

QUERIMMO
CONSTRUCTION

2021

Cahier des charges vente du gros-œuvre/fermé



Le clos du Moulin d'Ayne

Rue du Moulin B-7300 Boussu

Construction de 2 groupes de 3 maisons jumelées



LES FONDATIONS.

Fondations.

Les fondations sont exécutées en conformité avec les plans et bordereaux établis par l'ingénieur-conseil en stabilité (vide technique composé de 4 tas de bloc de béton lourd terminé d'un plancher en béton).

Réseau d'égouts.

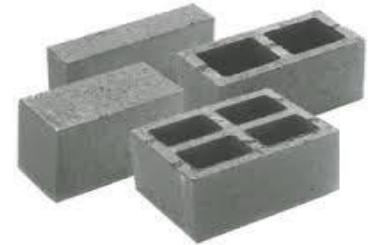
Le réseau d'égout est réalisé conformément au plan de l'architecte, le réseau d'égouts est composé de

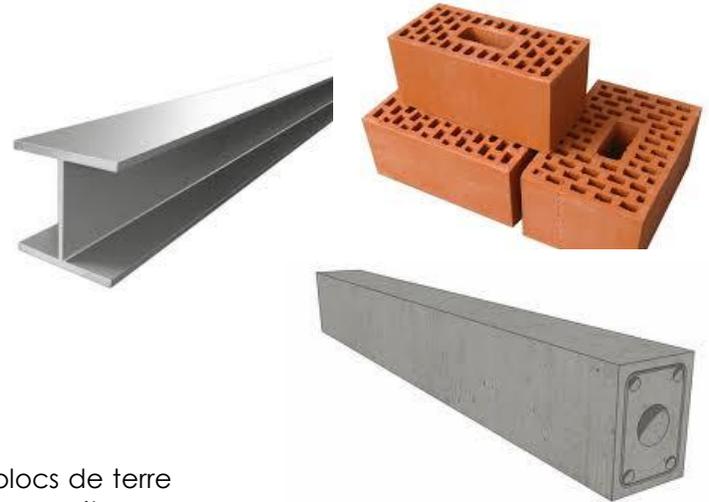
- Tuyauteries en PVC (LABEL BENOR)
- Citerne d'eau pluviale en béton préfabriqué de 10.000 litres
- Chambre disconnectrice avec coupe/odeurs
- Tout à l'égout.

Le tout suivant les prescriptions communales prévues à cet effet.

Les tuyauteries sont dimensionnées de manière à garantir le bon écoulement des eaux.

Les tuyaux en réseau horizontal sont enterrés et fondés sur une couche de béton maigre ou de sable stabilisé de 15cm d'épaisseur environ pour en assurer la stabilité et l'alignement.





LES MAÇONNERIES EN ÉLÉVATION.

Les maçonneries portantes extérieures (derrière parement) hors/terre sont constituées de blocs de terre cuite de type "Thermoblocs" d'une épaisseur de 14cm. Les murs porteurs intérieurs sont en terre cuite. Les cloisons non portantes du rez de chaussée sont réalisées en bloc de terre cuite de 9cm d'épaisseur, les cloisons de l'étage seront réalisées en carreaux de plâtre d'une épaisseur de 10cm. Les cloisons font partie du gros-œuvre. Les maçonneries d'assises sont réalisées en bloc de béton cellulaire afin d'isoler les murs et les cloisons de la dalle de béton. Des blocs cellulaires sont aussi posés en arase des pignons.

Béton armé et structure métallique.

Les structures en béton armé sont coulées sur place, les linteaux sont préfabriqués ou coulés sur place. Toutes les poutrelles en acier sont traitées anti-corrosions et reposent de part et d'autre sur des supports en béton armé appelés « asselet »

Planchers.

Les planchers sont constitués d'éléments "autoportants" en béton armé préfabriqué de type hourdis. La charge utile de ces planchers est de 350 kg/m²
 - Couvrant le rez-de-chaussée, pose de hourdis rugueux
 Suivant la portée des planchers et de l'étude du fabricant, une chape de compression sera réalisée.



LES PAREMENTS DE FAÇADE.

BLOC A

Combiner un jeu de latte de bois horizontale avec l'enduit des façades, les doux dégradés de couleurs naturelles sont parfaitement assortis au naturel du bois. Les deux matériaux se complètent ainsi joliment.

BLOC B

Combiner des plaques de bardage Equitone gris clair avec l'enduit blanc des façades crée l'harmonie avec la nature tout en étant animé par les jeux de lignes horizontales originales et ludiques.

L'ensemble répond aux normes d'isolation en vigueur ($R=4,375$) la valeur Lambda sera de 0,032.

Détail de la mise en œuvre d'un crépi sur isolant :

- Application d'un mortier de collage et d'une armature anti fissures de type Isoltex.
- Pose des panneaux isolants EPS graphités ép.14 cm au mortier colle et chevillage de ceux-ci.
- Application d'un primer d'accrochage dans le même ton que l'enduit de finition.
- Application de l'enduit de finition à base de résine de silicone coloré dans la masse.
- Pose de divers profils de finition, profils de départ, d'angles, d'arrêts, de changement de teinte.

Les seuils de portes d'entrées et des baies coulissantes, seront en pierre bleue adoucies épaisseur 5 cm. Les seuils de portes seront pourvus d'un talon collé en pierre bleue.

Les appuies de fenêtre seront réalisées avec des seuils en Aluminium dans le même ton que le châssis.

LA CHARPENTE ET LA COUVERTURE DE TOITURE.

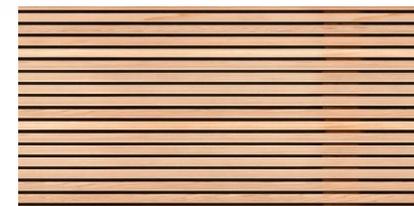
La charpente préfabriquée autoportante est calculée par une firme spécialisée. Elle se compose de fermettes assemblées en usine, de section 23 à 25 cm, assemblées sur une lisse tous les 60 cm entre axes.

Les bois répondent aux qualités charpente et sont préalablement traités par imprégnation de fongicide et insecticide, les tuiles sont en terre cuite de marque Huguenot type HP10, le ton des tuiles est gris foncé elles sont posées sur un lattage et contre-lattage en bois traité, une sous toiture souple armée et micro perforée est prévue ainsi que tous les accessoires tels que tuiles de rives, faîtières ventilées, abouts.

Les gouttières et les descentes d'eau pluviale, sont en zinc de ton naturel et de diamètre appropriés.

Couverture sur toiture plate.

Les toitures plates situées au dessus des lucarnes, sont réalisée sur un support en bois traité (voligeage). L'étanchéité est assurée par une membrane asphaltique bitumineuse en deux couches. Elles sont fixées mécaniquement au support. Toutes les finitions des remontées en acrotère sont réalisées par des solins en zinc et joints souples. Les couvre-murs sont réalisés en profils d'aluminium de ton sombre.



LA MENUISERIE EXTÉRIEURE.

Menuiseries extérieures

Les châssis des fenêtres, portes et portes-fenêtres sont réalisés en PVC de très bonne qualité. Le ton extérieur est noir mat Ral Jet Black Mat et blanc à l'intérieur.

Le double vitrage a un coefficient thermique moyen d'une valeur : $K 1,32 \text{ W/m}^2\text{K}$

La porte d'entrée principale est identique au plan de l'architecte et sera parachevée d'un tirant vertical en inox brossé. En Région Wallonne, les châssis des locaux dits « secs » (chambres et living) doivent être équipés d'un système de ventilation obturable et réglable dans le cas d'une extraction mécanique ou simple flux. Les menuiseries extérieures comportent, dans le dormant supérieur des éléments adaptés et calculés de façon à assurer la ventilation des locaux suivant la norme dite NBN 50-001. Cette ventilation est obtenue au moyen de grilles de ventilation intégrées dans le(s) châssis. Certaines constructions de fenêtres et portes nécessitent l'utilisation de verre feuilleté suivant la Norme Européenne NBN S23-002. Un joint sur trois côtés est réalisé en SIKAFLEX souple de ton assortis afin d'assurer la parfaite étanchéité entre les menuiseries et le parement en enduit. Ces joints sont réalisés après l'enduisage du parement. Le profil des châssis utilisé est dimensionné de manière à garantir la rigidité de chaque ensemble. La manœuvre est assurée par une quincaillerie dont les dispositifs de fermeture sont encastrés au profil. Afin de permettre une ventilation naturelle des différents locaux ainsi que le nettoyage aisé de tous les vitrages, les fenêtres sont du type ouvrant, oscillo-battant ou coulissant suivant les indications reprises aux plans de l'architecte. Si des volets n'ont pas été prévus au plan de l'architecte, il ne sera pas possible de faire placer des volets intégrés aux châssis.



ABORDS.

En zone arrière, il est prévu une terrasse de Dim. 5,00m x 3.50m en béton armé et nivelée proprement, en zone avant, il est prévu une zone de parking et l'accès à l'entrée principale avec un gravier calcaire gris et des bordures en béton gris. Ensuite un nivellement final sera réalisé avec les terres excédentaires.

PM : Le carport, l'aménagement du jardin, plantations, clôtures, ne font pas partie de l'entreprise.

FIN DU GROS-ŒUVRE/FERME.

POUR INFORMATION.

CE QUI EST A LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR.

La TVA sur la construction et les droits d'enregistrement sur le terrain, les honoraires du notaire.

Les frais d'équipements d'utilité publique, les compteurs (électrique-eau-gaz).

Les finitions clé sur porte ne font pas partie de l'entreprise.



Cahier des charges vente des finitions



Le clos du Moulin d'Ayne

Rue du Moulin B-7300 Boussu

Construction de 2 groupes de 3 maisons jumelées

LE PLAFONNAGE ET L'ISOLATION.

Tous les murs maçonnés en blocs de terre cuite sont plafonnés par un enduit monocouche type Knauf. Tous les angles saillants des pièces plafonnées sont protégés par des cornières d'angles en acier galvanisé, noyées dans le plafonnage et placées sur toute la hauteur des murs.

Au rez de chaussée, les hourdis (plafonds) sont plafonnés d'un enduit monocouche de type Knauf.

Les plafonds des pièces de l'étage sont réalisés en plaques de plâtre entièrement enduites.

Les cloisons du rez de chaussée en bloc de terre cuite sont plafonnées sur les deux faces. A l'étage, les cloisons sont réalisées en carreaux de plâtre. Le lissage final des cloisons font partie du parachèvement.

Tablettes de fenêtres.

Les tablettes de fenêtres sont réalisées uniquement en pierre naturelle, en marbre beige Moka ép. 2cm.

Isolation.

Il est prévu la pose d'un matelas isolant en laine minérale de 220mm d'épaisseur avec pare-vapeur, posé suivant le plafond et les sous pente de la charpente.

LES CHAPES ET CARRELAGE.

Chapes isolantes.

Les chapes isolantes sont réalisées, en polyuréthane projeté d'une épaisseur de 10 cm sur le sol des pièces habitables du rez de chaussée, ensuite l'isolation subit un rabotage par l'entreprise spécialisée.

Chapes traditionnelles.

Les chapes du rez-de-chaussée sur l'isolant ont une épaisseur de +/-7cm et sont armées de fibres. Les chapes de l'étage auront une épaisseur de +/- 7cm non armées. Un joint de dilatation périmétrique est posé systématiquement contre les murs afin de limiter les contraintes telles que fissures etc...

Carrelage sur sol.

Le carrelage est un grès cérame émaillé (classe 5) d'un format 45/45 > 60/60 maximum, au prix public de 25,00€ le m² à choisir chez notre fournisseur. La pose des carrelages est prévue rectiligne, dans les pièces suivantes : le hall d'entrée, le séjour, la cuisine, la buanderie, le WC et la salle de bain.

Faïences sur murs.

Les faïences ont un format 20/40 > 30/60. La pose est collée et prévue rectiligne, Le jointoyage des faïences est prévu dans un ton blanc, gris clair ou ton sur ton.

La pose de faïence est prévue dans la salle de bain, sur le dessus et le dessous de la baignoire sur une hauteur de 60cm. Dans la douche, la pose est prévue sur toute la hauteur des murs. Le jointoyage sera réalisé systématiquement avec un produit hydrofuge spécialement conçu pour les pièces d'eaux.



LES MENUISERIES INTÉRIEURES.

Portes.

Les portes intérieures sont de type «alvéolaire» plane à plaquage de bois (hêtre ou chêne) avec joint acoustique. Les chambranles et les ébrasements sont de même qualité. Les poignées de porte sont en inox, à choisir parmi la gamme standard. Toutes nos portes sont livrées non traitées et non mastiquées.

Escaliers.

L'escalier est prévu avec un quart tournant et contremarches et réalisé en hêtre massif de premier choix. Chaque escalier est un modèle exclusif propre à chaque habitation le modèle choisi est contemporain. Une rambarde assortie à l'escalier de diam. 40mm sera posée côté mur.

Revêtement de sol stratifié.

Le stratifié est fabriqué dans un matériau composite et se pose sans colle, il imite le parquet et il est prévu sur le sol des pièces non carrelées de l'étage, soit les chambres à coucher et le hall de nuit. La pose est réalisée flottante sur une sous-couche adaptée en mousse. La finition est terminée par une plinthe assortie au revêtement de sol.

Généralités.

Les caches tuyaux et gaines techniques nécessaires sont réalisées en panneaux mdf non peints.

LES TECHNIQUES SPÉCIALES.

Chauffage central au gaz de ville.

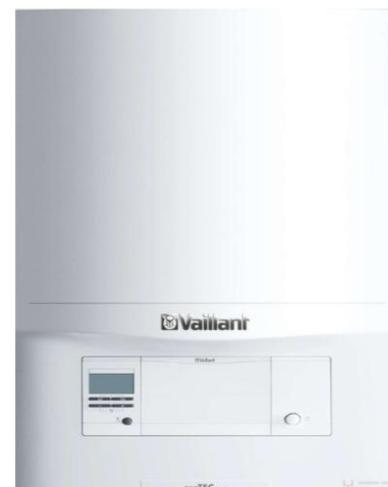
La chaudière est prévue à condensation de marque Vaillant à production d'eau chaude instantanée (éco TEC pro 28 kw) accessoires compris, circulateur Grundfos et régulateur. Les radiateurs sont en acier pré-peints de marque « Radson INTÉGRA », Ils sont calibrés par rapport à une étude calorifique établie par un technicien approprié. Chaque radiateur est complété d'une vanne thermostatique à graduation

La tuyauterie sous la chape est réalisée en monotube polyéthylène type Multiskin-Alpex. Un thermostat d'ambiance à lecture digitale rétro éclairé de marque « Honeywell » est prévu dans le séjour. La mise à feu est réalisée par l'installateur en chauffage central. La réception de la tuyauterie de gaz est réalisée par un organisme agréé, la tuyauterie de gaz est prévue (suivant plan), du local technique jusqu'à la chaudière individuelle.

Un entretien annuel de la chaudière est nécessaire afin d'obtenir un meilleur rendement, cette tâche sera prise en charge par l'acquéreur.

Selon les normes, l'installation du chauffage central est étudiée pour obtenir une température différente et confortable en fonction d'une température extérieure de -10°C

22° dans le séjour 22° dans la cuisine 24° dans la SDB 20° dans les chambres 16° dans la buanderie.



L'INSTALLATION SANITAIRE.

Alimentations.

La salle de bain est pourvue d'une alimentation en eau chaude et en eau froide. Les tuyauteries sont exécutées sous la chape en polyéthylène souple et encastrées dans les murs aux endroits définis au plan de l'architecte.

Les alimentations d'eau froide destinées à la chaudière ainsi qu'un robinet pour le lave-linge sont prévues. Il est prévu un groupe hydrophore avec réservoir de 25 litres posé sur une console murale dans la buanderie. Une alimentation en eau froide est réalisée pour la pose d'un robinet de service avec cassolette à l'extérieur (côté terrasse).

Les canalisations sont en PVC de qualité sanitaire et la section est calculée par l'installateur afin de permettre un parfait écoulement des eaux usées vers les décharges hautes prévues à cet effet.

Appareils sanitaires.

Les pièces d'eau sont équipées d'appareils sanitaires comme il est précisé au plan de l'architecte.

Description des appareils sanitaires.

La baignoire est en acrylique blanc, Dim : 170 x 70 cm avec mitigeur et douchette.

Le bac de douche extra-plat est en acrylique blanc, Dim : 90 x 90 cm avec mitigeur et douchette.

Le meuble lavabo, largeur 60 cm est suspendu avec une vasque en acrylique blanc et d'un mitigeur, le meuble est complété d'un miroir assorti et d'un éclairage led. En option le meuble peut être complété d'une ou deux colonnes suspendues assorties au meuble lavabo.

Les WC(s) à poser sont de style contemporain en porcelaine de couleur blanche avec abattant blanc.

Le lave-main dans le wc est en porcelaine de couleur blanche.

Cuisine.

Uniquement les alimentations en eau chaude et froide ainsi que les évacuations pour eaux usées sont prévues.

Robinetteries.

La robinetterie prévue est de première qualité et munie des joints en céramiques.

Les modèles proposés sont contemporains de base et ont une finition chromée (First Quality).



L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE.

Elle comprend : le coffret divisionnaire avec face transparente est muni de fusibles automatiques (maximum 3 rangées).

Les différentiels de terre (2 pcs maxi de 40A), les liaisons équipotentielles, le tubage protecteur des divers points lumineux. Les diverses prises et interrupteurs sont de couleur blanche/crème. Ces installations électriques sont livrées en parfait état de marche.

L'installation électrique ne comprend pas l'achat et la pose de luminaires, spots, lustres, plafonniers etc.

Hall d'entrée

- 1 point lumineux simple à trois directions
- 1 sonnerie classique avec bouton pressoir

WC(s)

- 1 point lumineux simple à une direction

Séjour

- 2 points lumineux simples à deux directions
- 4 prises bipolaires et terre
- 1 prise pour le téléphone
- 1 prise pour la télédistribution
- 1 tubage pour le thermostat d'ambiance

Cuisine

- 1 point lumineux simple à deux directions
- 2 prises doubles pour le plan de travail
- 1 prise pour la taque de cuisson
- 1 prise pour le lave-vaisselle
- 1 prise pour la hotte
- 1 prise pour le frigo
- 1 prise pour le four

Hall de nuit

- 1 point lumineux simple à deux directions

Buanderie

- 1 point lumineux simple à une direction
- 1 prise bipolaire et terre
- 1 prise pour le lave-linge
- 1 prise pour le sèche-linge

Par chambre

- 1 point lumineux simple à deux directions
- 3 prises bipolaires et terre

Salle de bain

- 2 points lumineux simple à une direction
- 2 prises bipolaires et terre

Extérieur

- 1 point lumineux simple à une direction côté terrasse
- 1 point lumineux simple à une direction côté entrée



L'installation électrique est réalisée conformément au règlement général des installations électriques (R.G.I.E.) Elle est réceptionnée par un organisme agréé et prise en charge par l'installateur. L'acqureur a l'opportunité de participer à l'implantation des prises et points lumineux. L'installation est encastree dans les pieces plafonnees et apparente dans les pieces non plafonnees. L'installation électrique ne comprend pas la mise en place et le raccordement du compteur électrique. Elle commence donc au coffret divisionnaire.

Raccordement des énergies

Les raccordements, à partir du tableau à fusibles jusqu'au compteur et au réseau extérieur sont à la charge de l'acqureur. Celui-ci doit obligatoirement s'adresser directement aux diverses compagnies distributrices pour la demande des raccordements (eau-gaz-électricité) dès le gros œuvre commencé.

LA VENTILATION DES LOCAUX.

VENTILATION SIMPLE FLUX.

La ventilation est conforme à la norme NBN 50.001 système C

Une extraction mécanique est prévue dans les locaux dits « humides » tandis qu'une amenée d'air naturelle via les ouvertures d'alimentation réglables (O.A.R) est prévue dans les locaux dits « secs »

Le transfert des flux s'effectue via des ouvertures de transfert prévues entre les différents locaux.

Les débits de ventilation sont calculés suivant les prescriptions de la norme en vigueur.

Les composants :

- Groupe d'extraction avec moteur à courant continu.
- Bouches d'extraction.
- Interrupteur sans fil type radiofréquence.
- Gainages.
- Silencieux.
- Sortie en toiture, (buse en Alu.)

POUR INFORMATION.

CE QUI EST A LA CHARGE DE L'ACQUREUR.

La TVA sur les finitions.

La cuisine équipée, les travaux de peinture et de décoration.

Le mobilier est dessiné sur les plans à titre d'exemple.

FONCTIONNEMENT DE LA VMC SIMPLE FLUX

