PARK LANE

COURTYARD II

# LIBERTY

Cahier des charges commercial

nextensa·

Welcomes you to

TOUR & TAXIS



# PARTENAIRES

**MAÎTRE D'OUVRAGE**
Project T&T nv (Nextensa nv)
Rue Picard 11 boîte 505 - B-1000 Bruxelles +32 2 237 08 20

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

**ENTREPRENEUR**
MBG nv
Garden Square Blok D - Laarstraat 16 bus 12 - B-2610 Anvers +32 3 820 40 11

**INGÉNIEUR EN STABILITÉ**
Establis nv
Beversesteenweg 612 - B-8800 Roulers +32 51 43 12 00

**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
F. Rooseveltlaan 126 bus 3-1 - B-1800 Vilvorde +32 2 428 33 31

**COORDINATEUR SÉCURITÉ ET SANTÉ**
Bopro
Zandvoortstraat C27 - B-2800 Malines +32 15 74 74 74

# TABLE DES MATIÈRES


1. LE PROJET 6
1.1 LOCALISATION 6
1.2 ARCHITECTURE DE PARK LANE 6
1.3 LIBERTY 6
1.4 ACCÈS 6

2. FINITIONS DES PARTIES PRIVATIVES 7
2.1 SOLS ET PLINTHES 7
2.2 MURS 8
2.3 MENUISERIES INTÉRIEURES 8
2.4 CUISINE 8
2.5 SALLE DE BAIN ET SANITAIRES 10
2.6 CHAUFFAGE 13
2.7 VENTILATION 14
2.8 ELECTRICITÉ 14
2.9 PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES 14

3. FINITIONS DES PARTIES COMMUNES 15
3.1 HALL D'ENTRÉE 15
3.2 SOLS 15
3.3 MURS ET PLAFONDS 15
3.4 PORTES INTÉRIEURES 15
3.5 ASCENSEURS 15
3.6 CONTRÔLE D'ACCÈS 15
3.7 CHAUFFAGE 15
3.8 ELECTRICITÉ 15

4. DESCRIPTION DES TRAVAUX GÉNÉRAUX 16
4.1 TERRASSEMENT ET FONDATIONS 16
4.2 STRUCTURE PORTANTE 16
4.3 COMPLEXE DE PLANCHER ENTRE LES APPARTEMENTS 16
4.4 COMPLEXE DE TOITURE 16
4.5 FAÇADES 16
4.6 ISOLATIONS THERMIQUE 16
4.7 ISOLATIONS ACOUSTIQUE 16
4.8 MENUISERIES EXTÉRIEURES 16
4.9 CONDUITES TECHNIQUES 17
4.10 ASCENSEURS 17
4.11 SÉCURITÉ INCENDIE 17
4.12 IMPÉTRANTS 17

5. CHOIX ET MODIFICATIONS 18
5.1 CHOIX DES FINITIONS 18
5.2 CALENDRIER DÉCISIONNEL 18
5.3 MODIFICATIONS PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE 19
5.4 MODIFICATIONS À LA DEMANDE DE L'ACQUÉREUR 19

6. RÉCEPTION DE L'APPARTEMENT 19
6.1 GÉNÉRALITÉS 19
6.2 RÉCEPTION PROVISOIRE 19
6.3 RÉCEPTION DÉFINITIVE 20

7. CLAUSES GÉNÉRALES 21
7.1 CODE DE MESURAGE 21
7.2 NORMES 21
7.3 TOLÉRANCES DIMENSIONNELLES 21
7.4 INDICATIONS SUR PLAN 21
7.5 ACCÈS AU CHANTIER 21
7.6 REMARQUES 21
7.7 DÉFAUTS DANS LES INSTALLATIONS TECHNIQUES 22
7.8 FRAIS DE RACCORDEMENT ET FRAIS ADMINISTRATIFS 22

8. SIGNATURE 23

# 1. LE PROJET

### 1.1 LOCALISATION

Le bâtiment Liberty est situé dans la zone résidentielle Park Lane à Tour & Taxis, un quartier dynamique proche du centre de Bruxelles. Au début du 20ième siècle, Tour & Taxis était l'un des plus grands centres logistiques bruxellois, avec des bâtiments remarquables tels que L'Entrepôt Royal, l'Hôtel des Douanes et la Gare Maritime. Le site est en plein redéveloppement et accueillera bientôt une nouvelle génération de Bruxellois.

Park Lane est un quartier axé sur la mobilité douce qui comprend 19 bâtiments résidentiels, dont une partie avec de grands jardins collectifs. Il est structuré autour de la Drève du Parc qui forme 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 des architectes awg Architecten, Sergison Bates Architects et noArchitects sur la base d'un concours d'architecture international en collaboration avec le Maître Architecte de la Région de Bruxelles-Capitale.
L'aménagement des zones extérieures vertes et minérales a été confié à l'architecte paysagiste Bureau Bas Smets.

### 1.3 LIBERTY

Liberty est un bâtiment indépendant situé dans la deuxième des trois cours auxquelles on accède depuis la Drève du Parc et qui sont bordées de part et d'autre par un jardin collectif. Le bâtiment, d'une hauteur de six étages, a été conçu par le bureau awg architects. L'architecture de Liberty s'inspire de la riche tradition architecturale bruxelloise et présente de nettes influences Art déco.

Ce cahier des charges concerne la construction de 43 appartements de qualité dans un immeuble de 6 étages. Les appartements, qui disposent tous d'une terrasse privée, sont très lumineux et offrent des vues dans plusieurs directions. Le bâtiment est divisé en 2 parties, chacune ayant son propre accès. Chaque niveau comprend 2, 3 ou 4 appartements s'articulant autour d'un noyau central baigné par la lumière naturelle, avec un ascenseur et des escaliers.

Au sous-sol se trouvent un local à vélos, les caves et les locaux techniques.

Liberty répond aux exigences PEB de Bruxelles Environnement valables pour les demandes soumises entre le 01/01/2019 et le 31/12/2020.

Des places de parking et des caves sont en vente au sous-sol (sous réserve de disponibilité).

### 1.4 ACCÈS

L'entrée principale est située sur la façade est du bâtiment et donne sur la cour intérieure. Une entrée souterraine prolongeant le jardin donne accès à deux halls d'entrée séparés. Le sous-sol du bâtiment, qui contient également le local vélos réservé aux résidents, est directement accessible depuis le parking attenant.

# 2. FINITIONS DES PARTIES PRIVATIVES

### 2.1 Sols et plinthes

Le prix de l'appartement comprend la livraison et la pose d'un carrelage en céramique dans toutes les pièces.

Les carrelages sont placés dans le sens perpendiculaire aux murs, à joints gris standard et collés sur une chape.

Dans tous les espaces, des plinthes en MDF prêtes à peindre sont prévues. Les plinthes ne sont pas prévues en cas de carrelage mural ou derrière les armoires de cuisine.

### A. Carrelage

Le carrelage en céramique présente des dimensions de 600 mm x 600 mm et provient du fournisseur Tile Trade Center (TTC).

La valeur grand public du matériau est de 25€/m² HTVA. L'Acquéreur dispose du choix entre les coloris suivants :

Dans la gamme RAK Ceramics Paleo:
- White;
- Clay;
- Grey;
- Warm Grey

Dans la gamme Qstone Octavia:
Bone

Les plinthes à peindre correspondantes sont prévues.

### B. Balcons et terrasses

La finition des sols des balcons et des terrasses est déterminée par l'Architecte, en cohérence avec le concept et l'apparence générale du bâtiment.

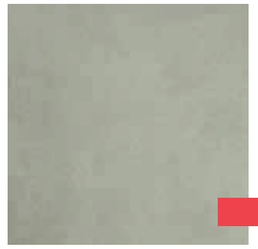
### C. Caves

Les sols des caves sont livrés en béton poli.

Rak Paleo Grey

Rak Paleo Warm Grey

Rak Paleo Clay



Rak Paleo White

Octavia Bone



LIBERTY CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL

## 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 placé sur un voile hydrofuge.

Les revêtements muraux sont des carreaux rectifiés de coloris blanc mat de dimension 300 x 600 mm. La valeur grand public du matériau est de 20 €/m², HTVA.
En standard, les carreaux muraux sont posés horizontalement avec un joint blanc.

### B. Plafonnage/enduit

La finition des murs des appartements est constituée : d'un enduit pelliculaire sur les blocs de plâtre ; d'un enduit mince ou d'un plafonnage sur la maçonnerie et les voiles en béton ; ou de plaques de plâtre. La finition est prête à peindre.
Lors de la réception provisoire, L'Acquéreur accepte que l'enduit puisse présenter des petites irrégularités superficielles. Le ponçage du support et la peinture sont à charge de l'Acquéreur après réception provisoire des travaux.

## 2.3 MENUISERIES INTÉRIEURES

### 2.3.1 Portes

Les portes intérieures sont des portes à peindre planes à âme tubulaire, encadrées par des chambranles en MDF. Le panneau de porte et les encadrements sont prêts à peindre. Les portes sont équipées de poignées en aluminium. Les serrures des portes intérieures sont fournies avec une clé par porte.

Les portes d'entrée des appartements sont des portes acoustiques peintes, 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 de EI 30.

Le Maître d'ouvrage ne prévoit qu'un seul arrêt de porte, à la porte d'entrée.

### 2.3.2 Seuils de fenêtre

Lorsque les fenêtres ne sont pas du sol au plafond, une tablette en MDF à peindre est fournie.

## 2.4 CUISINE

Chaque appartement est fourni avec une cuisine équipée du fabricant belge The Kitchen Company.

Pour chaque appartement, une description individuelle détaillée de l'agencement de la cuisine, des détails des appareils électroménagers et du budget correspondant est disponible. Cette description fait partie intégrante du dossier de vente et prime sur toute autre disposition.

- Appareils de cuisine Zanussi : un four multifonctions, une table de cuisson vitrocéramique, une hotte aspirante à recyclage avec filtre à charbon et éclairage intégré, un réfrigérateur avec compartiment congélateur et un lave-vaisselle ;
- Un îlot central est prévu dans certains appartements ;
- Intérieur et extérieur des armoires de cuisine à finition mélaminée ;
- Plan de travail en stratifié de 38 mm d'épaisseur ;
- Eclairage LED sous les armoires suspendues.

L'Acquéreur dispose du choix entre les coloris suivants :

### A. Faces extérieures des meubles en mélaminé

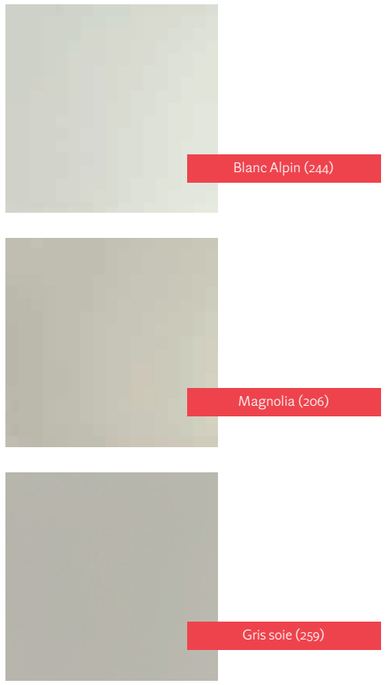
Coloris unis : Blanc alpin (réf. 244), Magnolia (réf. 206), Gris soie (réf. 259).

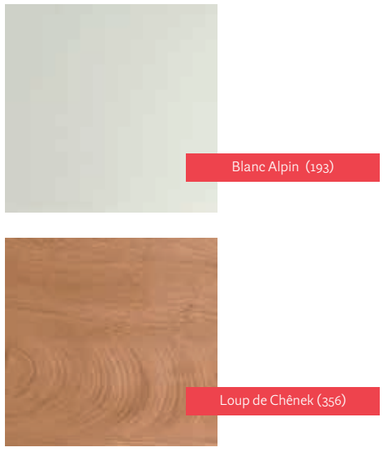
### B. Plan de travail en stratifié

Blanc alpin (réf. 193), Loup de Chêne (réf. 356), Terazzo gris (réf. 396), Béton noir (réf. 378).

### C. Poignées d'armoires

Poignée en titane (n°511), poignée en acier inoxydable (n°708), poignée blanche (n°956), poignée noire (n° 957), poignée en inox (n° 958).



Vue sur les terrasses du Hampton

## 2.5 SANITAIRES

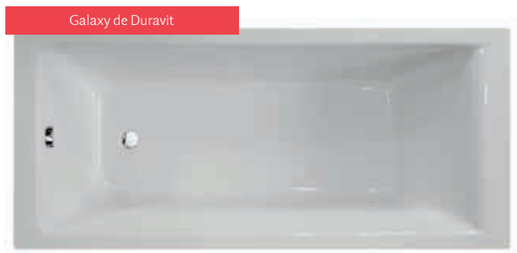
Le fournisseur des équipements sanitaires est la société Facq. La marque Villeroy & Boch a été choisie pour les installations sanitaires et Grohe pour la robinetterie.

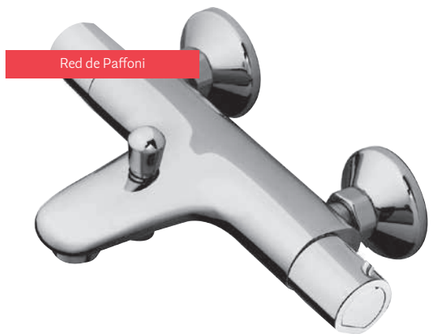
Une description individuelle détaillée des installations sanitaires et du budget correspondant est disponible pour chaque appartement. Cette description fait partie intégrante du dossier de vente et prime sur toute autre disposition.

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

### A. Combinaison bain-douche

- baignoire encastrée (modèle Galaxy de Duravit);
- vidange de bain chromée avec siphon ;
- mitigeur thermostatique chromé (modèle Red de Paffoni) ;
- set de douche chromé : barre de douche + pommeau (modèle New Tempesta Cosmopolitan 100 de Grohe);
- paroi de bain pivotante (modèle Inda A16).


Galaxy de Duravit


Red de Paffoni

Paroi de bain pivotante Inda A16

New Tempesta Cosmopolitan 100 Grohe



### B. Baignoire

- baignoire encastrée blanche en acrylique (modèle Galaxy de Duravit);
- vidange de bain chromée avec siphon ;
- mitigeur chromé (modèle Blu de Paffoni).

### C. Douche

- receveur de douche ultra plat blanc en acrylique avec dimensions variables selon le type d'appartement (modèle D-code ou Dino de Duravit) ;
- mitigeur thermostatique chromé (modèle Red de Paffoni) ;
- set de douche chromé : barre de douche + pommeau (modèle New Tempesta Cosmopolitan 100 de Grohe) ;
- en fonction du type d'appartement : une porte de douche coulissante en verre sécurit avec profilé aluminium blanc (modèle Mars de Hüppe) ; une porte d'angle en verre sécurit avec profilé aluminium blanc (modèle Mars de Hüppe) ; une porte de douche coulissante en verre sécurit transparent avec profilé en aluminium argenté (modèle D-Motion de Hüppe).

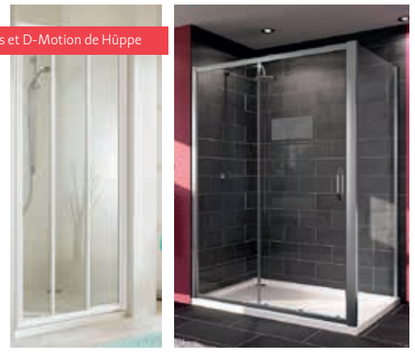
.

Galaxy de Duravit

Blu de Paffoni

D-code ou Dino de Duravit

Red de Paffoni


Mars et D-Motion de Hüppe

New Tempesta Cosmopolitan 100 de Grohe

LIBERTY CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL

**D. Ensemble lavabo**

- ensemble vasque en céramique blanche et meuble à portes battantes (modèle Mundo de Sanijura). Dimensions : 60 ou 120 cm selon le type d'appartement ;
- miroir avec éclairage LED ;
- mitigeur chromé avec vidage automatique à tirette (modèle Blu de Paffoni).

Miroir avec éclairage LED

Ensemble lavabo Mundo de Sanijura

Eurostyle Cosmopolitan de Grohe

Pour le meuble lavabo, l'acheteur dispose du choix entre les coloris suivants :

Blanc brilliant

Blanc mat

Gris glacé

Noir mat

Gris béton

Chêne gris

Chêne Québec



**E. Toilette**

- WC suspendu en porcelaine blanche (modèle Saval de Villeroy & Boch) avec abattant softclose et charnière en inox ;
- réservoir de chasse encastré (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 de Villeroy & Boch) ;
- robinet d'eau froide chromé (modèle Red de Paffoni).

Saval e Villeroy & Boch

Saval de Villeroy & Boch

Red de Paffoni

VI-Connect de Villeroy & Boch

E200 VI-Connect blanc de Villeroy & Boch

**F. Buanderie**

- robinet double service d'eau froide pour le raccordement du lave-linge ;
- décharge apparente en attente sans bouchon ;
- un lave-linge et un sèche-linge peuvent être raccordés à l'égout. Le lave-linge et le sèche- linge ne sont pas compris dans l'appartement.

L'installation sanitaire est réalisée conformément aux prescriptions de la société de distribution des eaux et est équipée de vannes d'arrêt, de clapets anti-retours et des accessoires nécessaires.
Chaque appartement dispose d'un compteur d'eau individuel. Les conduites d'alimentation en eau chaude et froide sont en polyéthylène et sont équipés de collecteurs. Tous les tuyaux d'évacuation hors-sol sont en PVC ou en polyéthylène.

## 2.6 CHAUFFAGE

Des chaudières centrales à gaz situées dans le local technique au sous-sol alimentent les appartements en eau chaude de chauffage. L'eau sanitaire est chauffée par des boilers électriques individuels.

Le chauffage est programmable par un thermostat situé dans le séjour. Chaque appartement est équipé d'un système de compteur d'énergie qui enregistre la consommation du chauffage.

Tous les radiateurs sont blancs, en tôle d'acier avec un panneau frontal nervuré et avec des vannes thermostatiques. La salle de bain est pourvue d'un sèche-serviettes.

L'emplacement du thermostat et des radiateurs est défini à l'avance 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 une température extérieure de -7°C : une température de confort de 21°C pour le salon et la cuisine, de 24°C pour la salle de bain/douche et de 18°C pour les chambres. Ce calcul suppose une température de +10°C dans l'appartement voisin.

Aucun radiateur n'est placé dans les autres pièces (entrée, hall de nuit, buanderie, toilettes, etc.).



LIBERTY CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL

### 2.7 VENTILATION

Les appartements sont pourvus d'un système de ventilation double flux (Type D) avec récupération de chaleur, afin de disposer continuellement du renouvellement d'air.

Un système de ventilation à double flux insuffle de l'air frais de l'extérieur aux pièces sèches (principalement séjour et chambres à coucher) et extrait l'air intérieur des pièces humides (cuisine, salle de bain/douche, toilettes, buanderie), renouvelant ainsi constamment l'air dans l'appartement. Cette ventilation à double flux est couplée à un échangeur thermique permettant en hiver de préchauffer l'air entrant à l'aide de l'air sortant. L'unité de ventilation individuelle située dans la buanderie de chaque appartement et est équipée à cet effet de filtres à air et d'un échangeur calorifique à plaques.

Les conduites de ventilation des appartements sont intégrées dans la dalle de béton du plafond. Lorsque cette situation n'est techniquement pas possible, un faux plafond sera prévu pour intégrer les conduites de ventilation. Les conduites sont apparentes dans le local technique. Les bouches de ventilation de couleur blanche sont partout apparentes 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 supprimant la perte de chaleur par évacuation extérieure de l'air extrait.

Concernant l'installation d'un sèche-linge, seul un modèle à condensation est envisageable. Il est interdit de brancher un sèche-linge 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 prévus aux plafonds. Chaque appartement dispose d'un tableau de distribution individuel avec fusibles pour une installation 230 V et 40 A.
Les interrupteurs et les prises de courant sont de marque Niko (coloris blanc).

Les luminaires ne sont pas inclus, à l'exception de ceux qui se trouvent sur les terrasses et dans les espaces communs et ce, selon le choix du Maître d'ouvrage et de l'Architecte. 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 un ou deux interrupteurs, selon les dimensions du hall d'entrée ;
- 1 détecteur de fumée ;
- 1 vidéophone avec ouvre-porte électrique pour l'entrée principale de l'immeuble ;
- 1 prise de courant.

**B. Séjour et cuisine**
- 2 points lumineux commandés chacun par deux interrupteurs ;
- 1 thermostat avec sonde ;
- 4 prises de courant doubles (ou 3 doubles et 2 simples, en fonction du type d'appartement) ;
- des alimentations spécifiques pour tous les appareils de cuisine fournis ;
- au moins une prise double pour le plan de travail ;
- connexions pour internet, téléphone et télévision ;
- commande pour store extérieur (le cas échéant).

**C. Grande chambre à coucher**
- 1 point lumineux avec 1 interrupteur ;
- 2 prises de courant simples à côté du lit ;
- 1 prise de courant simple.

**D. Autres chambres**
- 1 point lumineux avec 1 interrupteur ;
- au moins 2 prises de courant simples.

**E. Salle de bain**
- 1 point lumineux avec 1 interrupteur ;
- 1 alimentation pour le point lumineux au-dessus du miroir ;
- 1 prise de courant simple ou double conforme à la réglementation relative aux pièces humides.

**F. Buanderie**
- 1 point lumineux central avec interrupteur ;
- 1 prise de courant double pour lave-linge et sèche-linge ;
- 1 prise de courant simple ;
- alimentations pour l'unité de ventilation et l'unité satellite de chauffage (si installée dans la buanderie).
- arrivée des câbles pour la téléphonie et la télévision ;
- tableau de distribution de l'appartement ;
- câblage apparent.

**G. Terrasse (si d'application)**
- 1 point lumineux avec un interrupteur installé dans l'espace intérieur adjacent, et 1 luminaire choisi par le Maître d'ouvrage et l'Architecte.

**H. Cave (si d'application)**
- luminaire selon le choix de l'Architecte ;
- l'éclairage est raccordé à l'éclairage commun ;
- câblage apparent.



**I. Toilette**
- 1 point lumineux 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.

### 2.9 PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

En fonction du calcul du PEB, certains appartements seront équipés de panneaux photovoltaïques. La liste de ces appartements est disponible auprès du service clientèle du Maître d'ouvrage.

## 3. FINITIONS DES PARTIES COMMUNES

### 3.1 HALL D'ENTRÉE

L'Architecte a porté un soin particulier à la conception du hall d'entrée qui allie l'élégance d'un immeuble bruxellois majestueux à une touche contemporaine rafraîchissante. Les sols, murs, portes et l'éclairage sont harmonieusement assortis à l'allure du bâtiment et aux matériaux de la façade.

### 3.2 SOLS

Les sols du rez-de-chaussée et des étages sont revêtus d'un carrelage de caractère selon le choix de l'Architecte et du Maître d'ouvrage. Des plinthes assorties sont prévues.

Les escaliers sont en béton gris lissé, avec des nez de marche antidérapants intégrés. Au sous-sol, le revêtement est en béton poli.

L'escalier du hall d'entrée sera carrelé.

### 3.3 MURS ET PLAFONDS

Les murs du hall d'entrée sont revêtus d'un enduit de plâtre.

Toutes les cages d'escalier ainsi que les murs et les plafonds du sous-sol sont en maçonnerie brute ou en béton apparent. Les techniques sont apparentes dans les cages d'escalier et au sous-sol.

Les autres murs des parties communes ont une finition en plâtre. Une première couche de propreté est prévue sur les murs et le plafond. Les couches de finition seront coordonnées après le déménagement par le syndic aux frais de la copropriété.

### 3.4 PORTES INTÉRIEURES

Les portes tubulaires planes sont dotées de chambranles en MDF et de poignées en aluminium. Elles sont conformes aux normes de sécurité incendie en vigueur. Les portes intérieures des couloirs sont prévues avec une première couche de propreté. Les portes des sous-sols ne sont pas peintes.

### 3.5 ASCENSEURS

L'immeuble est équipé de deux ascenseurs qui donnent accès au hall commun à chaque étage et au sous-sol. Les ascenseurs sont équipés d'un miroir et d'un éclairage LED. La finition des parois intérieures et du panneau de commande est au choix du Maître d'ouvrage et de l'Architecte

### 3.6 CONTRÔLE D'ACCÈS

Les appartements sont équipés d'un système de vidéophone. Les portes d'entrée du bâtiment sont équipées d'un contrôle d'accès par lecteur de badge individuel. Les portes d'accès aux appartements et aux caves individuelles sont équipées de serrures individuelles à cylindre.

### 3.7 CHAUFFAGE

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

### 3.8 ÉLECTRICITÉ

Les luminaires des parties communes sont au choix de l'Architecte et du Maître d'ouvrage. Ils sont contrôlés par un détecteur de mouvements. L'éclairage de secours est conforme aux normes en vigueur.

Un vidéophone avec poste extérieur se trouve dans le hall d'entrée du bâtiment.

Chaque couloir commun est pourvu d'une prise de courant pour l'entretien.

# 4. DESCRIPTION DES TRAVAUX GÉNÉRAUX

Liberty sera construit avec des matériaux durables et de qualité et selon les règles de l'art.

### 4.1 TERRASSEMENT ET FONDATIONS

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

### 4.2 STRUCTURE PORTANTE

Les plans architecturaux sont réalisés à titre indicatif. Les murs, les planchers, les poutres et les colonnes sont construits selon les directives de l'Architecte et des ingénieurs.

Toutes les épaisseurs et hauteurs sont déterminées en fonction des calculs de stabilité. Toutes les structures en béton armé sont conformes aux normes belges en vigueur (NBN 15) et aux Eurocodes.

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

- logements : 200 kg/m²;
- balcons/terrasses : 400 kg/m²;
- caves: 300 kg/m2.

Les murs porteurs seront construits soit en béton armé, soit en briques silico-calcaires, selon les calculs de l'ingénieur en stabilité.

### 4.3 COMPLEXE DE PLANCHER ENTRE LES APPARTEMENTS

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

- finition du sol au choix de l'Acquéreur ;
- une chape flottante ;
- si la valeur d'isolation acoustique de la chape l'exige, une membrane d'isolation acoustique supplémentaire est prévue, y compris des remontées isolantes contre les murs ;
- une 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 de toiture se compose des éléments suivants :

- toits plats recouverts de panneaux solaires + gravier et/ou végétation ;
- étanchéité conforme au certificat d'homologation ATG ;
- finition de rive de toiture avec un profil de rive ;
- isolation thermique selon les exigences du rapport PEB ;
- pare-vapeur ;
- béton de pente, le cas échéant isolation de pente ;
- structure portante ;
- enduit sur béton ou faux plafond en plaques de plâtre.

### 4.5 FAÇADES

Les façades sont habillées de briques. Les raccords de maçonnerie et la couleur des joints seront déterminés par le Maître d'ouvrage et l'Architecte.

### 4.6 ISOLATION THERMIQUE

L'épaisseur, l'emplacement et le type d'isolation sont déterminés par le conseiller PEB conformément à la législation en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme. Le bâtiment répond aux exigences PEB valables dans la Région de Bruxelles-Capitale pour les projets soumis entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2020.

### 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. Cela signifie qu'à chaque étage, entre la dalle de plancher porteuse et la chape de sol, il y a une isolation acoustique. 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.

Une exception a été faite par rapport à la norme acoustique. 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, dû à la fente de ventilation imposée sous la porte.

### 4.8 MENUISERIES EXTÉRIEURES

**A. Fenêtres**

Les portes et fenêtres extérieures sont composées de profilés en aluminium à rupture thermique et de triple vitrage avec une valeur U de 0,5 W/m2K.

La teinte et la finition des châssis seront choisies 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 applicables en matière d'étanchéité à l'air et à l'eau.

**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 avec lecteur de badge.





**C. Garde-corps**

Les garde-corps des terrasses, balcons et fenêtres sont en métal. Leur couleur est au choix de l'Architecte.

**D. Protection solaire**

Afin de réguler le confort thermique des appartements, certaines fenêtres seront équipées de pare-soleils extérieurs. Les fenêtres concernées seront reprises sur les plans de détail, disponibles auprès du service clientèle du Maître d'ouvrage.

### 4.9 CONDUITES TECHNIQUES

**A. Alimentations et évacuations d'eau**

Les conduites d'eau partent des locaux techniques, passent par la trémie technique verticale commune et sont incorporées dans la chape de l'appartement. Les canalisations d'eaux usées passent dans la chape de l'appartement, dans la trémie technique verticale commune, jusqu'au raccordement aux égouts.

Les descentes d'eaux pluviales sont conçues par l'Architecte. Les descentes d'eaux pluviales sont équipées d'un piège à feuilles et passent dans les trémies techniques ou sont incorporées dans la façade.

**B. Raccordement à l'égout**

Le raccordement au réseau d'égouts est effectué conformément aux réglementations. La position des égouts est indiquée sur le plan de construction à titre indicatif. Les emplacements et sections exacts seront déterminés sur la base d'une étude technique menée par l'ingénieur en techniques spéciales, en concertation avec l'Architecte et Vivaqua.

### 4.10 ASCENSEURS

Les deux noyaux du bâtiment sont chacun équipés d'un ascenseur. Chaque ascenseur a une capacité de 8 personnes et dessert tous les niveaux, du sous-sol au dernier étage. Les ascenseurs sont équipés de portes coulissantes à fermeture automatique, avec un passage libre de 90 cm au minimum. Les ascenseurs sont conformes à toutes les normes belges et européennes et sont reliés à un centre d'appel d'urgence.

### 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. Dans les cages d'escalier, les paliers, les couloirs et le local vélos, un éclairage de secours et une signalisation sont prévus. Les appartements sont équipés de détecteurs de fumée. Des exutoires de fumée sont prévus dans les cages d'escalier pour faire évacuer les éventuelles fumées.

### 4.12 IMPÉTRANTS

- Les compteurs individuels d'électricité seront installés dans la salle des compteurs au sous-sol.
- Les compteurs individuels d'eau seront installés dans les niches accessibles depuis les parties communes sur le même palier que les appartements.
- Il y a un compteur de gaz commun pour l'immeuble ; la facturation du chauffage des appartements est faite par le syndic sur la base des compteurs individuels installés sur les unités satellites par appartement.
- Les compteurs communs sont situés dans les locaux respectifs pour l'eau, l'électricité et le gaz.
- Le bâtiment est équipé d'un adoucisseur d'eau.
- L'entrepreneur pose le câblage pour la télédistribution, internet et le téléphone. Celui-ci sera posé jusqu'à l'intérieur de l'appartement en prévision du raccordement. L'Acquéreur se charge lui-même de la connexion et de l'installation. Toutes les demandes d'abonnements de télédistribution, d'internet et de téléphone seront introduites par l'Acquéreur.

LIBERTY CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL

# 5. CHOIX ET MODIFICATIONS

### 5.1 CHOIX DES FINITIONS

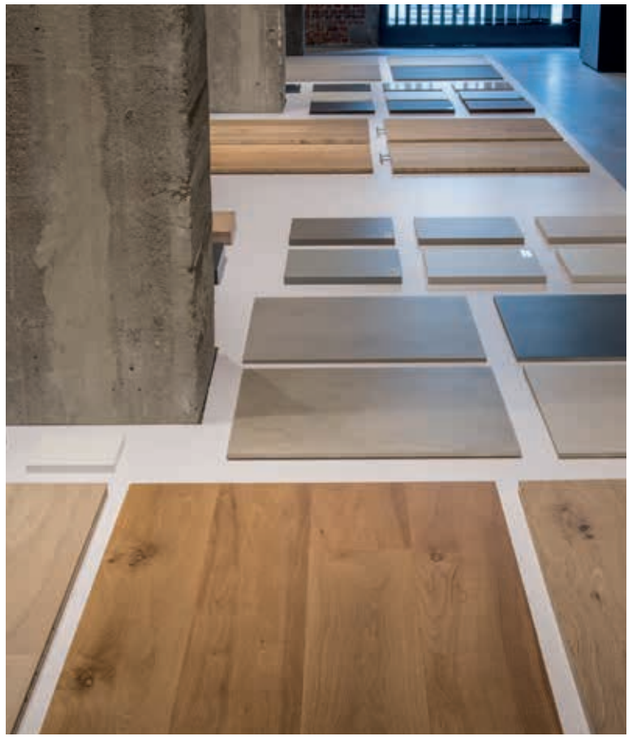
Pour son appartement, l'Acquéreur a la possibilité de choisir des finitions parmi les éléments suivants, qui sont inclus dans le prix de vente :

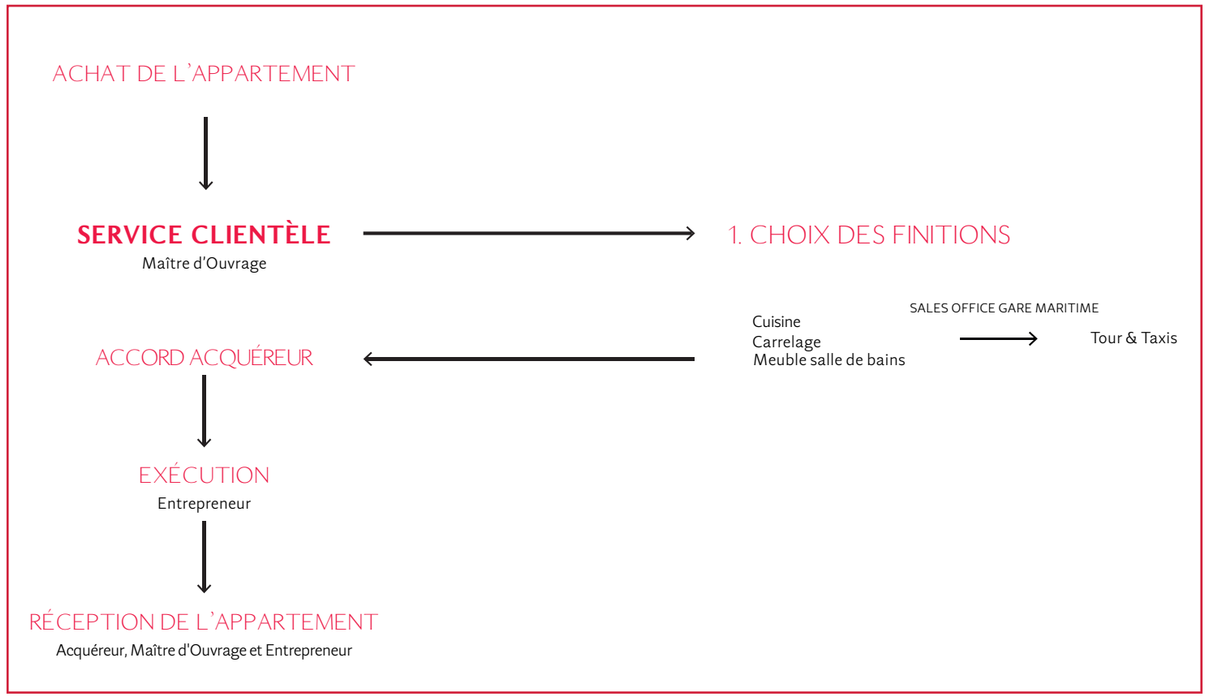
- le coloris du carrelage au sol : voir le choix proposé au chapitre 2.1;
- le coloris des faces extérieures des meubles de cuisine ainsi que le plan de travail : voir le choix proposé au chapitre 2.4 ;
- le coloris du mobilier de la salle de bain/salle de douche : voir le choix proposé au chapitre 2.5.

Les échantillons des couleurs disponibles sont présentés au « Sales Office » du Maître d'ouvrage à Tour & Taxis et au showroom des fournisseurs de matériaux.

### 5.2 CALENDRIER DÉCISIONNEL

Le Maître d'ouvrage communiquera à l'Acquéreur un calendrier contraignant des décisions, associé à l'avancement des travaux. Les échéances qui doivent être respectées par L'Acquéreur, concernent les choix des finitions prévus dans le présent cahier des charges. À l'expiration des échéances et si l'Acquéreur ne confirme pas ses choix au Maître d'ouvrage dans les délais, le Maître d'ouvrage achèvera l'appartement selon le plan de vente et avec un choix de couleur selon ses propres préférences.







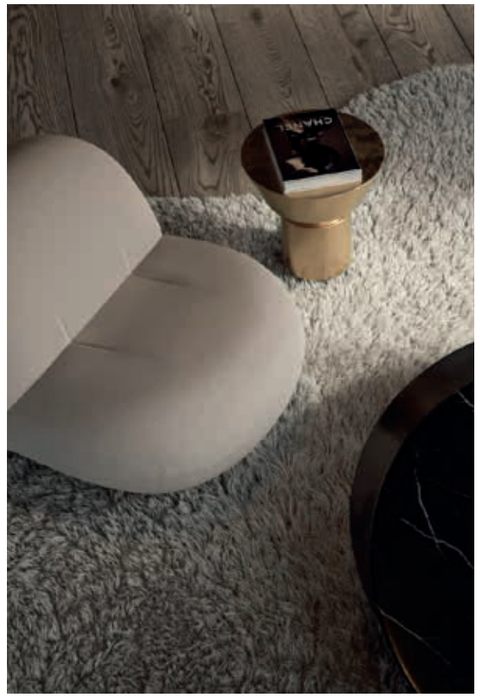

### 5.3 MODIFICATIONS PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

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

### 5.4 MODIFICATIONS À LA DEMANDE DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur ne peut effectuer de travaux sur le chantier, que ce soit par lui-même ou par l'intermédiaire de tiers, avant la réception provisoire de l'appartement. Toute modification opérée par l'Acquéreur ou par des tiers sera considérée comme une acceptation de la réception provisoire de ses parties privatives.

Dans ce cas, l'entrepreneur et le Maître d'ouvrage sont déchargés de toutes responsabilités et garanties à l'égard de l'Acquéreur. Toute forme d'occupation est considérée comme une acceptation de la réception provisoire.



# 6. RÉCEPTION DE L'APPARTEMENT

### 6.1 GÉNÉRALITÉS

Les matériaux de finition mis en œuvre seront protégés par l'entrepreneur pendant la durée de l'exécution jusqu'à la réception provisoire de l'appartement.
Un nettoyage de fin de chantier est prévu par l'entrepreneur. L'appartement sera livré propre, exempt de déchets et de résidus de matériaux.

Afin de faciliter le contrôle des installations et de faciliter la gestion, tous les compteurs seront ouverts par le Maître d'ouvrage pour le compte de l'Acquéreur. Les compteurs seront transférés à l'Acquéreur lors de la réception provisoire.

### 6.2 RÉCEPTION PROVISOIRE

La réception provisoire se déroule en deux temps :

**A. Réception des parties communes**

La livraison des parties communes (hall d'entrée, caves, toits, façades, etc.) se déroule en présence de l'Acquéreur et d'un représentant du Maître d'ouvrage. L'Entrepreneur se tient à disposition.
L'objectif de la livraison provisoire est de constater l'état des parties communes en vue de la réception provisoire des parties privatives. Cette procédure permet notamment de limiter la responsabilité de l'Entrepreneur en cas de dommages aux parties communes résultant de l'emménagement des Acquéreurs.

**B. Réception des parties privatives**

La réception des parties privatives (appartement et cave) se déroule en présence de l'Acquéreur, de l'Entrepreneur et d'un représentant du Maître d'ouvrage. Le procès-verbal de réception provisoire peut comporter un certain nombre d'observations, à condition que celles-ci n'entravent pas la jouissance du bien, conformément à sa destination.

La réception provisoire de l'appartement confirme l'achèvement des travaux dans leur ensemble, à l'exception de quelques observations mineures qui pourront être résolues dans un délai de 90 jours ouvrables et sauf délais de livraison supplémentaires pour l'un ou l'autre matériau en rupture de stock.

Il est normal que de légères fissures apparaissent dans les murs et plafonds dû au tassement normal de l'immeuble ou de 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.

À la date de la réception provisoire :

- l'Acquéreur devra avoir réglé la totalité du solde du prix de son appartement (ainsi que les suppléments dus en raison des modifications éventuelles) ;
- le procès-verbal de la réception provisoire est signé entre les différentes parties ;
- les clés de l'appartement seront remises à l'Acquéreur ;
- le dossier d'intervention ultérieure est transmis à l'Acquéreur ;
- les compteurs de services publics sont transférés du Maître d'ouvrage à l'Acquéreur ;
- cette réception provisoire exclut tout droit de recours de la part de l'Acquéreur.

### 6.3 RÉCEPTION DÉFINITIVE

La réception définitive des parties communes et privatives doit être réalisée un an après la réception provisoire. Sauf demande expresse écrite de la part du syndic (pour les parties communes) ou de l'Acquéreur (pour les parties privatives), la réception définitive est acquise automatiquement un an après la réception provisoire et marque la fin de la période de garantie suivant les dispositions légales en la matière.

Cette réception définitive a pour objectif de vérifier si aucun vice caché n'a été découvert pendant cette période d'un an et si toutes les observations de la réception provisoire ont effectivement été levées.

# 7. CLAUSES GÉNÉRALES

Le présent cahier des charges a pour objectif de décrire l'exécution et les finitions des appartements et de l'immeuble. Les plans d'architecture et techniques font office de référence pour les dimensions des appartements et les équipements techniques.
Pour la description des matériaux de finition des parties privatives, le présent cahier des charges prime sur les plans.

### 7.1 CODE DE MESURAGE

La surface calculée est la superficie au sol brute mesurée entre la limite extérieure des façades et la moitié des murs mitoyens (selon le code de mesurage UPSI). Dans le calcul de la superficie au sol brute, tous les murs intérieurs et extérieurs, toutes les gaines techniques et les espaces techniques à usage privé et collectif, inclus dans le périmètre de l'appartement, sont inclus. Les dimensions indiquées dans 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.

### 7.2 NORMES

Le projet sera construit conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande de 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 mis en œuvre.

### 7.3 TOLÉRANCES DIMENSIONNELLES

**A. Revêtements de sols**

- 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**

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 <50 cm.

### 7.4 INDICATIONS SUR PLAN

Les meubles et armoires dessinés sur les plans, les images et les animations 3D sont représentés à titre indicatif et servent uniquement à montrer les possibilités d'aménagement des pièces. Les meubles et armoires ne sont donc pas compris dans le prix de l'appartement.

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 commercial et sur le plan de vente commercial. Toutes les illustrations de ce cahier des charges, sur le site internet ou dans les brochures sont purement illustratives.

### 7.5 ACCÈS AU CHANTIER

Les visiteurs ou l'Acquéreur n'auront pas accès au chantier. L'Entrepreneur veillera à installer une clôture de chantier. Cette clôture empêche les tiers d'accéder au site. À la fin des travaux, la clôture sera enlevée aux frais de l'Entrepreneur..

### 7.6 REMARQUES

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

- les luminaires, sauf pour les espaces communs et les terrasses et balcons privatifs ;
- les rideaux, armoires à rideaux et tringles ;
- les meubles ;
- la préparation et la peinture des parties privatives (murs, plafonds, menuiseries intérieures, ...) ;
- les impôts et taxes émanent 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 réception provisoire ;
- la consommation d'eau, de gaz et d'électricité à partir de la réception provisoire ;
- l'assurance incendie à partir de la réception provisoire ;
- l'entretien des parties communes à partir de la réception provisoire ;
- les frais forfaitaires de raccordement et administratifs (voir chapitre 7.8).

### 7.7 DÉFAUTS DANS LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Si des défauts dans les installations techniques devraient se présenter, l'Acquéreur doit s'adresser directement aux installateurs agrées des équipements. Les appareils électroménagers sont couverts par la garantie fabricant de 2 ans à partir de leur installation par le cuisiniste. En cas de défauts pendant cette période de garantie, l'Acquéreur peut contacter le fabricant de ces appareils en direct.

### 7.8 FRAIS DE RACCORDEMENT ET ADMINISTRATIFS

Un montant forfaitaire de 3 900 € HTVA est facturé à l'Acquéreur pour les frais de raccordement aux impétrants (électricité et eau), ainsi que pour les frais relatifs à l'acte de base.

Ce montant sera porté en compte lors de la dernière tranche de paiement, qui doit être payée avant la réception provisoire.

## 8. SIGNATURE

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de tous les détails du contenu du présent cahier des charges qui fait intégralement partie du contrat de vente

Date :

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Pour l'Acquéreur

Pour le Maître d'ouvrage

Développement et Service Clientèle

nextensa·