

**TOUR & TAXIS**  
YOU, TOMORROW



**PARK  
LANE**

**FRANKLIN**

**CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL**



**TOUR & TAXIS**  
YOU, TOMORROW





# PARTENAIRES

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Project T&T sa (Extensa Group sa)  
Avenue du Port 86C bte 316 - B-1000 Bruxelles +32 2 237 08 20

---

## ARCHITECTES

THV awg | SBa | noA Architecten  
Rue Foppens 16 - B-1070 Bruxelles +32 2 503 43 82

---

## ENTREPRENEUR

Van Laere nv  
Antwerpsesteenweg 320 - B-2070 Zwijndrecht +32 3 252 20 20

---

## INGÉNIEUR EN STABILITÉ

CSD ingénieurs conseils sa  
Boulevard Paepsem 11A - B-1070 Bruxelles +32 2 340 29 10

---

## INGÉNIEUR EN TECHNIQUES SPÉCIALES ET CONSEILLER PEB

CES nv  
Brusselsesteenweg 290 - B-1730 Asse +32 2 452 20 02

---

## BUREAU D'ÉTUDES EN ACOUSTIQUE

Venac  
Avenue F. Roosevelt 126 bte 3-1 - B-1800 Vilvoorde +32 2 428 33 31

---

## COORDINATEUR SECURITÉ ET SANTÉ

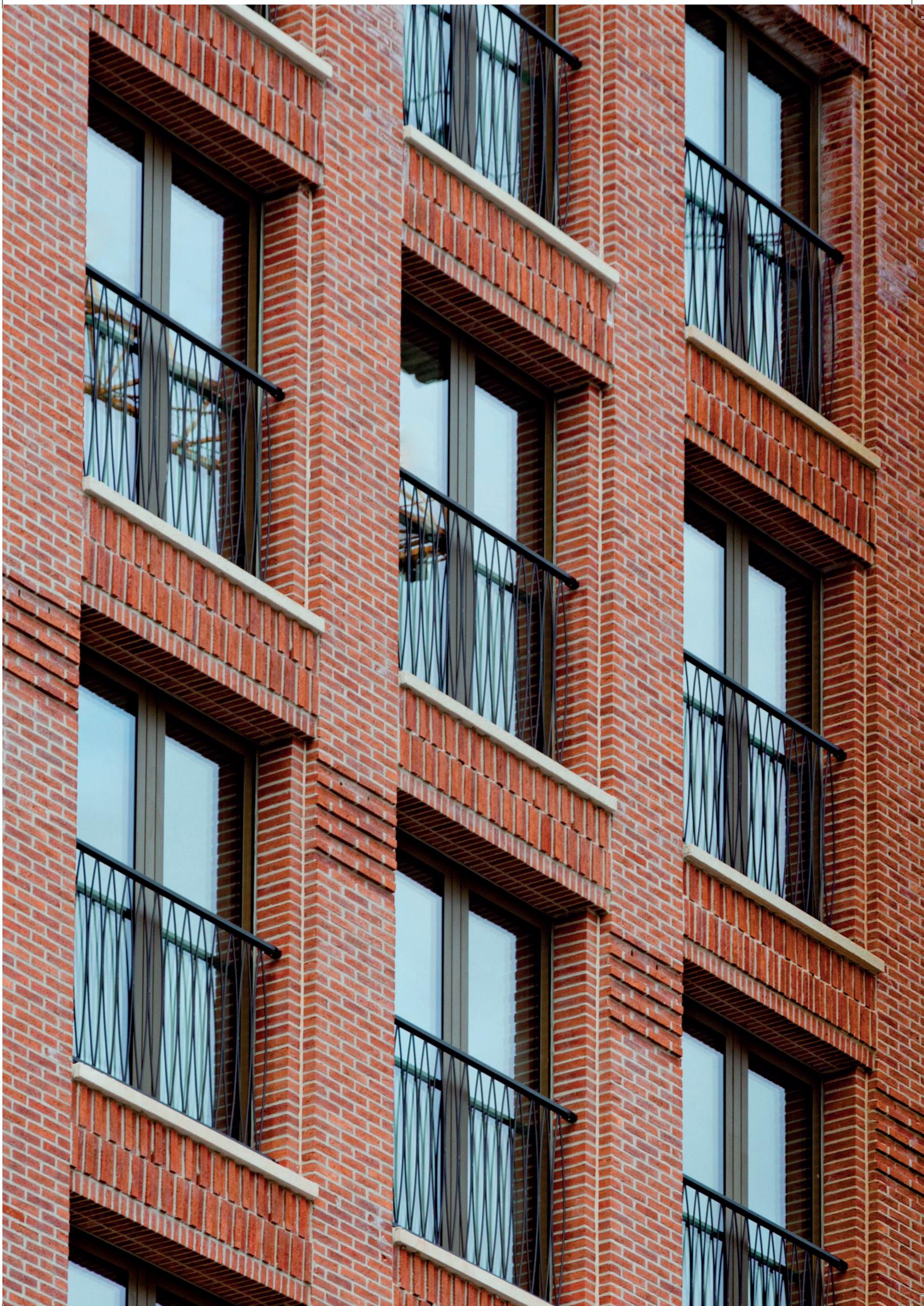
Bopro  
Zandvoortstraat C27 - B-2800 Mechelen +32 15 74 74 74

---



# SOMMAIRE

<b>1. LE PROJET</b>	<b>3</b>	<b>4. DESCRIPTION DES TRAVAUX GÉNÉRAUX</b>	<b>11</b>
1.1 EMPLACEMENT	3	4.1 TERRASSEMENT ET FONDATIONS	11
1.2 ARCHITECTURE DE PARK LANE	3	4.2 STRUCTURE PORTANTE	11
1.3 FRANKLIN	3	4.3 COMPLEXE DE PLANCHER ENTRE APPARTEMENTS	11
1.4 ACCÈS	3	4.4 COMPLEXE DE TOITURE	11
<b>2. FINITIONS DES PARTIES PRIVATIVES</b>	<b>4</b>	4.5 FAÇADES	11
2.1 SOLS ET PLINTHES	4	4.6 ISOLATION	11
2.2 MURS	4	4.7 ISOLATION ACOUSTIQUE	11
2.3 MENUISERIES INTÉRIEURES	4	4.8 MENUISERIES EXTÉRIEURES	11
2.4 CUISINE	4	4.9 CONDUITES TECHNIQUES	12
2.5 SANITAIRES	5	4.10 ASCENSEURS	12
2.6 CHAUFFAGE	8	4.11 SÉCURITÉ INCENDIE	12
2.7 VENTILATION	9	4.12 IMPÉTRANTS	12
2.8 ÉLECTRICITÉ	9	<b>5. MODIFICATIONS</b>	<b>14</b>
<b>3. FINITIONS DES PARTIES COMMUNES</b>	<b>10</b>	5.1 MODIFICATIONS PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE	14
3.1 HALL D'ENTRÉE	10	<b>6. CLAUSES GÉNÉRALES</b>	<b>14</b>
3.2 SOLS	10	6.1 CODE DE MESURAGE	14
3.3 MURS ET PLAFONDS	10	6.2 NORMES	14
3.4 PORTES INTÉRIEURES	10	6.3 TOLÉRANCES DIMENSIONNELLES	14
3.5 ASCENSEURS	10	6.4 INDICATIONS SUR PLAN	14
3.6 CONTRÔLE D'ACCÈS	10	6.5 ACCÈS AU CHANTIER	15
3.7 CHAUFFAGE	10	6.6 REMARQUES	15
3.8 ÉLECTRICITÉ	10	6.7 DÉFAUTS DANS LES INSTALLATIONS TECHNIQUES	16
		6.8 FRAIS DE RACCORDEMENT ET FRAIS ADMINISTRATIFS	16



## 1. LE PROJET

### 1.1 EMBLACEMENT

Le bâtiment Franklin est situé sur le site Tour & Taxis, un quartier dynamique proche du centre de Bruxelles. Tour & Taxis était l'un des plus grands centres logistiques du début du XXe siècle, avec des bâtiments marquants tels que l'Entrepôt Royal, le bâtiment des Douanes et la Gare Maritime. Le site est en plein redéveloppement, et accueillera une nouvelle génération de Bruxellois.

Franklin se trouve dans le quartier apaisé Park Lane, tout près de la Gare Maritime. Park Lane comprend 19 bâtiments résidentiels, en partie avec de grands jardins collectifs et donnant sur la drève du Parc qui constitue une liaison verte avec le parc public de Tour & Taxis.

### 1.2 ARCHITECTURE DE PARK LANE

Le masterplan de ce quartier résidentiel novateur a été conçu par le consortium d'architectes awg architecten, Sergison Bates Architects et noArchitects sur base d'un concours international d'architecture en collaboration avec le Maître d'Ouvrage de la Région de Bruxelles-Capital.

L'aménagement des zones extérieures vertes et minérales a été confié à l'architecte paysagiste Bureau Bas Smets.

### 1.3 FRANKLIN

Franklin se trouve sur le coin de la rue Picard et de la drève du Parc, à côté d'une petite place. Le bâtiment est un magnifique exemple d'architecture contemporaine et forme l'entrée du quartier résidentiel Park Lane. L'architecture de Franklin s'inspire des riches traditions architecturales bruxelloises et se caractérise par une façade en briques avec des baies vitrées. La brique rouge et les seuils en béton offrent une réponse charmante à la Gare Maritime historique qui se trouve en face. Franklin a été conçu par Sergison Bates Architects.

Ce cahier des charges concerne la construction de 77 appartements de qualité et d'un espace commercial au rez-de-chaussée dans un immeuble indépendant de 8 étages. Les appartements sont lumineux avec des vues dans plusieurs directions. Chaque étage se compose de 4 à 10 appartements situés autour de deux noyaux centraux avec cages d'ascenseurs et escaliers.

Au sous-sol se situent le local vélos, les caves et les locaux techniques.

Franklin répond aux exigences PEB de Bruxelles Environnement valables pour les demandes déposées entre le 01/01/2015 et le 30/06/2017.

Il est possible de louer un emplacement de parking dans le parking souterrain sous la drève du Parc.

### 1.4 ACCÈS

Les deux entrées principales sont situées du côté est du bâtiment. Une entrée est aussi accessible depuis le courtyard. Deux rampes à vélo donnent accès au local vélos privatif souterrain, qui est directement lié aux appartements.



## 2. FINITIONS DES PARTIES PRIVATIVES

### 2.1 SOLS ET PLINTHES

L'appartement comprend la pose d'un carrelage dans toutes les pièces.

Les carrelages à joints gris standard sont posés perpendiculairement aux murs et collés sur chape. Des plinthes de même finition que le carrelage sont prévues. Aucune plinthe n'est posée derrière les armoires de cuisine.

#### A. Carrelage

Le carrelage céramique est de type Newcon Silver Grey, de dimensions 300 mm x 300 mm. Le prix public du matériau s'élève à € 20/m<sup>2</sup>, hors TVA.

Les plinthes ont une qualité équivalente au carrelage. Le prix public du matériau s'élève à € 7/m, hors TVA.

#### B. Caves

Les sols des caves sont livrés brut, en chape ou béton poli.

### 2.2 MURS

#### A. Carrelages muraux

Les murs autour de la baignoire et/ou de la douche sont carrelés jusqu'au plafond. Le carrelage de la douche ou de la combinaison bain/douche est posé sur un voile hydrofuge.

Les carrelages muraux sont de type Newcon blancs mats rectifiés de dimensions 250 x 400 mm. Le prix public du matériau s'élève à € 15/m<sup>2</sup>, hors TVA. Les carrelages muraux sont posés de façon standard, horizontalement et avec un joint blanc.

#### B. Plafonnage/enduit

Les murs des appartements ont une finition enduite. Ils sont prêts à être peints.

Cela signifie que l'acquéreur accepte que les surfaces puissent présenter de petites irrégularités superficielles. Le ponçage et la peinture dans les couleurs choisies sont à charge de l'acquéreur et se font après réception provisoire des travaux.



Newcon Silver Grey

### 2.3 MENUISERIES INTÉRIEURES

#### 2.3.1 Portes

Les portes intérieures sont des panneaux de portes planes à âme tubulaire, encadrées par des chambranles en MDF à peindre et équipées de poignées en aluminium. Les serrures des portes intérieures sont équipées d'une clé par porte.

Les portes d'entrée des appartements sont des portes à peindre acoustiques, équipées d'une serrure à cylindre, d'un judas et d'une quincaillerie en aluminium avec verrouillage à trois points. Ces portes ont une résistance au feu RF30.

#### 2.3.2 Seuils de fenêtre

Lorsque les fenêtres ne font pas toute la hauteur du mur, un appui de fenêtre en MDF prête à peindre est prévu.

### 2.4 CUISINE

Chaque appartement est doté d'une cuisine équipée de la marque belge de renom Grando avec des électroménagers de marque Samsung.

**Pour chaque appartement, une description détaillée du budget, du plan d'implantation de la cuisine et des appareils électroménagers est disponible. Cette description fait partie intégrante du dossier de vente et prime sur tout autre stipulation.**

- électroménagers de la marque Samsung : four multifonctions, table de cuisson vitrocéramique, hotte aspirante à recyclage avec filtre à charbon et éclairage intégré, réfrigérateur avec compartiment congélateur et lave-vaisselle ;
- l'intérieur et l'extérieur des armoires de cuisine ont une finition mélaminée de couleur blanche ;
- le plan de travail est en stratifié avec une épaisseur de 4 cm, couleur béton spatulé graphite ;
- poignées d'armoires avec look acier inoxydable.



Béton spatulé graphite



## 2.5 SANITAIRES

Le fournisseur des équipements sanitaires est la société Facq.

Une description complète est disponible pour chaque type d'appartement avec le budget correspondant. Cette description fait partie intégrante du dossier de vente et prime sur tout autre stipulation.

Description générale de la salle de bain/douche selon les plans :

### A. Baignoire avec douche

- baignoire encastrée en acrylique blanc (modèle Newform de Ideal Standard);
- vidange de baignoire chromé avec siphon;
- mitigeur thermostatique chromé (modèle RED de Paffoni);
- ensemble de douche chromé: barre et pommeau de douche (modèle New Tempesta de Grohe);
- paroi vitrée pivotante en verre transparent avec un profilé acier de couleur argentée.



## B. Douche

- receveur de douche ultra plat en acrylique de ton blanc avec dimensions variables selon le type d'appartement (modèle Diana de Ideal Standard);
- mitigeur thermostatique chromé (modèle RED de Paffoni);
- ensemble de douche chromé: barre et pommeau de douche (modèle New Tempesta de Grohe);
- paroi de douche avec accès d'angle en verre transparent et un profilé acier blanc.

RED de Paffoni



New Tempesta de Grohe



Paroi de douche Mars



Diana de Ideal Standard

**C. Meuble lavabo**

- vasque en céramique blanche et sous-meuble (Modèle Alcove)
- Dimensions : 60 ou 120 cm, selon les plans ;
- miroir (largeur 60 ou 100 cm, selon les plans);
- robinet mitigeur chromé avec vidange automatique (modèle Riviera Blu de Paffoni).



Riviera Blu de Paffoni



Meuble lavabo Alcove



#### D. Toilette

- toilette suspendue en porcelaine blanche (type Saval Pro de Villeroy & Boch) avec abattant blanc et charnières inox;
- réservoir de chasse intégré (modèle VI-Connect de Villeroy & Boch) et plaque à double commande (modèle E200 VI-Connect blanc de Villeroy & Boch);
- lave-mains en porcelaine blanche (modèle Saval Pro de Villeroy & Boch);
- robinet d'eau froide chromé (modèle RED de Paffoni).



Saval Pro de Villeroy & Boch



Lave-mains Fims



Robinet d'eau Red

#### E. Buanderie

- double robinet de service eau froide pour le raccordement de la machine à laver;
- décharge apparente temporairement sans bouchon;
- l'éventuel lave-linge et séchoir à condensation, à prévoir par l'Acquéreur, peuvent être raccordés à la décharge.

L'installation sanitaire est réalisée conformément aux prescriptions de l'entreprise de distribution des eaux et est équipée de vannes d'arrêt, clapets anti-retour et de tous les accessoires nécessaires. Chaque unité résidentielle est munie d'un compteur d'eau individuel. Les conduites d'alimentation en eau chaude et froide sont exécutées avec des conduites PExb-Alu-PEhd et équipées de collecteurs. Toutes les évacuations hors-sol sont exécutées en PE.

### 2.6 CHAUFFAGE

Les chaudières centrales au gaz situées dans le local technique au niveau -1 de l'immeuble alimentent les appartements en eau chaude de chauffage. L'eau sanitaire est chauffée par des échangeurs de chaleur individuels. Des panneaux solaires thermiques posés sur le toit de Franklin viennent compléter ce système central afin de diminuer la consommation d'énergie.

Le chauffage est programmable par un thermostat situé dans le séjour de votre appartement. Un système de compteurs d'énergie enregistre la consommation de l'appartement via les échangeurs de chaleur individuels.

Tous les radiateurs sont blancs, en tôle d'acier avec une face profilée et équipés de vannes thermostatiques. Un radiateur type sèche-serviettes est prévu dans la salle de bain

L'emplacement du thermostat et des radiateurs est défini au préalable par le Maître d'Ouvrage et l'ingénieur en techniques spéciales.

Le calcul de déperdition de chaleur est basé sur la norme NBN B62-003. Les températures suivantes sont garanties pour une température extérieure de -8 °C : une température de confort de 21 °C pour le séjour et la cuisine, 24 °C pour la salle de bains en/ou la salle de douche et 18 °C pour les chambres. Le calcul tient compte de +10 °C pour l'appartement voisin.

Les autres pièces (hall d'entrée, hall de nuit, buanderie, toilettes, etc.) ne sont pas équipées de radiateurs.



## 2.7 VENTILATION

Les appartements sont ventilés avec une ventilation à double flux (type D) avec récupération de chaleur, afin de profiter continuellement d'un renouvellement d'air. À cet effet la buanderie de l'appartement est équipée d'un système de ventilation individuel.

Un système de ventilation à double flux insuffle de l'air frais dans les pièces sèches (séjour et chambres principalement) et extrait l'air vicié des pièces humides (cuisine, salle de bain/douche, toilettes, buanderie), ce qui permet de renouveler l'air en continu dans l'appartement. En hiver l'air entrant est préchauffé à l'aide de l'air sortant. Les systèmes de ventilation sont équipés, à cet effet, de filtres à air et d'un échangeur de chaleur.

Les conduites de ventilation dans les appartements sont intégrées dans la dalle en béton du plafond. Elles sont apparentes dans la buanderie technique. Si les conduites de ventilation sont apparentes dans d'autres locaux, ces locaux sont équipés d'un faux plafond. Les bouches de ventilation de couleur blanche sont apparentes partout et disposent d'un système de réglage de débit.

Une hotte aspirante à recyclage avec filtre à charbon est prévue dans la cuisine pour ne pas perturber la ventilation à double flux. Cette technique permet d'économiser de l'énergie, en évitant la perte de chaleur par évacuation extérieure de l'air extrait.

Seul un séchoir à condensation peut être installé. Il est interdit de brancher un séchoir avec buse à évacuation directement sur l'extraction mécanique du local.

## 2.8 ÉLECTRICITÉ

Les prises de courant et les interrupteurs sont encastrés dans les murs et les points lumineux sont placés aux plafonds. Chaque appartement dispose d'un tableau de distribution individuel avec fusibles prévu pour une installation 230 V CA et 40 A.

Les interrupteurs et les prises de courant sont de la marque Niko.

Les luminaires ne sont pas inclus, à l'exception des terrasses et espaces communs, et ce, selon le choix de l'architecte et du Maître d'Ouvrage. Les points d'éclairage dans les parties privatives sont livrés avec un soquet et une ampoule.

Un bureau d'études spécialisé établit les plans des installations électriques. Ces plans priment sur les descriptions ci-après.

L'équipement électrique standard est prévu comme suit :

### A. Hall d'entrée

- 1 point lumineux central avec 1 ou 2 interrupteurs, en fonction de la taille du hall d'entrée ;
- 1 détecteur de fumée autonome (à pile) ;
- 1 vidéophone avec ouvre-porte électrique pour la porte d'entrée du bâtiment ;
- 1 prise de courant.

### B. Séjour et cuisine

- 2 points lumineux commandés chacun par 2 interrupteurs bidirectionnels pour le séjour ;
- 1 point lumineux avec 1 interrupteur pour la cuisine ;
- 1 thermostat avec sonde ;
- 3 prises de courant doubles pour le séjour
- des alimentations spécifiques pour tous les électroménagers de la cuisine ;
- au moins une prise de courant double pour le plan de travail en cuisine ;
- connexions pour internet, téléphonie ou télévision numérique.

### C. Grande chambre à coucher

- 1 point lumineux central avec au moins 2 interrupteurs ;
- 2 prises de courant simples de chaque côté du lit ;
- 1 prise de courant séparé.

### D. Autres chambres

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur ;
- 2 prises de courant simples.

### E. Salle de bain

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur ;
- 1 alimentation pour le point lumineux au-dessus du miroir ;
- 1 prise de courant simple conforme à la réglementation relative aux pièces humides.

### F. Buanderie

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur ;
- 1 prise de courant double pour lave-linge et séchoir ;
- 1 prise de courant simple ;
- 1 alimentation séparée pour l'unité satellite de l'eau chaude sanitaire ;
- 1 alimentation séparée pour le système de ventilation ;
- arrivée des câbles pour la téléphonie et la télévision depuis la trémie technique ;
- tableau de distribution de l'appartement ;
- câblage apparent.



**G. Cave (si d'application)**

- luminaire au choix de l'Architecte et du Maître d'Ouvrage au moyen d'un détecteur de mouvement intégré;
- cet éclairage est branché à l'éclairage commun;
- câblage apparent.

**H. Toilette**

- 1 point lumineux central avec interrupteur.

Les installations électriques sont réalisées selon les normes du Règlement Général sur les Installations Électriques (RGIE) et sont approuvées par un organisme de contrôle agréé.

**3. FINITIONS DES PARTIES COMMUNES****3.1 HALL D'ENTRÉE**

L'aménagement du hall d'entrée a reçu une attention particulière de la part du bureau d'architectes. Son design conjugue le style d'un immeuble d'appartements bruxellois majestueux à un look frais et contemporain. Dans cet esprit, un soin particulier a été apporté au choix des revêtements de sol, des murs, des portes et de l'éclairage dont les matériaux et les couleurs s'accordent harmonieusement avec l'architecture du bâtiment et la façade.

**3.2 SOLS**

Les sols au rez-de-chaussée et aux étages sont revêtus de plinthes assorties selon le choix de l'Architecte et du Maître d'Ouvrage.

Les escaliers sont exécutés en béton gris lissé avec des nez de marches antidérapants incorporés dans les marches, à l'exception des escaliers dans les halls d'entrée au rez-de-chaussée qui seront carrelés. Au sous-sol les sols sont en chape de finition ou en béton poli.

**3.3 MURS ET PLAFONDS**

Les murs des parties communes ont une finition en plâtre.

Une première couche de fond est prévue sur les murs et le plafond. Après les déménagements, les travaux de peinture seront coordonnés par le syndic à charge de la copropriété.

Dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée sont néanmoins prévus les travaux de peintures définitifs. Les cages d'escalier menant au sous-sol ainsi que les murs et plafonds au sous-sol sont en maçonnerie brute ou en béton apparent. Les tuyaux techniques sont apparents dans les cages d'escalier et au sous-sol.

**3.4 PORTES INTÉRIEURES**

Les portes tubulaires planes sont équipées de chambranles en MDF et de poignées de porte en aluminium. Elles sont conformes aux exigences de résistance au feu prescrites par les normes en vigueur.

Les portes intérieures du hall d'entrée sont complètement finies et les portes des couloirs reçoivent une première couche de peinture.

**3.5 ASCENSEURS**

L'immeuble est équipé de 2 ascenseurs donnant accès au hall commun à chaque étage.

La cabine d'ascenseur est équipée d'un miroir et d'un éclairage LED. La finition des parois intérieures et des boutons de commande est au choix du Maître d'Ouvrage et de l'Architecte.

**3.6 CONTRÔLE D'ACCÈS**

Tous les appartements sont équipés d'un système de vidéophonie. Les portes d'entrée des appartements et des caves individuelles sont équipées de serrures individuelles à cylindre.

**3.7 CHAUFFAGE**

Il n'y a pas de chauffage dans les parties communes.

**3.8 ÉLECTRICITÉ**

Les luminaires des parties communes sont choisis par l'architecte et le Maître d'Ouvrage. Ils sont commandés par un détecteur de mouvement. L'éclairage de secours est conforme aux normes en vigueur.

À l'extérieur des entrées principales du bâtiment se trouve un vidéophone avec poste extérieur. Une prise de courant est prévue dans chaque couloir pour l'entretien.



## 4. DESCRIPTION DES TRAVAUX GÉNÉRAUX

Franklin est construit selon les règles de l'art avec des matériaux durables de haute qualité.

### 4.1 TERRASSEMENT ET FONDATIONS

Les fondations sont exécutées selon les calculs de l'ingénieur en stabilité et basées sur les résultats de l'étude du sol.

### 4.2 STRUCTURE PORTANTE

Les murs, les planchers, les poutres et les colonnes sont réalisés selon les directives des architectes et ingénieurs. Les plans d'architecture sont à titre indicatif. Les épaisseurs et hauteurs seront déterminées en fonction des calculs de stabilité. Les structures en béton armé sont conformes aux normes belges en vigueur (NBN 15).

Les charges maximales d'exploitation prévues dans le calcul de l'ingénieur en stabilité sont :

- logements: 200 kg/m<sup>2</sup> ;
- balcons/terrasses ? : 400 kg/m<sup>2</sup> ;
- caves: 200 kg/m<sup>2</sup>.

Les dalles, les colonnes et les poutres sont en béton armé, leur épaisseur varie en fonction des calculs de l'ingénieur en stabilité. Les murs sont en béton armé ou en pierre silico-calcaires selon les calculs de l'ingénieur en stabilité.

### 4.3 COMPLEXE DE PLANCHER ENTRE APPARTEMENTS

La dalle de sol entre les appartements est construite comme suit :

- finition carrelage au sol;
- chape flottante;
- si la valeur acoustique de la chape d'égalisation l'exige, une membrane d'isolation acoustique supplémentaire, incluant les remontées isolantes des murs, sera mise en place;
- chape d'égalisation avec conduites techniques intégrées;
- structure portante;
- enduit sur béton ou faux-plafond en plaques de plâtre.

### 4.4 COMPLEXE DE TOITURE

Le complexe du toit se compose des éléments suivants :

- toits plats recouverts de panneaux solaires + gravier et/ou végétation ;
- étanchéité conformément au certificat d'homologation ATG ;
- finition de rive de toiture avec un profil de rive ;
- isolation thermique selon les exigences PEB ;
- pare-vapeur ;
- béton de pente, si l'isolant n'a pas de pente

intégrée;

- structure portante ;
- enduit sur béton ou faux plafonds en plaques de plâtre.

### 4.5 FAÇADES

Les façades sont construites en briques avec différents jeux de maçonnerie, exécutées selon le choix du Maître d'Ouvrage et de l'Architecte.

### 4.6 ISOLATION

L'épaisseur, la localisation et le type d'isolation sont déterminés par le conseiller PEB conformément à la législation lors de l'introduction de la demande du permis d'urbanisme. Le bâtiment répond aux exigences PEB de Bruxelles Environnement valables pour les projets déposés entre le 1er janvier 2015 et le 30 juin 2017.

### 4.7 ISOLATION ACOUSTIQUE

Le niveau de confort acoustique des appartements répond aux exigences normales de confort acoustique telles que décrites dans la norme « Critères acoustiques pour les bâtiments résidentiels » (NBN S01-400-1). Tous les planchers sont construits suivant le principe des chapes flottantes. À chaque étage, il y a une isolation acoustique entre la dalle de plancher porteuse et la chape de sol. Le long des murs, l'isolation acoustique remonte jusqu'à la hauteur du niveau du sol fini. Les murs qui séparent les appartements sont doublés.

Dans certains cas, un écart par rapport à la norme acoustique est permis :

- Dans les studios où la porte d'entrée donne directement sur le séjour ou lorsque l'Acquéreur décide de ne pas faire poser la porte entre le séjour et le hall d'entrée.
- Dans les appartements où la porte de la chambre à coucher donne directement sur le séjour, la norme de ventilation prime, diminuant ainsi possiblement la qualité acoustique de la porte en raison de la fente de ventilation sous celle-ci.

### 4.8 MENUISERIES EXTÉRIEURES

#### A. Fenêtres

**Les portes et fenêtres extérieures sont composées de profilés en aluminium à rupture thermique et de triple vitrage ayant une valeur U de 0,5W/m<sup>2</sup>.K.**

Les couleurs et la finition des fenêtres sont déterminées par l'Architecte. Le projet comprend tant des fenêtres fixes, que battantes et oscillo-battantes. Les profilés utilisés sont de haute qualité et répondent aux exigences actuelles en matière d'étanchéité à l'air et à l'eau. Les fenêtres résistent aux conditions atmosphériques de base.





#### **B. Poignées et charnières**

Les portes extérieures du hall d'entrée de l'immeuble sont équipées d'un tirant côté extérieur, d'une poignée de porte côté intérieur et d'un ferme-porte pour la fermeture automatique. Les portes extérieures sont équipées d'une gâche électrique.

#### **C. Garde-corps**

Les fenêtres sont équipées de garde-corps en métal.

### **4.9 CONDUITES TECHNIQUES**

#### **A. Alimentation et évacuation d'eau**

Les conduites d'eaux partent des locaux techniques, passent par la trémie technique verticale commune et sont incorporées dans la chape de l'appartement. Les conduites des eaux usées suivent un parcours inversé et sont raccordées aux égouts.

Les descentes d'eaux pluviales sont positionnées par l'architecte et protégées de l'encrassement par une crépine. Ces évacuations passent par les conduits techniques ou sont incorporées dans la façade.

#### **B. Récupération des eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont récupérées pour l'entretien du bâtiment et pour l'arrosage des zones vertes. À cet effet un robinet de service est prévu sur la façade extérieure du local technique au niveau -1 et dans le local avec déversoir au niveau -1.

#### **C. Raccordement à l'égout public**

Le raccordement à l'égout public est exécuté conformément aux règlements régionaux. Les positions des décharges et des égouts sont représentées sur le plan de construction à titre indicatif. Les emplacements et les sections exacts seront déterminés sur base d'une étude technique de l'ingénieur en techniques spéciales, en concertation avec l'Architecte et Vivaqua.

### **4.10 ASCENSEURS**

Les 2 centres du bâtiment sont chacun équipés d'un ascenseur pour 8 personnes qui dessert tous les niveaux, de la cave à l'étage supérieur. L'ascenseur est équipé de portes coulissantes à fermeture automatique, avec un passage de minimum 90 cm. L'ascenseur est conforme à toutes les normes belges et européennes et est relié à un centre de dispatching en cas de nécessité.

### **4.11 SÉCURITÉ INCENDIE**

Tous les appareils, en particulier les portes coupe-feu, les dévidoirs muraux et les extincteurs à poudre, seront installés conformément à l'avis des pompiers, au permis d'urbanisme et aux Arrêtés Royaux applicables. Un éclairage de secours et une signalisation sont prévus dans les cages d'escalier, les couloirs et le local vélos, ainsi que sur chaque palier. Les appartements sont équipés de détecteurs de fumée autonomes à piles. Des exutoires de fumée sont prévus dans les cages d'escalier.

### **4.12 IMPÉTRANTS**

- Les compteurs individuels d'électricité sont installés dans la salle des compteurs au sous-sol.
- Les compteurs individuels d'eau sont installés dans les niches techniques accessibles depuis les parties communes de chaque palier.
- Il y a un compteur de gaz commun pour l'immeuble. La facturation du chauffage des appartements est faite par le syndic en fonction des compteurs individuels installés sur les unités satellites de chaque appartement. Les compteurs communs se trouvent dans des pièces distinctes pour l'eau, l'électricité et le gaz.
- Le bâtiment est équipé d'un adoucisseur d'eau.
- L'entrepreneur prévoit le câblage pour la télédistribution, internet et le téléphone. Celui-ci est préparé en attente jusqu'à l'intérieur de l'appartement. L'Acquéreur se charge lui-même de la connexion et de l'installation. Toutes les demandes d'abonnement relatives à la télédistribution, à internet et au téléphone seront introduites par l'Acquéreur.





## 5. MODIFICATIONS

### 5.1 MODIFICATIONS PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications au présent cahier des charges ainsi qu'aux plans et/ou de remplacer les matériaux prévus par d'autres matériaux d'une qualité ou d'une fonctionnalité équivalente ou supérieure pour des raisons techniques, esthétiques et/ou économiques. Ces modifications ne peuvent en aucun cas donner lieu à une indemnité ou un dédommagement en faveur de l'Acquéreur.

## 6. CLAUSES GÉNÉRALES

Le présent cahier des charges a pour objectif de décrire l'exécution et les finitions de l'immeuble et de ses appartements. Les plans d'architecture et plans techniques font office de référence pour les dimensions des appartements et les équipements techniques.

Pour la description des matériaux de finition des parties privatives, ce cahier des charges prime sur les plans.

### 6.1 CODE DE MESURAGE

La surface calculée correspond à la superficie au sol brute mesurée entre la limite extérieure des façades et la moitié des murs mitoyens. Sont inclus dans le calcul de la surface au sol brute : les murs intérieurs et extérieurs, les gaines techniques et les espaces techniques à usage privé et collectif compris dans le périmètre de l'appartement.

Les dimensions indiquées sur les plans sont les dimensions des plans en phase d'adjudication. Leur précision n'est donc pas garantie au centimètre près ; tout écart (vers le haut ou vers le bas) de la surface de l'appartement faisant profit ou perte pour l'Acquéreur n'implique aucune modification du prix de l'appartement.

### 6.2 NORMES

Le projet sera construit conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis d'urbanisme. Les travaux de gros œuvre et de parachèvement sont effectués suivant les règles de l'art, et selon les normes et codes de bonnes pratiques, c'est-à-dire :

- les normes belges et européennes ;
- le règlement général pour la protection du travail (RGPT) ;
- les notes d'information (NIT) du Centre scientifique et technique de la construction (CSTC) ;
- le Règlement général des installations électriques (RGIE) ;
- les prescriptions des fabricants et/ou fournisseurs des matériaux utilisés.

### 6.3 TOLÉRANCES DIMENSIONNELLES

#### A. Revêtements de sol

Les tolérances de finition des sols sont décrites dans la NIT 189 du CSTC pour une finition standard (classe 2 = écarts normaux) :

- 3 mm sur la règle de 1 m ;
- 4 mm sur la règle de 2 m.

#### B. Enduits

Il est normal que de légères fissures apparaissent dans les murs et plafonds dû au tassement naturel de l'immeuble ou à la dilatation des matériaux. La réparation de ces fissures est à charge de l'Acquéreur. Si des fissures plus importantes doivent être réparées par l'Entrepreneur, la restauration éventuelle de la peinture reste à charge de l'Acquéreur.

Les écarts sont décrits dans la NIT 199 du CSTC pour un degré de finition standard :

- planéité : maximum 5 mm tous les 2 m dans le sens vertical et horizontal sur la règle de 2 m ;
- aplomb : écart entre le plafond et le sol de maximum 8 mm/2,5 m de hauteur ;
- faux d'équerre : maximum 3 mm sur une distance de <25 cm et maximum 5 mm sur une distance de <50 cm.

### 6.4 INDICATIONS SUR PLAN

Les meubles et armoires dessinés sur les plans, les images et les animations 3D sont présentés à titre indicatif et servent uniquement à montrer les possibilités d'aménagement des pièces.

Le Maître d'Ouvrage fournira un plan détaillé des cuisines. Ce plan prime sur la description de la cuisine dans le présent cahier des charges et sur le plan de vente commercial.

Toutes les images de ce cahier des charges sont purement illustratives et n'ont aucune valeur juridique.

## 6.5 ACCÈS AU CHANTIER

Les visiteurs ainsi que l'Acquéreur n'auront pas accès au chantier, sauf sur rendez-vous et accompagnés d'un représentant du Maître d'Ouvrage. Lors de ces visites, les visiteurs seront tenus de respecter les règlements de sécurité en vigueur sur le chantier et de suivre les instructions du Maître d'Ouvrage ou de son représentant. Dans tous les cas, toute visite de chantier se fera aux risques et périls du visiteur.

L'Entrepreneur se charge de la clôture provisoire du chantier.

Celle-ci empêche les tiers d'accéder aux travaux. À la fin des travaux, la clôture est enlevée aux frais de l'Entrepreneur.

## 6.6 REMARQUES

Le prix de vente de l'appartement ne comprend notamment pas :

- les luminaires, sauf pour les espaces communs ainsi que pour les terrasses et balcons privatifs (si d'application) ;
- les rideaux, armoires et tringles ;
- le mobilier ;
- la préparation et la peinture des parties privatives (murs, plafonds, menuiserie intérieure, etc.) ;
- les impôts et taxes émanant des autorités publiques, à partir de la passation de l'acte authentique ;
- les frais d'abonnement et le loyer pour la



- télédistribution, internet et le téléphone à partir de la passation de l'acte authentique ;
- consommation d'eau, de gaz et d'électricité à partir de la passation de l'acte authentique ;
  - l'assurance incendie à partir de la passation de l'acte authentique ;
  - l'entretien des parties communes à partir de la passation de l'acte authentique ;
  - montant forfaitaire pour e.a. les frais de raccordement (voir 6.8).

### 6.7 DÉFAUTS DANS LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Si des défauts dans les installations techniques devaient se produire après la passation de l'acte authentique, l'Acquéreur s'adressera directement aux installateurs agréés des équipements concernés.

Les appareils électroménagers sont couverts par une garantie de 2 ans à partir de leur installation par le cuisiniste. En cas de défauts durant cette période, l'Acquéreur contactera directement le fabricant.

### 6.8 FRAIS DE RACCORDEMENT ET FRAIS ADMINISTRATIFS

Un montant forfaitaire de 3.500 € HTVA est facturé à l'Acquéreur pour les frais de raccordement aux impétrants (électricité, eau et gaz) ainsi que pour les frais relatifs à l'acte de base. Ce montant sera pris en compte lors de la dernière tranche de paiement.



Développement

extensa