Les débits nominaux seront par exemple pour un appartement standard 2 chambres :

Extraction		Pulsion	
Cuisine	75 m3/h	Séjour	100 m3/h
WC	25 m3/h	Chambre Parent	50 m3/h
Buanderie	50 m3/h	Chambre enfant	50 m3/h
Salle de bains	50 m3/h		
Total	200 m3/h	Total	200 m3/h

Résidence « La Rose »

Le groupe de ventilation est équipé d'un moteur à courant continu très économe en énergie et pourvu d'une turbine à aubes arrière, un seul moteur pour les deux turbines garantissant le débit et un entretien réduit. La consommation électrique est limitée à 100 watts maximum pour les deux ventilateurs. Le groupe double flux a un rendement suivant la législation PEB de 84% à 228m³/h et de 82% à 304m³/h. Son label énergétique est A+

Le groupe à 3 vitesses de rotation. Le réglage des capacités des vitesses lentes et hautes est assuré via le display digital prévu sur le groupe de ventilation et qui permet de régler le débit de l'unité au mètre cube près, assurant ainsi une consommation électrique la plus faible possible. La vitesse intermédiaire est la moyenne mathématique entre la petite vitesse et la grande.

Le choix des vitesses est assuré par un interrupteur type radio-fréquence 3 vitesses + timer. Les débits sont atteints en vitesse trois et l'utilisateur aura deux vitesses intermédiaires (p.e. vitesse 1 = présence réduite, vitesse 2 = présence moyenne, vitesse 3 = présence et débit nominal) ainsi qu'une fonction timer qui permettra d'enclencher la grande vitesse durant une période de 10, 20 ou 30 min.

Les raccordements sur les gaines verticales seront ^{pour tous} prévus d'un clapet coupe-feu conformément à l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

8. Facades

A exécuter en crépi *à petite hauteur*

9. Terrasses

Quelques appartements ont une terrasse en béton armé avec un sol en silex lavé avec pente et ~~ster~~put d'évacuation des eaux de pluie, une balustrade de grande classe grise.

10. Ensemble d'entrée et parties communes

- une boîte aux lettres par appartement ;
- un ensemble sonneries d'appel ;
- un caméra pour vidéophone et ;
- ouvre-porte électrique.

Les revêtements de sol de l'ensemble d'entrée pour les parties communes sont en granite ou marbre ou céramic.

Les murs et plafonds des halls communs, les paliers d'étage communs et la cage d'escalier sont enduits d'une peinture à prédominance beige.

11. Sous-sols

Dans l'espace des parkings, les caves, ainsi que leurs couloirs, les murs et les plafonds sont en béton ou en blocs silico-calcaire, une finition n'est pas prévue (gros œuvre propre). Le sol des parkings est en béton lissé.

12. Raccordements

12.1. Raccordement eau

Les frais de raccordement au réseau de distribution d'eau, ainsi que le placement du compteur d'eau, sont fixés par la société de distribution de la région et ne sont pas compris dans la présente entreprise. Ils seront portés en compte à l'acquéreur.

12.2. Raccordement électricité

Les frais de raccordement au réseau public d'électricité, la fourniture et le placement des compteurs d'électricité, sont fixés par la société de distribution de la région et ne sont pas compris dans la présente entreprise. Ils seront portés en compte à l'acquéreur.

12.3. Raccordement téléphone - télédistribution - radio distribution

Les dispositions nécessaires sont prises pour le placement des canalisations dans le local compteur. Ces canalisations seront reliées à des boîtes de contrôle pour télévision, téléphone et radio distribution.

Les frais de raccordement sont à la charge des abonnés.

12.4. Raccordement égouts

Le raccordement du bâtiment principal au réseau d'égout public sera effectué en collaboration avec le service.

Le raccordement au réseau d'égout public est compris dans la présente entreprise.

En ce qui concerne tous ces articles, le maître de l'ouvrage a la faculté et le droit, après avis de l'architecte, d'apporter des modifications à la description des travaux de gros-œuvre.

RUBRIQUE 2 PARACHEVEMENT

1. Menuiserie extérieure

- a) La porte d'entrée principale de l'appartement est en PVC avec serrure spéciale à fermeture par 5 points pour la sécurité.
- b) ¹⁷¹⁰ Tous les châssis et portes fenêtres en couleur blanche à l'intérieur et en couleur grise à l'extérieur avec rupteur de pont thermique.
Châssis tombant, rabattant-double ouvrant suivant plan.
Chaque pièce de l'appartement compte un châssis oscillo-battant.
- c) La porte de garage est en aluminium laqué. Elle est de type sectionnelle. Son système d'ouverture est par contacteur à clef encastré ou apparent plus une télécommande par emplacement.

2. Vitrage

Double vitrage ($K = 1,0 \text{ W/m}^2$).

3. Installation électrique

Toute l'installation électrique devra répondre aux prescriptions de la société d'électricité locale. La réception sera demandée par l'électricien à un organisme de contrôle agréé.

Sous les fondations sera prévue une boucle de mise à la terre, se poursuivant sur tout le pourtour du bâtiment principal et débouchant dans le local des compteurs d'électricité. Fils et tuyaux à exécuter dans la section requise et encastrés.

Un coffret divisionnaire est prévu dans chaque appartement. Cette armoire à fusibles est pourvue de coupe-circuits automatiques.

Les interrupteurs consistent en boutons poussoirs larges. Les interrupteurs et les prises de courant sont de couleur crème ou blanc - marque NIKO ou similaire.
Aucune armature d'éclairage n'est prévue dans l'appartement.

Avant le début des travaux un plan sera dressé par l'électricien et par appartement, sur lequel sera indiqué l'emplacement exact des points lumineux, prises de courant, emplacement TV, thermostat, téléphone ou autres fournitures éventuelles. Les installations des parties communes sont raccordées sur un compteur général commun. L'éclairage des parties communes est commandé par un détecteur encastré dans l'armature.

Chaque appartement dispose d'un vidéophone et la porte commun d'un ouvre-porte électrique.

Les communs sont pourvus d'appareils d'éclairage choisis par le promoteur.

Possibilité d'agencement supplémentaire :

Prise simple :	40 € / pièce hors TVA
Prise double :	50 € / pièce hors TVA
Prise TV :	65 € / pièce hors TVA
Prise téléphone :	50 € / pièce hors TVA

4. Installation sanitaire

Les canalisations d'eau froide et d'eau chaude sont exécutées en tuyaux type multiskin (Alu-PE).

Les canalisations seront encastrées dans les murs des appartements.

Alimentation en eau froide vers :

- salle de bain (baignoire - douche - lavabo)
- cuisine (évier)
- WC (appareil WC - lave-mains)
- buanderie boiler robinet double service pour machine à laver

Alimentation en eau chaude vers : salle de bain et cuisine depuis le boiler

Les tuyaux de décharge depuis les appareils sont exécutés en PE et sont encastrés dans les murs.

L'implantation des appareils sanitaires et accessoires est prévue en ton blanc.

WC avec siège blanc

Lave-mains avec robinet eau froide.

Remarque :

Les séchoirs à prévoir par les occupants seront obligatoirement du type à condensation.

Equipement salle de bain :

Baignoire en acryl (couleur blanche) de 1,70m x 70cm avec mitigeur bain-douche avec flexible et douche à main.

Tub de douche en acryl avec mitigeur et barre de douche.

Meuble lavabo comprenant : table avec lavabo simple encastré, robinet mitigeur, armoire (au-dessous du lavabo + 1 colonne), miroir et rampe lumineuse.

5. Plafonnage appartements

Les murs en silico- calcaire sont enduits et prêts à tapisser.

De l'enduit à projeter au pistolet sera appliqué sur les prédalles lisses.

Tous les locaux sont revêtus d'un enduit lisse.

Sur les angles saillants seront par ailleurs posés des cornières galvanisées.

Les réparations se font en une fois et ceci après pose de la menuiserie intérieure.

Tous les châssis et portes-fenêtres seront agréés.

Moulures et plafonnage décoratif : non prévu.

6. Carrelages et faïences

Le choix des carrelages de revêtement sol et murs doit être fait dans la gamme proposée par le promoteur.

A. Carrelages

Les carrelages sont collés sur la chape.

Endroits prévus : toute la surface

Possibilité de remplacer le carrelage par un autre matériel (parquet, moquette,...). Dans ce cas, l'acheteur bénéficiera d'une déduction de 18 € par mètre carré de carrelage et de 5 € par mètre courant de plinthes (matériaux et pose). Ce dernier devra alors placer ses revêtements par ses propres moyens et sous sa propre responsabilité après réception provisoire de son appartement.

B. Faïences

Les faïences sont collées sur un support enduit sans couche de finition.

Endroits prévus :

Salles de bain (prévu pour une jusqu'au plafond)

WC prévu pour une hauteur de 1,20m

Cuisine (seulement entre les armoires de cuisine)

C. Plinthes

Prévues dans les endroits où ne se trouvent pas des carrelages muraux.

D. Tablettes

Des tablettes de fenêtres sont prévues en marbre ou granit.

E. Chape et isolation de sol

Le mélange de sable de Rhin, ciment et eau se fait selon les règles de l'art et en une couche. Avant ces travaux, le sous-pavement doit être dégagé de tous restes de matériaux et autres déchets.

L'isolation de sol est posée entre les canalisations et la chape, sur toute la surface de l'appartement une bande d'isolation est relevée sur tout le périmètre de chaque pièce pour obtenir une chape flottante assurant ainsi une isolation maximum.

7. Chauffe eau électrique

Le boiler avec résistance blindée est séparé et a une contenance de 150 L.

8. Chauffage individuel

Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques à régulation électronique de la marque ACEC. L'étude est réalisée par Carbomat Group Felix Roggemanskaai 7 à buizingen

Dans les pièces de vie, ceux-ci sont du type inertiel à consommation différée.

Ces appareils diffusent leur chaleur essentiellement par rayonnement de sorte que la température des parois du local est stabilisée et ne présente que peu d'écart par rapport à celle de l'air ambiant.

Une proportion optimisée de l'énergie nécessaire à assurer la base de chauffage est consommée au tarif « heures creuses » d'électricité très inférieur, en coût, au tarif « heures pleines ». Cette énergie est déterminée continuellement en tenant compte des apports internes de chaleur, des apports solaires et de l'inertie thermique du local.

La régulation fine de température ambiante est assurée par un thermostat

Par temps froid, en cas de demande soutenue de chaleur, un autre régulateur électronique, incorporé dans les appareils, commande une recharge éventuelle d'énergie en heures pleines si elle s'avère indispensable pour conserver le niveau de confort souhaité.

Dans les locaux secondaires (chambres etc..) les radiateurs sont de type radiant inertiel. Ils comportent une inertie thermique destinée à stabiliser le rayonnement de température vers les parois du local. Leur régulation électronique de type proportionnelle et intégrale adapte continuellement l'intensité de ce rayonnement aux besoins réels de chaleur.

Le préchauffage de l'appartement inhabité est à charge du maître de l'ouvrage.

9. Menuiserie intérieure

Portes intérieures pleines, laquées (couleur : blanc).

Quincaillerie en inox choisie par le promoteur avec clé pour chaque porte.

10. Cuisine

Suivant le plan en annexe.

De très bonne qualité avec les meubles en couleur « blanc » et équipée d'un ensemble d'appareils électroménagers en inox.

Equipement d'une cuisine standard : un évier 2 bacs (grand et petit) avec robinet , un frigo avec petit congélateur, une taque vitrocéramique à quatre plaques, un micro-ondes combiné, une hotte, un lave-vaisselle.

Plan de travail (épaisseur 40 mm)

Poignées en inox / metallic

RUBRIQUE 3 DISPOSITION SPECIALES CONTRE L'INCENDIE

Les portes d'entrée des appartements et les accès vers l'escalier ont une résistance au feu d'une demi-heure.

La coupole de la cage d'escalier est à ouvrir au niveau du rez-de-chaussée, évacuation selon les prescriptions du service des pompiers.

Implantation de bornes d'incendie et dévidoirs selon le rapport du service des pompiers.

Toutes les mesures de sécurité seront prises d'après le rapport du service des pompiers.

L'éclairage de sécurité dans la cage d'escalier et sur les paliers de chaque étage est également prévu.

A prévoir également : des pictogrammes destinés à indiquer les sorties de secours en fonction de la réglementation des pompiers.

RUBRIQUE 4 ASCENSEUR

Type d'ascenseur : GEARLESS type E-planet, particulièrement silencieux, rapide et peu consommateur de courant.

Charge utile: 8 personnes (630 kg), avec mise à niveau automatique.

Tout est exécuté selon les dernières normes du service des pompiers.

La fourniture et le placement de l'ascenseur sont effectués par Verolift.

L'installation sera réceptionnée par une entreprise agréée suivant les normes en vigueur et le RGPT.

RUBRIQUE 5 GENERALITES

TVA, frais de raccordement eau, électricité, télévision, téléphone et radio distribution, taxes de bâtisse, frais de réception seront à la charge de l'acheteur.

La présente offre n'est pas assujettie à l'indexation, ni aux salaires et ni aux matériaux.

PRIX FERMES ET DEFINITIFS NON-INDEXES

REMARQUES

1° Les fissurations provenant des retraits normaux des matériaux dues à la dilatation et au tassement normal du bâtiment ne peuvent en aucun cas être considérées comme des défauts ou vices de construction et dès lors ne peuvent prétendre à réparation ou dommages.

Il est conseillé de tapisser les murs ou d'appliquer de la peinture sur papier ou fibre de verre et non directement sur des enduits.

2° Les plans remis à l'acquéreur 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.

Pour autant que les matériaux proposés soient équivalents à ceux prévus dans ce descriptif, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de proposer des changements dans le cas de matériaux non disponibles sur le marché ou dans le cas de délais de livraison entravant la bonne marche du chantier.

3° La réception provisoire a lieu avant la prise de possession et remise des clés. La réception définitive aura lieu un an après la réception provisoire selon les modalités prévues à l'acte de base.

Fournisseurs et sous entrepreneurs

Architecte **ATELIER C**

ATELIER C
Monsieur Cochaux
Rue Albert 1er n° 2/A
7022 HARVENG
TEL: 065 / 72.45.32

Ingénieur en stabilité **HUB Consult sprl**

Postweg 399 – 1600 Sint Laurens Berchem – TEL 02/325 31 13 info@hubconsult.be

Notaire **Maître Melissa VYVEY**

Brusselsesteenweg 73, 1500 HALLE - TEL: 02 / 356.53.34

Entrepreneur **S-BOUW**

Terheugenstraat 22, 1670 BOGAARDEN
TVA 0461.391.782
Enregistrement 04.11.11
Contact : Leentje Schoukens leen@schoukens.info tel 0474/59 50 84

Cuisiniste

Plombier **WALRAVENS J& G SPRL**

Jan Vandersteenstraat 8, 1600 OUDENAKEN - TEL: 02 / 532.12.19
Walravens.jg@telenet.be

Ascenseur **VEROLIFT**

Afsnee 6, 9051 GENT(Sint-Denijs-Westrem) - TEL: 09 / 220.79.78

Placeur / Châssis / Portes / Fenêtres **Luckx chassis**

Bergensesteenweg 797 , 1600 Sint-Pieters-Leeuw tel 02/363 00 90

Electricité / chauffage / panneaux solaires **Vdr Services**

Eikstraat 4, 1673 BEERT - TEL: 02 / 361.80.15 info@vdrservices.be

Fournisseur de carrelage **Intercarro**

Gossetlaan 19 1702 GROOT-BIJGAARDEN - TEL: 02 / 481.61.10

Assureur **KBC Ephrem Van Schepdael**

Ninoofsesteenweg 54, 1670 PEPINGEN

Chapiste

Escaliers **Ets David Fils**

Try – Bas 116, 1480 Saintes - TEL: 02 / 355.24.80

Résidence « La Rose »

Enduisage

T.E.C. SPRL

Chaussée d' Alseberg 214, 1190 FOREST - GSM: 0475 / 45.80.62

Porte sectionelle

De Strijker sprl

Rue de l'Atelier 31 - 1480 Tubize - TEL 02/356 13 69 info@destrijker.be

Système détection incendie commun

Alarm Self Security

Rue de l'olive 39 - 7100 La Louvière - tel 064/22 79 22 info@alarme.be

toiture

Neuckermans-Hemerijckx

Muntstraat 25 - 9400 Liefeling - TEL 054/32 90 41 dakwerken.hemerijckx@telenet.be

Decrem sprl

Grotestraat 8 - 1540 Herne TEL 02/396 29 66 decrembvba@skynet.be

13.