

TOUR & TAXIS
YOU, TOMORROW



**PARK
LANE**

ADMIRAL

CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL



TOUR & TAXIS

YOU, TOMORROW

ADMIRAL CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL





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

ARCHITECTE

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

ENTREPRENEUR

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

INGENIEUR EN STABILITE

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

INGENIEUR EN TECHNIQUES SPECIALES ET CONSEILLER PEB

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

BUREAU D'ETUDES EN ACOUSTIQUE

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

COORDINATEUR SECURITE ET SANTE

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



CONTENU

1. LE PROJET	3	4.5 FAÇADES	13
1.1 IMPLANTATION	3	4.6 ISOLATION	13
1.2 ARCHITECTURE DE PARK LANE	3	4.7 ISOLATION ACOUSTIQUE	13
1.3 ADMIRAL	3	4.8 MENUISERIES EXTÉRIEURES	13
1.4 ACCÈS	3	4.9 CONDUITES TECHNIQUES	14
2. FINITIONS ET EQUIPEMENTS DES PARTIES PRIVATIVES	4	4.10 ASCENSEURS	14
2.1 SOLS ET PLINTHES	4	4.11 SECURITE INCENDIE	14
2.2 MURS	5	4.12 IMPETRANTS	14
2.3 MENUISERIES INTERIEURES	5	5. CHOIX ET MODIFICATIONS	15
2.4 CUISINE	5	5.1 CHOIX DES FINITIONS	15
2.5 SANITAIRES	7	5.2 CALENDRIER DES DECISIONS	15
2.6 CHAUFFAGE	10	5.3 MODIFICATIONS A LA DEMANDE DE L'ACQUÉREUR	15
2.7 VENTILATION	11	5.4 GESTION DES MODIFICATIONS	15
2.8 ÉLECTRICITÉ	11	5.5 MODIFICATIONS PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	16
3. FINITIONS DES PARTIES COMMUNES	12	5.6 TRAVAUX EFFECTUÉS PAR L'ACQUÉREUR	16
3.1 HALL D'ENTRÉE	12	6. RÉCEPTION DE L'APPARTEMENT	17
3.2 SOLS	12	6.1 GÉNÉRALITÉS	17
3.3 MURS ET PLAFONDS	12	6.2 RÉCEPTION PROVISOIRE	17
3.4 PORTES INTÉRIEURES	12	6.3 RÉCEPTION DEFINITIVE	18
3.5 ASCENSEURS	12	7. CLAUSES GÉNÉRALES	19
3.6 CONTROLE D'ACCES ET PLAN GLOBAL DE VERROUILLAGE	12	7.1 CODE DE MESURAGE	19
3.7 CHAUFFAGE	12	7.2 NORMES	19
3.8 ÉLECTRICITÉ	12	7.3 TOLERANCES DIMENSIONNELLES	19
4. DESCRIPTION DES TRAVAUX GÉNÉRAUX	12	7.4 INDICATIONS SUR PLAN	19
4.1 TERRASSEMENT ET FONDATIONS	12	7.5 ACCES AU CHANTIER	19
4.2 STRUCTURE PORTANTE	12	7.6 REMARQUES	20
4.3 COMPLEXE DE PLANCHER ENTRE APPARTEMENTS	13	7.7 DÉFAUTS DANS LES INSTALLATIONS TECHNIQUES	20
4.4 COMPLEXE DE TOITURE	13	7.8 FRAIS DE RACCORDEMENT ET ADMINISTRATIFS	20
		8. SIGNATURE	20



1. LE PROJET

1.1 IMPLANTATION

Le bâtiment Admiral fait partie du site Tour&Taxis, un quartier dynamique proche du centre de Bruxelles. Tour&Taxis était l'un des plus grands centres logistiques avec des bâtiments marquants du début du XX^e siècle, tels que l'Entrepôt Royal, le bâtiment des Douanes et la Gare Maritime. Le site est en plein réaménagement et accueillera une nouvelle génération de Bruxellois.

Admiral est situé dans le quartier résidentiel Park Lane juste à côté du parc. Park Lane est un quartier à mobilité douce et comprend 19 bâtiments résidentiels, dont une partie avec de grands jardins collectifs, et donne sur 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 d'architectes awg architecten, Sergison Bates Architects et noAarchitects sur 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 ADMIRAL

Admiral est situé le long de la Drève du Parc. L'architecture du bâtiment a été conçue par awg architecten. Admiral s'inspire des riches traditions architecturales bruxelloises et se caractérise par une façade principalement réalisée en béton de couleur fraîche et claire, qui lui donne un aspect élégant et moderne.

Ce cahier des charges concerne la construction de 45 appartements de haute qualité sur 7 étages. Les appartements sont lumineux et ont des terrasses spacieuses. Par étage, 6 appartements maximum sont prévus autour d'un noyau central avec un escalier et deux ascenseurs.

Au sous-sol se situe un abri à vélos, des caves et les locaux techniques.

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

Si souhaité, un emplacement de parking peut être loué dans le parking souterrain de la Gare Maritime en dessous du bâtiment.

1.4 ACCÈS

L'entrée principale est située sur la Drève du Parc qui est accessible en voiture. Il y a un accès séparé à l'abri vélos.



2. FINITIONS ET EQUIPEMENTS DES PARTIES PRIVATIVES

2.1 SOLS ET PLINTHES

Le prix de l'appartement comprend la livraison et la pose d'un carrelage céramique pour la cuisine, la salle de bains, la salle de douche (le cas échéant), la toilette et la buanderie ainsi que la livraison et la pose d'un parquet semi-massif pour le séjour et les chambres à coucher.

Les carrelages sont posés perpendiculairement aux murs à joints gris standard et collés sur chape. Des plinthes de même finition que le carrelage sont prévues dans la salle de bains et la salle de douche (le cas échéant), la toilette et la buanderie. Des plinthes en MDF prêtes à peindre sont prévues dans le séjour, la cuisine et les chambres à coucher. Aucune plinthe n'est posée aux endroits où du carrelage mural et des armoires de cuisine sont prévus. Entre deux revêtements de sol différents un profil en aluminium est prévu.

A. Parquet

Il s'agit d'un parquet huilé, semi-massif, type Oslo de Lamett du fournisseur Tile Trade Center (TTC). Les lames ont une largeur de 190 mm et des longueurs allant jusqu'à 1830 mm. Le prix public du matériau est équivalent à 50 €/m², hors TVA.

L'Acquéreur peut choisir entre les teintes suivantes :

- Chêne naturel (Natural Oil) ;
- Chêne blanchi (Pure Oil) ;
- Chêne gris (Mont-Blanc) ;
- Chêne foncé (Paris Brown).

Les plinthes en MDF prêtes à peindre sont fournies avec une première couche de peinture primer et deux couches de peinture et mesurent 57 mm de hauteur.

B. Carrelage

Le carrelage céramique est de type Newcon, de dimensions 600 mm x 600 mm du fournisseur TTC. Le prix public du matériau est équivalent à 30 €/m², hors TVA.

L'Acquéreur peut choisir entre les couleurs suivantes :

- Gris léger (White) ;
- Sable (Silver Grey) ;
- Brun-gris (Taupe) ;
- Gris foncé (Anthracite).

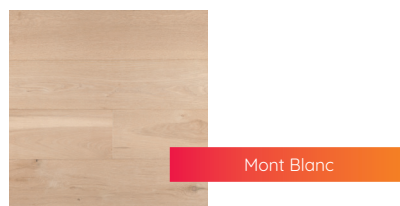
Les plinthes sont prévues équivalentes au carrelage. Le prix public du matériau est équivalent à 12,5 €/m², hors TVA.

C. Balcons et terrasses

Les sols des balcons et terrasses sont terminés selon le concept et l'apparence du bâtiment et en concertation avec l'Architecte.

D. Caves

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



2.2 MURS

A. Carrelages muraux

Les murs entourant la baignoire et/ou la douche seront 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 blancs mats rectifiés et de dimensions de 300 x 600 mm. Le prix public du matériau est équivalent à 20 €/m², hors TVA. En standard, les carrelages muraux sont posés horizontalement avec un joint blanc.

B. Plafonnage/enduit

Les murs des appartements sont plafonnés.

C. Peinture

Les appartements sont peints (1 couche de base et 1 couche de peinture). L'Acquéreur a le choix entre 4 couleurs (9001, 9003, 9010 et 9016).

- Plafonds en peinture mate
- Murs en peinture satinée
- Portes en peinture laque satinée
- Appuis de fenêtres en MDF en laque satinée
- Plinthes MDF en laque satinée

2.3 MENUISERIES INTERIEURES

2.3.1 Portes

Les portes intérieures sont des portes à peindre planes à âme tubulaire, encadrées par des chambranles à peindre en MDF et équipées de poignées de porte en aluminium. Les serrures des portes intérieures sont fournies avec 1 clé par porte.

Les portes d'entrée des appartements sont des portes à peindre, équipées d'une serrure à cylindre, d'un judas et d'une ferrure en aluminium avec serrure à trois points. Ces portes sont prévues avec une résistance au feu RF 30.

Les arrêts de porte sont prévus selon le choix du Maître d'Ouvrage et seront posés avant la livraison provisoire, à moins que l'Acquéreur demande explicitement de ne pas les poser.

2.3.2 Seuils de fenêtre

Lorsque les fenêtres ne sont pas toute hauteur, une tablette de fenêtre en MDF prête à peindre est prévue. A l'extérieur, les seuils de fenêtre sont constitués d'éléments en béton architectural.

2.4 CUISINE

Chaque appartement est fourni avec une cuisine équipée de marque MAPE avec des appareils de cuisine de marque Siemens et Miele.

Pour chaque appartement une description complète du budget, du plan d'implantation de la cuisine et des appareils électroménagers est disponible. Cette description fait intégralement partie du dossier de vente et prime sur d'autres descriptions.

- Appareils de cuisine: un four multifonctions, une plaque à induction, une hotte aspirante à recyclage avec filtre à charbon et lumière intégrée, un réfrigérateur avec compartiment congélateur et un lave-vaisselle. Un îlot de cuisine est prévu dans quelques appartements ;
- La finition intérieure et extérieure des armoires de cuisine est en mélamine ;
- Plan de travail en Silestone d'une épaisseur de 20 mm ;
- Éclairage LED sous les armoires suspendues.

L'Acquéreur peut choisir entre les couleurs suivantes :

A. Facés extérieures des meubles en mélaminé
Couleurs unies : blanc (réf. 001), gris clair (réf. 002), gris sable (réf. 038), graphite (réf. 106).
Imitations bois: chêne sépia (réf. 149), noyer Lincoln (réf. 172)

B. Plan de travail en Silestone

Blanc (Blanco Norte), gris (Marengo), beige gris (Rougui), noir (Negro Tebas)

C. Poignées d'armoires intégrées

Blanc ou aluminium





001 Blanc



Blanco Norte



002 Gris clair



Marengo



038 Gris sable



Rougui



106 Graphite



Negro Tebas



149 Chêne Sépia



172 Noyer Lincoln

2.5 SANITAIRES

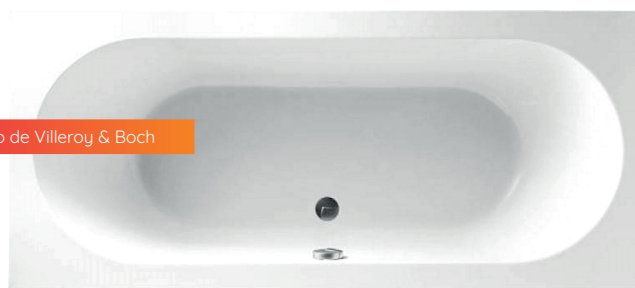
Le fournisseur des équipements sanitaires est la société Facq. Les appareils sanitaires choisis sont de la marque Villeroy & Boch et la robinetterie de la marque Grohe.

Une description complète et le budget détaillé des sanitaires sont définis par type d'appartement. Cette description fait intégralement partie du dossier de vente et prime sur d'autres descriptions.

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

A. Bain

- baignoire encastrée en acrylique blanc
- (modèle O.Novo de Villeroy & Boch) ;
- vidange bain chromé avec siphon ;
- mitigeur chromé (modèle Essence de Grohe).



O.Novo de Villeroy & Boch



Essence Grohe

B. Douche

- receveur de douche ultra plat en acrylique blanc avec dimensions variables selon le type d'appartement (modèle Subway ou Futurion de Villeroy & Boch ou modèle Maya de Aqua Prestige) ;
- mitigeur thermostatique chromé (modèle Grohtherm 1000 de Grohe) ;
- set de douche chromé : barre + pommeau de douche (modèle New Tempesta Cosmopolitan 100 de Grohe) ;
- porte de douche pivotante, porte coulissante ou parois fixe en verre sécurit transparent d'une épaisseur de 4 mm avec un profilé aluminium argenté, selon le type d'appartement (type D-Motion de Huppe).



Grohtherm 1000 Grohe



Subway de Villeroy & Boch



New Tempesta Cosmopolitan 100 Grohe



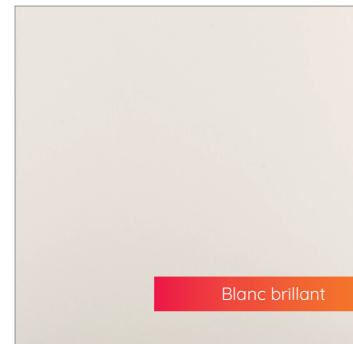
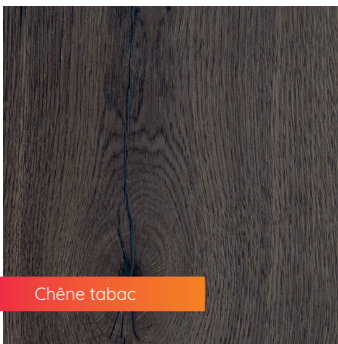
D-Motion Huppe

C. Ensemble lavabo

- ensemble vasque en porcelaine blanche et sous-meuble avec des portes battantes en bois (modèle Slouby). Dimensions : 60 ou 120 cm, selon le type d'appartement ;
- miroir avec éclairage LED ;
- mitigeur chromé (modèle Essence de Grohe).



pour le meuble lavabo, l'Acquéreur peut choisir entre les couleurs suivantes :



D. Toilette

- cuvette suspendue en porcelaine blanche (type O'Novo de Villeroy & Boch) avec abattant softclose et charnière inox ;
- réservoir de chasse intégré (modèle VI-Connect de Villeroy & Boch) et plaque à double commande (modèle E200 VI-Connect de Villeroy & Boch) ;
- lave-mains en porcelaine blanche (modèle Architectura de Villeroy & Boch) ;
- robinet d'eau froide chromé (modèle Universal de Grohe).



O'Novo de Villeroy & Boch



Architectura de Villeroy & Boch



Universal Grohe

E. Buanderie

- robinet double service d'eau froide pour le raccordement de la machine à laver ;
- décharge apparente en attente sans bouchon ;
- un sèche-linge et un lave-linge peuvent être raccordés aux égouts ; le lave-linge et le sèche-linge ne sont pas fournis par le Maître d'Ouvrage.

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 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 canalisations en polyéthylène et équipées des collecteurs nécessaires. Toutes les évacuations hors sol sont exécutées en PVC.

2.6 CHAUFFAGE

Les chaudières centrales au gaz situées au sous-sol 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 viennent compléter ce système central afin de diminuer la consommation d'énergie.

Le chauffage est programmable par un thermostat situé dans le séjour. 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 finition lisse 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 à l'avance par le Maître d'ouvrage et l'ingénieur en techniques spéciales.

Le calcul des déperditions de chaleur est basé sur la norme NBN B62-003. Les températures suivantes sont garanties par 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 et/ou la salle de douche et 18 °C pour les chambres. Une température de +10 °C est supposée 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 double flux (type D) avec récupération de chaleur, afin de profiter continuellement d'un renouvellement d'air.

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 constamment 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.

Le système de ventilation est un système central collectif.

Les conduites de ventilation sont intégrées dans la dalle en béton du plafond. Elles 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.

Dans le cas d'un sèche-linge, l'installation d'un appareil à condensation est obligatoire. 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 220 V CA et 40 A.

Les interrupteurs et les prises de courant sont de la série Niko Intense et de couleur blanche.

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 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 prévue comme suit :

A. Hall d'entrée

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

B. Séjour et cuisine

- 2 points lumineux avec chacun deux interrupteurs ;
- 1 thermostat avec sonde ;
- 4 prises doubles ;
- des alimentations spécifiques pour tous les appareils de cuisine prévus ;
- 2 connexions pour internet, téléphone ou télévision numérique ;
- commande à store extérieur (si présence d'un store extérieur).

C. Grande chambre à coucher

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

D. Autres chambres

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

E. Salle de bain

- 1 point d'éclairage central avec 1 interrupteur ;
- 1 prise pour un point d'éclairage au-dessus du miroir ;
- 1 prise simple ou double conforme aux normes de sécurité pour les 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 ;
- les alimentations pour l'unité satellite de chauffage et pour l'unité de ventilation ;
- arrivée des câbles pour la téléphonie et télévision depuis la trémie technique ;
- tableau de distribution de l'appartement ;
- câblage apparent.

G. Terrasse (le cas échéant)

- 1 point lumineux avec 1 interrupteur installé dans l'espace intérieur adjacent, y compris le luminaire selon le choix du Maître d'Ouvrage et de l'Architecte.

H. Cave (le cas échéant)

- éclairage par détecteur de mouvement ;
- l'éclairage est relié à l'éclairage commun.

Les installations électriques sont exécutées conformément aux prescriptions du Règlement Général des Installations Électriques (RGIE), y compris l'homologation par un organisme de contrôle agréé par les autorités publiques.

3. FINITIONS DES PARTIES COMMUNES

3.1 HALL D'ENTREE

Une attention particulière a été portée à l'aménagement du hall d'entrée du bâtiment. L'architecte a conçu avec soin un hall d'entrée dont les revêtements de sol ainsi que les lambris muraux sont en carrelage granito.



3.2 SOLS

Les sols des étages supérieurs sont revêtus de carrelages céramique et de plinthes correspondantes selon le choix de l'Architecte et du Maître d'Ouvrage.

Les escaliers sont en béton gris lisse avec des nez de marches antidérapants incorporés dans les marches. Les sols du sous-sol sont en chape de finition ou béton poli.

3.3 MURS ET PLAFONDS

Les murs et plafonds des parties communes sont enduits.

Une première couche de propreté est prévue sur les murs et le plafond. La couche de finition sera coordonnée par le syndic à charge de la copropriété. Les cages d'escalier menants au sous-sol ainsi que les murs et plafonds du sous-sol sont en maçonnerie brute ou en béton apparent. Les conduites techniques sont apparentes dans les cages d'escaliers et au sous-sol.

3.4 PORTES INTÉRIEURES

Les portes tubulaires sont planes, encadrées de chambranles en MDF et équipées 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 et des couloirs sont prévues d'une première couche de primer. Les portes du sous-sol ne sont pas peintes.

3.5 ASCENSEURS

L'immeuble est équipé de deux ascenseurs qui donnent accès au sous-sol, le hall d'entrée et le hall commun à chaque étage. Les cabines d'ascenseur sont équipées 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 CONTROLE D'ACCES

Tous les appartements sont équipés d'un vidéophone. Les portes d'entrée du bâtiment sont équipées de contrôle d'accès avec système individuel de badge. 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. Dans le hall d'entrée 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

Admiral sera 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 sont 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 de l'architecte et de l'ingénieur en stabilité.

Les plans d'architecture sont à titre indicatif.



Toutes les épaisseurs et hauteurs sont ajustées en fonction des calculs de stabilité. Toutes 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/m² ;
- Balcons/terrasses : 400 kg/m² ;
- Caves : 200 kg/m² ;

La dalle sur sol, les colonnes et les poutres sont en béton armé, avec une épaisseur en fonction des calculs de l'ingénieur en stabilité. Les murs sont prévus 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 du sol au choix de l'Acquéreur ;
- une chape flottante ;
- une membrane d'isolation acoustique, 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 du toit se compose des éléments suivants :

- toits plats recouverts de gravier, panneaux solaire 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, le cas échéant isolation de pente ;
- structure portante ;
- enduit sur béton ou faux-plafond en plaques de plâtre.

4.5 FAÇADES

La finition des façades est principalement prévue en éléments de béton de couleur claire. Les couleurs définitives, le calpinage des éléments en béton et la couleur des joints seront réalisés selon le choix du Maître d'Ouvrage et l'Architecte.

4.6 ISOLATION

L'épaisseur, l'emplacement et le type d'isolation sont déterminés par le rapport PEB conformément à la législation lors de l'introduction 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. Cela veut dire qu'à chaque étage entre la dalle de plancher porteuse et la chape de sol une isolation acoustique est posée. 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 deux situations, il y a un écart par rapport à la norme acoustique :

- 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 est prioritaire. Il est imposé une fente de ventilation sous la porte, réduisant ainsi la qualité acoustique de 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/m².K.

La couleur et la finition des châssis sont déterminées par l'Architecte.

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 normales.

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 composés de montants métalliques verticaux et une main courante.





D. Protection solaire

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

Les descentes d'eaux pluviales sont positionnées par l'ingénieur en techniques spéciales. Les descentes d'eaux pluviales sont protégées de l'encrassement par une crépine et passent par les trémies verticales ou sont incorporées dans la façade.

B. Récupération des eaux pluviales

Une citerne d'eau de pluie est prévue au sous-sol conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux récupérées sont utilisées notamment pour l'entretien des parties communes ou pour arroser les plantes.

C. Raccordement à l'égout public

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

4.10 ASCENSEURS

Le cœur du bâtiment est équipé de 2 ascenseurs pour 8 personnes qui va du sous-sol au dernier étage. Les ascenseurs sont conformes à toutes les normes belges et européennes et sont reliés 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. 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 autonomes à piles. Des exutoires de fumée sont prévus dans les cages d'escalier pour faire évacuer les éventuelles fumées.

4.12 IMPETRANTS

- 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 hydrants 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 en fonction des compteurs individuels qui sont installés sur les unités satellites par appartement. Les compteurs communs se trouvent dans les pièces respectives 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. CHOIX ET MODIFICATIONS

5.1 CHOIX DES FINITIONS

Pour son appartement, l'Acquéreur a la possibilité de choisir pour son appartement des finitions de matériaux sans frais supplémentaires parmi les éléments suivants :

- le coloris du carrelages au sol : parmi le choix proposé au chapitre 2.1 ;
- le coloris du parquet : parmi le choix proposé au chapitre 2.1 ;
- le coloris des panneaux de façade des cuisines ainsi que les plans de travail : parmi le choix proposé au chapitre 2.4 ;
- le coloris du meuble de la salle de bains et/ou la salle de douche : parmi le choix proposé au chapitre 2.5.

Les échantillons des couleurs disponibles sont présentés dans le « Residential Info Office » à Tour&Taxis du Maître d'Ouvrage et/ou dans le showroom du fournisseur de matériaux.

5.2 CALENDRIER DES DECISIONS

Le Maître d'Ouvrage communiquera à l'Acquéreur un calendrier contraignant des décisions, associé à la progression des travaux. Ce calendrier contient les échéances des choix des finitions prévus dans le présent cahier des charges et doit être respecté par l'Acquéreur. 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.

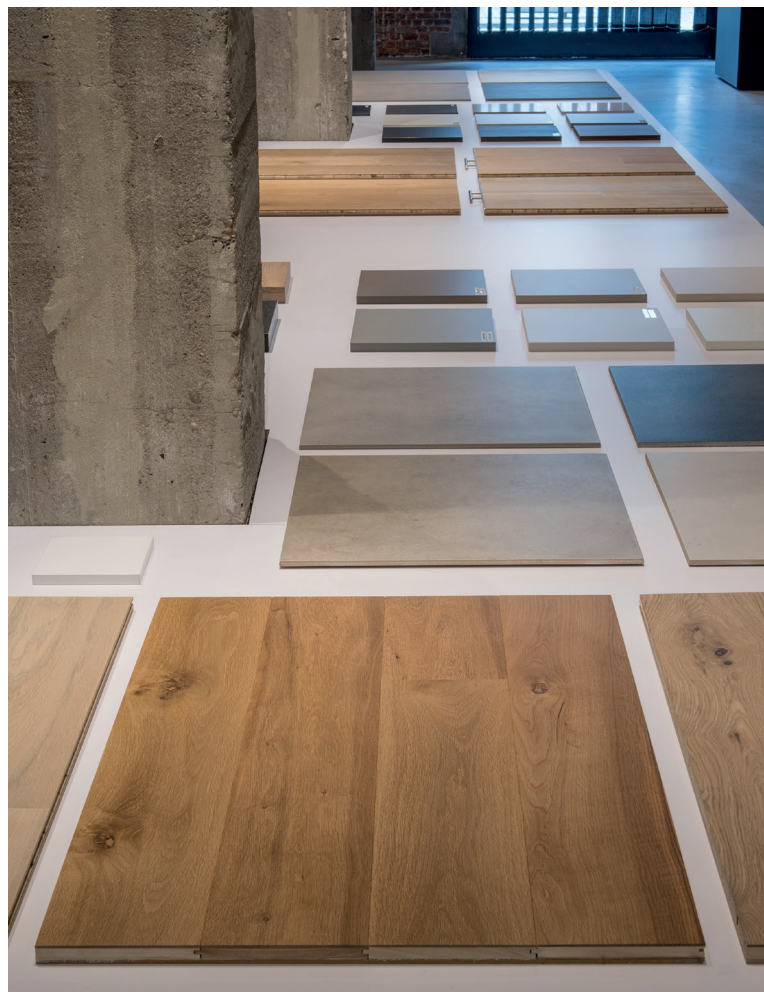
5.3 MODIFICATIONS A LA DEMANDE DE L'ACQUEREUR

Si l'Acquéreur souhaite apporter des modifications aux finitions prévues dans le présent cahier des charges ou aux plans de l'appartement, pour quelque raison que ce soit, il ne pourra le faire que moyennant l'accord écrit du Maître d'Ouvrage. Les modifications ne seront mises en œuvre qu'après l'accord écrit préalable de l'Acquéreur, en matière de prix et de toutes autres conséquences de ces modifications.

Aucune modification entraînant une adaptation du permis d'urbanisme et/ou d'environnement, de structures, d'équipements techniques, de façades, de toitures ou d'espaces communs n'est autorisée.

Le Maître d'Ouvrage dispose de la faculté de refuser les demandes de modifications qui sont, soit trop importantes, soit trop tardives par rapport à l'état d'avancement du chantier, soit trop perturbatrices pour son bon déroulement.

Les demandes de modifications peuvent entraîner une prolongation des échéances par rapport à la réception provisoire.



5.4 GESTION DES MODIFICATIONS

Le prix de toute modification à la demande de l'Acquéreur sera porté en compte selon les principes suivants :

- La « valeur grand public » mentionnée dans la présente description désigne le prix d'achat que doit payer un consommateur final particulier au fournisseur de ce matériau dans des circonstances normales, hors TVA et hors pose (sauf pour la cuisine où la pose est comprise).
- Si l'Acquéreur souhaite un upgrade des portes de l'appartement, un montant de 250 € HTVA sera remboursé pour une porte intérieure et un montant de 1 000 € HTVA pour la porte d'entrée (y compris la feuille de porte, huisseries, quincaillerie et installation). Ce remboursement sera déduit de la valeur grand public des nouvelles portes choisies par l'Acquéreur (y compris quincaillerie et pose).

- **Pour toute suppression ou diminution de quantités ou de budgets, l'Acquéreur récupérera 70 % de la valeur grand public du matériel prévu dans le présent cahier des charges.**

- Il n'est pas exclu qu'un choix de matériau de finition différente de la base, même s'il correspond de la valeur grand public prévue de ce présent cahier des charges, entraîne néanmoins des frais d'installation supplémentaires en raison de son mode d'installation. Tout travail supplémentaire engendré par les modifications est porté en compte sur la base de la valeur grand public à laquelle sont ajoutés les frais de pose.
- Les frais d'études d'architectes ou d'ingénieurs, si ceux-ci doivent établir de nouveaux plans, métrés, calculs ou autres documents en raison de ces modifications sont portés en compte à l'Acquéreur.
- Les décomptes intégreront des frais de gestion du Maître d'Ouvrage relatifs à ces modifications de matériaux, de dimensions ou d'implantation qui s'élèvent à 5 % sur le coût total des travaux supplémentaires.
- Le décompte final précise les conséquences sur le délai de réalisation qui pourra ainsi être prolongé.
- Seuls sont valables les décomptes établis par le Maître d'Ouvrage et approuvés par écrit par l'Acquéreur.
- Le décompte des travaux supplémentaires doit être payé par l'Acquéreur sur simple demande du Maître d'ouvrage, et au plus tard avant la réception provisoire.
- En cas de décompte négatif, le montant correspondant sera déduit de la dernière tranche de paiement de l'Acquéreur.

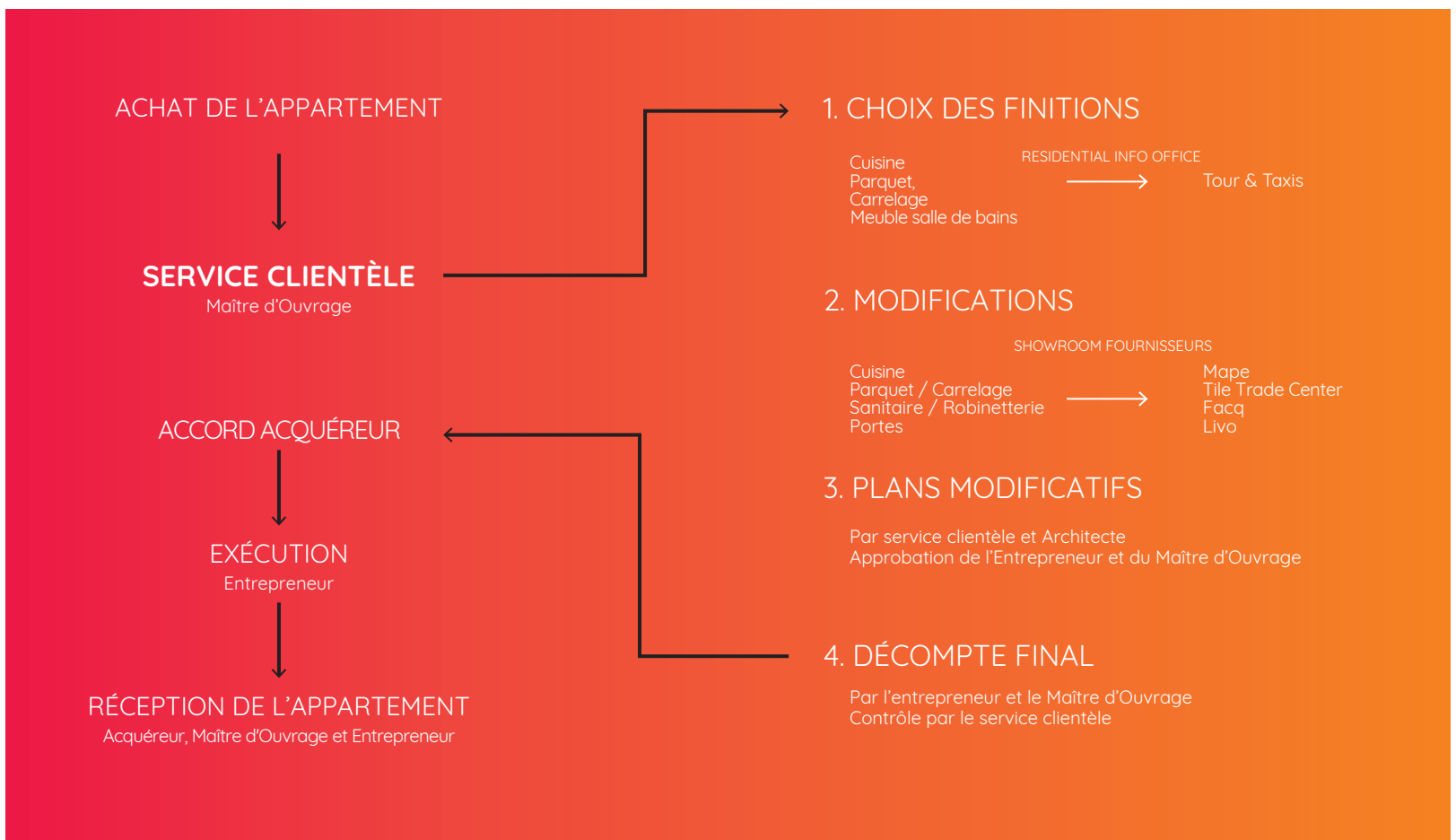
- L'architecte ou l'entrepreneur établit les plans définitifs des appartements suivant les modifications souhaitées.
- Le Maître d'Ouvrage fera approuver par l'Acquéreur ces plans modificatifs en même temps que le décompte s'y référant.

5.5 MODIFICATIONS PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

Le Maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications à ce cahier des charges et aux plans et de remplacer les matériaux prévus par des matériaux de qualité et de fonctionnalité équivalentes pour des raisons techniques, esthétiques et/ou économiques. Ces modifications ne peuvent en aucun cas donner lieu à une demande d'indemnisation ou de compensation de la part de l'Acquéreur.

5.6 TRAVAUX EFFECTUÉS PAR L'ACQUEREUR

Il n'est pas permis à l'Acquéreur d'effectuer lui-même, ou par des tiers, des travaux sur le chantier avant la réception provisoire. Si l'Acquéreur effectue lui-même ou par des tiers des travaux au bien à l'insu du Maître d'Ouvrage, ceci vaut pour acceptation de la réception provisoire de ses parties privatives. Dans ce cas, l'entrepreneur et le Maître d'Ouvrage sont déchargés de toute responsabilité et garanties à l'égard de l'Acquéreur en ce qui concerne les travaux du bien concerné. Toute forme d'entrée en jouissance vaut également pour 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 toute la durée de l'exécution et ce jusqu'à la réception provisoire de l'appartement. Un nettoyage de fin de chantier est prévu par l'Entrepreneur. L'appartement sera livré propre et exempt de débris ou de résidus de matériaux.

Afin de permettre le contrôle des installations et de faciliter la gestion, tous les compteurs seront ouverts par l'Entrepreneur ou par le Maître d'Ouvrage pour le compte de l'Acquéreur. Les compteurs seront transférés à l'Acquéreur au moment 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, sous-sol, toitures, façades, etc.) se déroule en présence d'un représentant du syndic, de l'Entrepreneur, de l'Architecte et d'un représentant du Maître d'Ouvrage. L'objectif de la réception 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'entraînent 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 la 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 exclu 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 période de garantie suivant les dispositions légales en 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, ce 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. 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 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 sans 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 TOLERANCES 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

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.

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 sont purement illustratives.

7.5 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 sur place se fera aux risques et périls du seul visiteur.

L'Entrepreneur se charge de la clôture provisoire du chantier. Cette clôture empêche les tiers d'accéder aux travaux. À la fin des travaux, la clôture est enlevée aux frais de l'Entrepreneur.



7.6 REMARQUES

Le prix de vente de l'appartement ne comprend notamment pas :
les appareils d'éclairage, sauf pour les espaces communs ainsi que pour les terrasses et balcons privatifs ;

- les rideaux, armoires et tringles ;
- le mobilier ;
- 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 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 réception provisoire.
- le forfait pour les frais de raccordements et administratifs (voir 7.8)

7.7 DÉFAUTS DANS LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Pour les défauts des installations techniques après la réception provisoire, l'Acquéreur doit s'adresser directement aux installateurs agréés 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 D'ADMINISTRATION ET 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 porté en compte lors de la passation de l'acte authentique chez le notaire.

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

extensa