

nextensa.



PARK LANE  
COURTYARD II



## Partenaires

### **Maître d'ouvrage**

Project T&T SA (Nextensa nv)

Picardstraat 11 bus 505 - B-1000 Brussel +32 2 237 08 20

---

### **Architecte**

THV awg | SBa | noA Architecten

Foppensstraat 16 - B-1070 Brussel +32 2 503 43 82

---

### **Entrepreneur**

MBG SA

Garden Square Blok D - Laarstraat 16 bus 12 - B-2610 Antwerpen +32 3 820 40 11

---

### **Ingénieur en stabilité**

Establis nv

Beversesteenweg 612 - B-8800 Roeselare +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 Vilvoorde +32 2 428 33 31

---

### **Coordinateur sécurité et santé**

Bopro

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

---

## Table des matières

1. Le projet
  - 1.1 Localisation
  - 1.2 Architecture de Park Lane
  - 1.3 Karson
  - 1.4 Accès
2. Finition des parties privatives
  - 2.1 Sols et plinthes
  - 2.2 Murs
  - 2.3 Menuiseries intérieures
  - 2.4 Cuisine
  - 2.5 Sanitaires
  - 2.6 Chauffage
  - 2.7 Ventilation
  - 2.8 Electricité
  - 2.9 Panneaux photovoltaïques
3. Finition des parties communes
  - 3.1 Hall d'entrée
  - 3.2 Sols
  - 3.3 Murs et plafonds
  - 3.4 Portes intérieures
  - 3.5 Ascenseurs
  - 3.6 Contrôle d'accès
  - 3.7 Chauffage
  - 3.8 Electricité
4. Description des travaux généraux
  - 4.1 Terrassement et fondations
  - 4.2 Structure portante
  - 4.3 Complexe de plancher entre les appartements
  - 4.4 Complexe de toitures

- 4.5 Façades
- 4.6 Isolation thermique
- 4.7 Isolation acoustique
- 4.8 Menuiseries extérieures
- 4.9 Conduites techniques
- 4.10 Ascenseurs
- 4.11 Sécurité incendie
- 4.12 Impétrants
- 5. Choix et modifications
  - 5.1 Choix des finitions
  - 5.2 Calendrier décisionnel
  - 5.3 Modifications à la demande de l'Acquéreur
  - 5.4 Gestion des modifications
  - 5.5 Modifications par le Maître d'ouvrage
  - 5.6 Travaux effectués par l'Acquéreur
- 6. Réception de l'appartement
  - 6.1 Généralités
  - 6.2 Réception provisoire
  - 6.3 Réception définitive
- 7. Clauses générales
  - 7.1 Code de mesurage
  - 7.2 Normes
  - 7.3 Tolérances dimensionnelles
  - 7.4 Indications sur plans
  - 7.5 Accès au chantier
  - 7.6 Remarques
  - 7.7 Défauts dans les installations techniques
  - 7.8 Frais de raccordement et frais administratifs
- 8. Signature
  - 1. LE PROJET

## 1.1 Localisation

Le bâtiment Karson est situé dans la zone résidentielle Park Lane à Tour & Taxis, un quartier dynamique proche du centre de Bruxelles. Au début du 20<sup>e</sup> 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 des 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 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 Karson

La résidence Karson est située dans la deuxième des trois cours intérieures et jouxte un grand jardin collectif. L'architecture du bâtiment s'inspire du style des villas urbaines européennes et s'intègre dans un environnement verdoyant. Chaque appartement est agencé de telle sorte que le salon, la cuisine et une loggia spacieuse donnent toujours sur le jardin. La façade est recouverte de carreaux en céramique de haute qualité et rayonne selon l'incidence de la lumière. Karson a été conçu par le bureau d'architecture londonien Sergison Bates Architects.

Ce cahier des charges concerne la construction de 19 appartements de qualité dans un immeuble de 5 étages. Les appartements lumineux offrent des vues dégagées. Par étage, 3 à 4 appartements sont prévus, s'articulant autour d'un noyau central spacieux baigné par la lumière naturelle, avec un ascenseur et des escaliers.

Au sous-sol se trouvent un local à vélos, les caves, les locaux techniques ainsi que l'accès au parking.

Karson 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 nord du bâtiment. C'est également là que se trouve l'accès au local vélos du rez-de-chaussée. L'accès au bâtiment est également possible depuis le parking situé au sous-sol. Un autre local vélos réservé aux résidents se trouve également au sous-sol du bâtiment.

## 2. FINITION 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 hall d'entrée, le séjour et les chambres à coucher. Le carrelage est placé dans le sens perpendiculaire aux murs, à joints gris standard et collé sur une chape. Dans tous les espaces, des plinthes en MDF prêtes à peindre sont prévues. Les plinthes ne sont pas prévues aux endroits où un carrelage mural ou des armoires de cuisine sont prévus. La transition entre le parquet et le carrelage est assurée par un profilé de transition en aluminium.

#### A. Parquet

Le parquet est un parquet semi-massif huilé, qualité rustique, provenant du fournisseur Vanhoeck Flooring à Deinze. Les lames ont une largeur de 190 mm et des longueurs allant jusqu'à 1860 mm.

L'Acquéreur dispose du choix entre les coloris suivants :

- Chêne Naturel (1);
- Chêne Invisible (2);
- Chêne blanchi (3).



(1)



(2)



(3)

Les plinthes en MDF prêtes à peindre sont fournies avec une couche de primer et ont une hauteur de 68 mm.

#### B. Carrelage

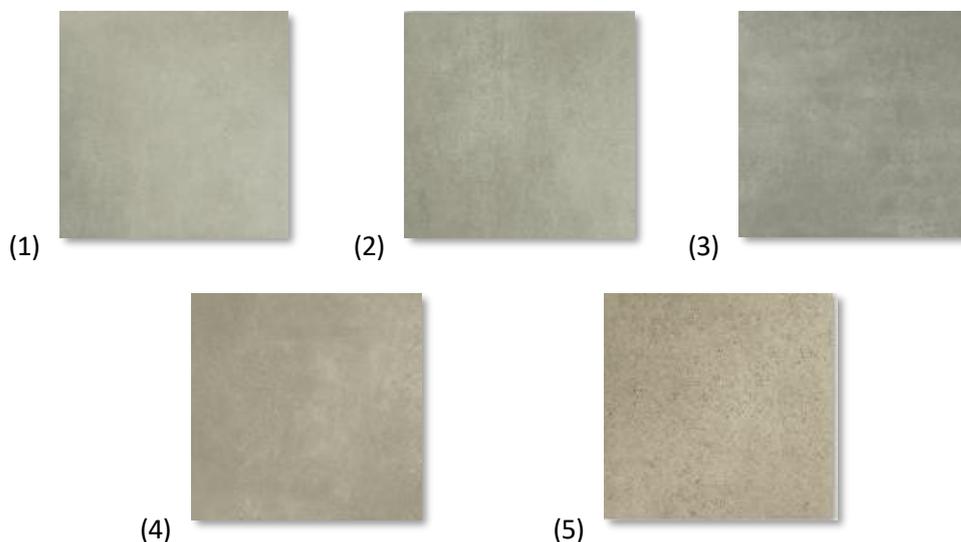
Le carrelage céramique présente des dimensions de 600 x 600 mm et provient du fournisseur Tile Trade Center. La valeur grand public du matériau est de 25€/m<sup>2</sup> HTVA. L'Acquéreur dispose du choix entre les coloris suivants :

Dans la gamme RAK Ceramics Paleo :

- White (1);
- Clay (2);
- Grey (3) ;
- Warm Grey (4).

Dans la gamme Qstone Octavia:

- Bone (5)



## C. Balcons et terrasses

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

## D. Caves

Les sols des caves sont livrés en 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 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 €/m<sup>2</sup> 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

Toutes les fenêtres ont une hauteur allant du sol au plafond et sont dotées d'une tablette, à l'exception de celles qui sont adjacentes à une terrasse.

## 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 de marques Siemens et/ou Bosch comprenant : un four avec micro-ondes, une table de cuisson à induction, une hotte aspirante à recyclage avec filtre à charbon et éclairage intégré, un réfrigérateur avec compartiment congélateur et un lave-vaisselle ; l'évier est de marque Franke ou équivalent ;
- Intérieur et extérieur des armoires de cuisine à finition mélaminée ;
- Plan de travail droit en stratifié de 16 mm d'épaisseur ;
- Eclairage LED sous les armoires suspendues.

Les couleurs sélectionnées sont les suivantes :

### **Aucune modification est encore possible**

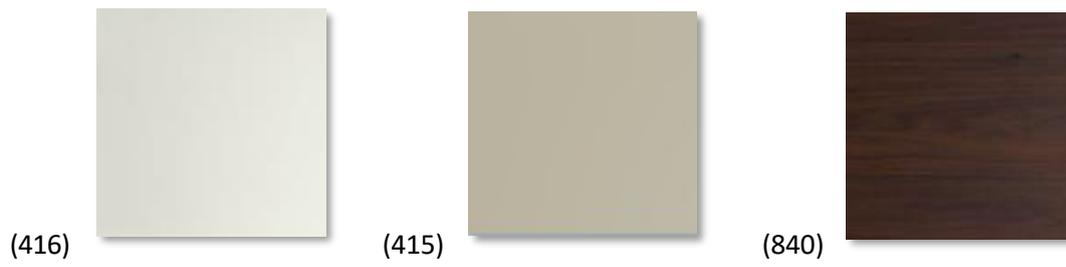
#### A. Faces extérieures des meubles en mélaminé

Coloris unis :

- Blanc (réf. 416) ;
- Sable (réf. 415) ;

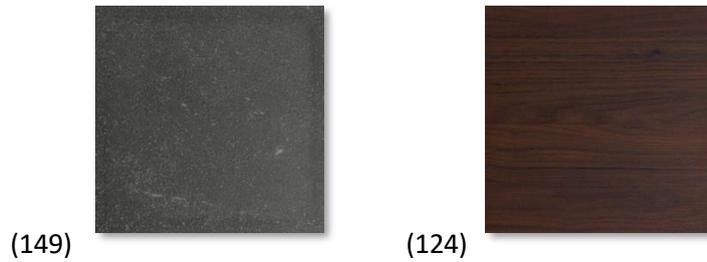
Aspect bois :

- Noyer (réf. 840).



B. Plan de travail en stratifié

- Béton Gris Terra (réf. 149)
- Noyer (réf. 124)



C. Poignées d'armoires intégrées :

- Blanc (réf. 004) ;
- Sable (réf. 007).

## 2.5 Sanitaires

L'aménagement des espaces sanitaires est réalisé en collaboration avec la société Facq. La qualité 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/salle de douche selon les plans :

### A. Combinaison bain-douche

- Baignoire encastrée en acrylique blanc (modèle Architectura DUO de Villeroy & Boch) ;
- Vidange de bain chromée avec siphon ;
- Mitigeur thermostatique chromé (modèle Grohtherm 800 de Grohe) ;
- Set de douche chromé : barre de douche et pommeau (modèle New Tempesta Cosmopolitan 100 de Grohe) ;
- Paroi de bain pivotante (modèle Inda A16).



Bain Architectura DUO de Villeroy & Boch

Mitigeur Grohtherm 800 de Grohe



New Tempesta Cosmopolitan  
de Grohe



Paroi de bain Inda A16

## B. Douche

- Receveur de douche ultra plat en acrylique blanc (modèle Subway de Villeroy & Boch), dimensions variables en fonction du type d'appartement ;
- Mitigeur thermostatique chromé (modèle Grohtherm 800 de Grohe) ;
- Set de douche chromé : barre de douche et pommeau (modèle New Tempesta Cosmopolitan 100 de Grohe) ;
- Porte d'angle en verre sécurit transparent avec profilé en aluminium argenté brillant (modèle D-Motion de Hütte).



Receveur de douche Subway de Villeroy & Boch



Mitigeur thermostatique Grohtherm 800 de Grohe



New Tempesta Cosmopolitan 100 de Grohe

Porte d'angle D-Motion de Hütte



## C. Ensemble lavabo

- Vasque en porcelaine blanche et meuble à portes battantes (modèle Tolbiac). Dimensions : 60 ou 120 cm selon le type d'appartement ;
- Miroir avec éclairage LED ;
- Mitigeur chromé avec vidage automatique à tirette (modèle Eurostyle Cosmopolitan de Grohe).



Mitigeur Eurostyle  
Cosmopolitan de Grohe



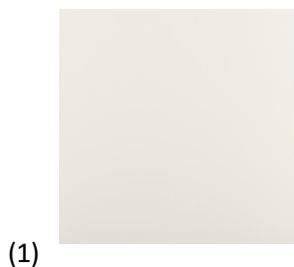
Tolbiac 60cm



Tolbiac 120cm

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

- Blanc brillant (1) ;
- Gris mat (2) ;
- Chêne Colorado (3).



## D. Toilette

- Cuvette suspendue en porcelaine blanche (modèle O'Novo de Villeroy & Boch) avec abattant softclose et charnière en inox ;
- Réservoir de chasse intégré (modèle VI-Connect de Villeroy & Boch) ;
- Plaque à double commande (modèle E200 VI-Connect blanc de Villeroy & Boch) ;
- Lave-mains en porcelaine blanche (modèle O. Novo Compact de Villeroy & Boch) ;
- Robinet d'eau froide chromé (modèle Eurostyle Cosmopolitan XS-size de Grohe).



réservoir de chasse intégré  
modèle VI-Connect de  
Villeroy & Boch



plaque de commande  
E200 VI-Connect de  
Villeroy & Boch



cuvette suspendue O'Novo de  
Villeroy & Boch



robinet d'eau froide  
Eurostyle Cosmopolitan  
XS-size de Grohe



lave-mains O'Novo Compact de  
Villeroy & Boch

## E. Buanderie

- Robinet double service d'eau froide pour raccordement d'une machine à laver ;
- Décharge apparente en attente sans bouchon ;
- Une machine à laver et un sèche-linge peuvent être raccordés à une décharge en attente ;
- Machine à laver et 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 unité résidentielle dispose d'un compteur d'eau individuel. Les conduites d'alimentation en eau chaude et froide sont en polyéthylène et sont équipés des collecteurs nécessaires. Toutes les évacuations 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 des vannes thermostatiques. La salle de bains est pourvue d'un sèche-serviettes.

L'emplacement du thermostat et des radiateurs est déterminé par le Maître d'ouvrage et l'ingénieur en techniques spéciales.

Le calcul de déperdition de chaleur est basé sur la norme NBN EN 12831-1 ANB:2020. Par une température extérieure de -7 °C, une température de confort de 21 °C est garantie dans le séjour et la cuisine, de 24 °C dans la salle de bain/de douche et de 18 °C dans les chambres. Ce calcul suppose une température de +10°C dans l'appartement voisin.

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

## 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 le séjour et les chambres à coucher) et extrait l'air intérieur des pièces humides (cuisine, salle de bains/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 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. Dans le local technique, les conduites sont apparentes. Les bouches de ventilation de couleur blanche sont apparentes partout et disposent d'un système de réglage du 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 Electricité

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

Les interrupteurs et les prises de courant installés sont de marque Niko (coloris blanc).

Les luminaires ne sont pas inclus, à l'exception de ceux des terrasses et des parties communes, ces derniers étant choisis par l'Architecte et le Maître d'ouvrage. Les points lumineux dans les parties privatives sont livrés avec un soquet et une ampoule.

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

Les équipements électriques standards suivants sont prévus :

### A. Hall d'entrée

- 1 point lumineux avec 1 ou 2 interrupteurs, en fonction des dimensions du hall d'entrée ;
- 1 détecteur de fumée ;
- 1 vidéophone avec commande d'ouverture pour la porte d'entrée du bâtiment ;
- 1 prise de courant.

### B. Séjour et cuisine

- 2 points lumineux commandés chacun par 2 interrupteurs pour le séjour ;
- 1 point lumineux avec 2 interrupteurs pour la cuisine ;
- 1 thermostat avec sonde ;
- 4 prises de courant doubles pour le salon ;
- alimentations spécifiques pour tous les appareils de cuisine fournis ;
- 2 prises de courant doubles pour le plan de travail ;
- connexion pour Internet, la téléphonie ou télévision numérique ;
- commande pour store extérieur (le cas échéant).

## C. Grande chambre à coucher

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

## D. Autres chambres à coucher

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur ;
- 3 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 (si un lavabo) ou double (si deux lavabos) conforme aux normes de sécurité en vigueur pour les pièces humides ;
- si d'application, raccordement séparé pour le boiler électrique.

## F. Buanderie

- 1 point lumineux central avec interrupteur ;
- 1 prise de courant simple pour lave-linge ;
- 1 prise de courant simple pour sèche-linge ;
- 1 prise de courant simple ;
- 1 prise de courant double pour l'alimentation de l'installation data ;
- Alimentations pour la ventilation et l'unité satellite de chauffage (si présente dans la buanderie) ;
- arrivée des câbles pour la téléphonie et la télévision depuis la trémie technique ;
- tableau de distribution de l'appartement ;
- câblage apparent.

## G. Terrasse (si d'application)

- 1 point lumineux avec 1 interrupteur placé dans l'espace intérieur adjacent, luminaire choisi par l'Architecte et le Maître d'ouvrage.

## 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 d'éclairage avec interrupteur.

## J. Hall de nuit

- 1 point d'éclairage avec un ou deux interrupteurs, en fonction des dimensions du hall de nuit ;
- 1 prise de courant.

Les installations électriques sont réalisées conformément aux normes du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) et sont validées par un organisme de contrôle agréé.

## 2.9 **Panneaux photovoltaïques**

En fonction du calcul du PEB, certains appartements pourront être 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 d'habitation 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 façade.

### 3.2 **Sols**

Les sols sont recouverts d'un carrelage de caractère, selon le choix de l'Architecte et du Maître d'ouvrage.

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

### 3.3 **Murs et plafonds**

Les murs du hall d'entrée sont revêtus d'un enduit de 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. Les cages d'escalier menant au sous-sol ainsi que les murs et les plafonds du sous-sol sont finis en maçonnerie brute ou en béton apparent. Les techniques sont apparentes dans ces cages d'escalier et au sous-sol.

### 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

Le bâtiment est équipé d'un ascenseur qui donne accès aux parties communes à chaque étage. L'ascenseur est doté d'un miroir et d'un éclairage LED. La finition des panneaux intérieurs et du tableau de commande est définie selon le choix de l'Architecte et du Maître d'ouvrage.

### 3.6 Contrôle d'accès et plan global de verrouillage

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.

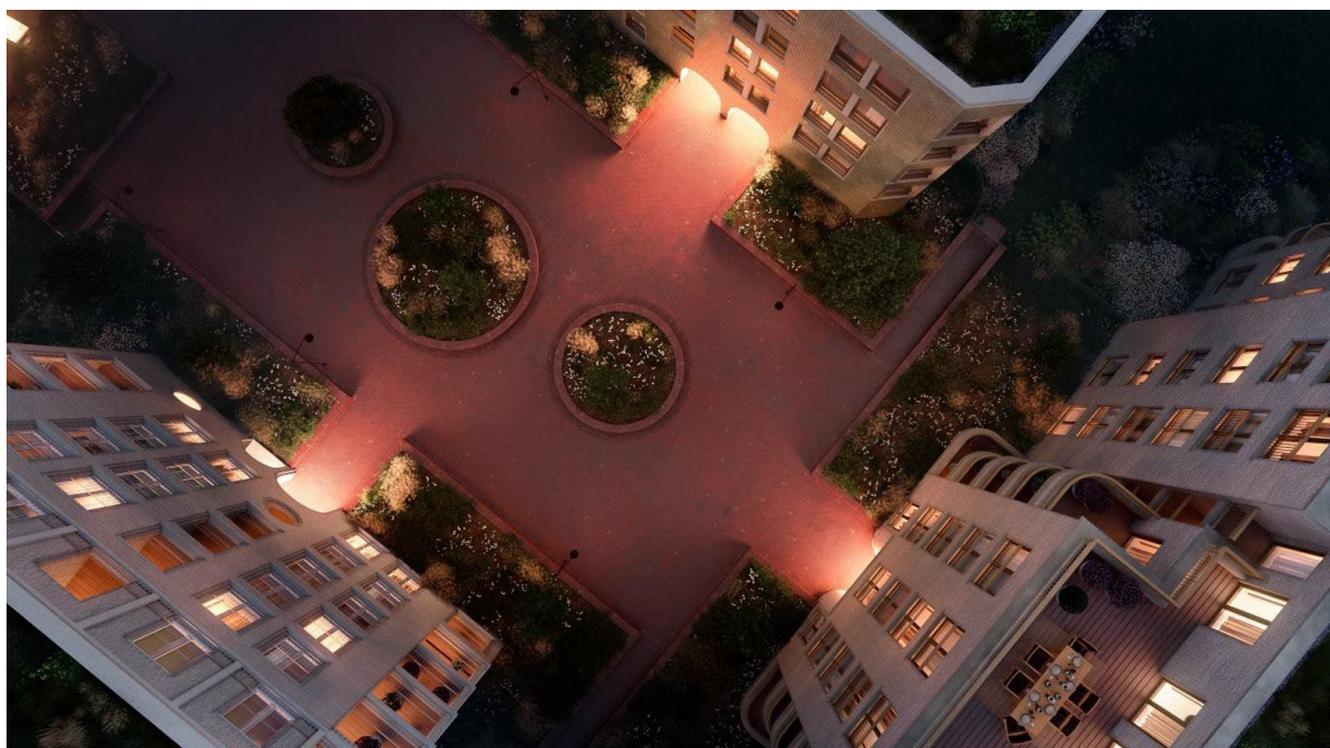
### 3.7 Chauffage

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

### 3.8 Electricité

Les luminaires des parties communes sont choisis par l'Architecte et le Maître d'ouvrage. Ils sont commandés 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

Le projet Karson sera construit dans les règles de l'art, avec des matériaux durables et 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 plans architecturaux sont réalisés à titre indicatif.

Les murs, les planchers, les poutres et les colonnes seront exécutés selon les directives de l'Architecte et des ingénieurs.

Toutes les épaisseurs et hauteurs seront déterminées en fonction des calculs de l'ingénieur en 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/m<sup>2</sup> ;
- balcons/terrasses : 400 kg/m<sup>2</sup> ;
- caves : 300 kg/m<sup>2</sup>.

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 selon le choix de l'Acquéreur ;
- 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 appliquées le long des murs ;
- chape d'égalisation avec conduites techniques intégrés ;
- 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 photovoltaïques + gravier et/ou végétation ;
- étanchéité conforme au label d'homologation ATG ;
- finition de rive de toiture avec profilé de rive ;
- isolation thermique conforme à la réglementation PEB ;
- pare-vapeur ;
- béton de pente (le cas échéant isolation de pente) ;
- structure portante ;
- enduit sur béton ou faux plafonds en plaques de plâtre.

## 4.5 Façades

Les façades sont habillées d'un carrelage approprié à une utilisation extérieure, conformément au choix de l'Architecte et du Maître d'ouvrage, ce qui confère au bâtiment un aspect atypique.

## 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 en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale pour les projets soumis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2020.

## 4.7 Isolation acoustique

Les appartements répondent au confort acoustique normal tel que décrit 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, une isolation acoustique est installée entre la dalle de plancher porteuse et la chape de sol. Le long des murs, l'isolation acoustique remonte au niveau du sol fini. Les murs qui séparent les appartements sont doublés.

Deux exceptions sont faites aux normes acoustiques :

- Dans les studios où la porte d'entrée donne directement sur le séjour ou lorsque, à la demande de l'Acquéreur, la porte entre le séjour et le hall d'entrée n'est pas installée.
- Dans les appartements où la porte de la chambre à coucher donne directement sur l'espace de vie, 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 constituées de profilés en aluminium à haute efficacité énergétique à rupture thermique et, pour la plupart, de triple vitrage avec une valeur U de 0.5 W/m<sup>2</sup>K.**

La couleur et la finition des fenêtres sont déterminées par l'Architecte. Le projet comprend des fenêtres fixes, 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 acier.

### D. Protection solaire

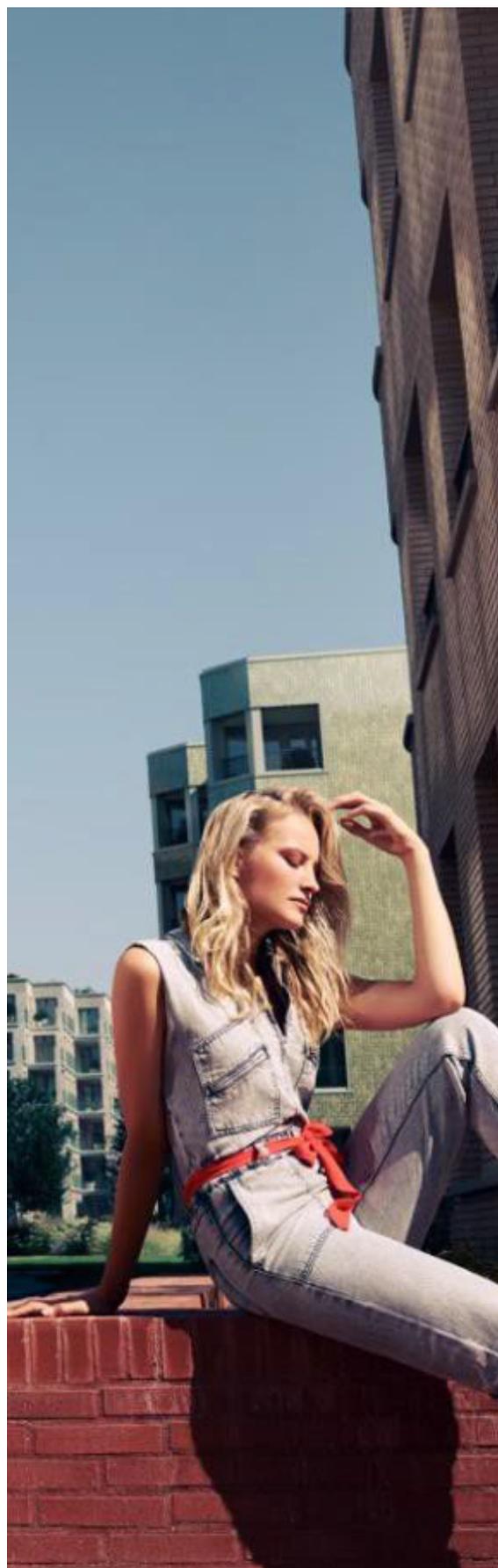
Afin de réguler le confort thermique des appartements, certaines fenêtres pourraient être équipées de stores extérieurs (type écran). Les fenêtres concernées sont indiquées sur les plans de détail, disponibles auprès du service clientèle du Maître d'ouvrage.

## 4.9 Conduites techniques

### A. Alimentation et évacuation 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 à l'égout.

Les descentes d'eaux pluviales sont conçues par l'Architecte. Ces descentes sont équipées d'un piège à feuilles et passent par les trémies verticales ou sont intégrées à 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 réalisée par l'ingénieur qualifié en concertation avec l'Architecte et Vivaqua.

### 4.10 Ascenseurs

Le cœur du bâtiment est équipé d'un ascenseur d'une capacité de 8 personnes, desservant tous les niveaux, du sous-sol au dernier étage. L'ascenseur est équipé de portes coulissantes à fermeture automatique, avec un passage libre de 90 cm 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 sont installés dans la salle des compteurs au sous-sol.
- Les compteurs d'eau individuels sont 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 opérée par le syndic en fonction des compteurs individuels qui sont installés dans les appartements. 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.

## 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 les options au chapitre 2.1 ;
- le coloris du parquet : voir les options au chapitre 2.1 ;
- le coloris du meuble de la salle de bains et/ou de la salle de douche : voir les options au chapitre 2.5.

Des échantillons sont disponibles au « Sales office » du Maître d'ouvrage à Tour & Taxis et dans le 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 à la demande de l'Acquéreur

**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 ce cahier des charges désigne le prix d'achat que doit payer un consommateur particulier au fournisseur de ce matériau dans des circonstances normales, hors TVA et hors pose (sauf pour la cuisine, où la pose est incluse).

**• 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 ne peut être exclu qu'un choix différent de matériau de finition, même s'il correspond à la valeur grand public établie dans le présent cahier des charges, puisse entraîner des coûts d'installation

supplémentaires en raison d'une méthode d'installation différente ou, par exemple, en raison du recours à d'autres outils de pose. Tout travail supplémentaire résultant de ces modifications sera facturé à l'Acquéreur sur la base de la différence des valeurs grand public et de la différence de quantités de matériaux, auxquelles s'ajoute la différence des frais de pose.

- Pour les appartements de KARSON, aucune modification à l'agencement des pièces, ni aux cuisines n'est possible.
- Comme les plans d'exécution du bâtiment Karson sont dans un stade définitif, l'ouverture d'un dossier de modification entraînera un coût administratif forfaitaire de € 650. Ce coût forfaitaire sera appliqué dans le décompte final de l'appartement. Que les modifications suivantes sont possible à condition de respecter les deadlines imposées par l'entreprise générale :
  - Modifications des équipements électriques et de chauffage
  - Modifications des équipements sanitaires
  - Modification du revêtement de sol tenant compte des zones carrelées et du parquet initialement prévues.
- Les demandes de modifications entraîneront des frais administratifs de coordination par le Maître d'ouvrage, équivalents à 10 % du coût total des travaux supplémentaires.
- Le décompte final précise également les conséquences sur le délai de réalisation des travaux qui pourra ainsi être prolongé
- Seules les déclarations établies par le Maître d'ouvrage et approuvées par écrit par l'Acquéreur sont valables.
- Les coûts des travaux supplémentaires doivent être payés par l'Acquéreur sur demande du Maître d'ouvrage, 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 le Maître d'ouvrage établit les plans définitifs des appartements en fonction des modifications souhaitées.
- Le Maître d'ouvrage fera approuver par l'Acquéreur les plans modifiés en même temps que le décompte s'y référant.

## **5.5 Modifications par le Maître d'ouvrage**

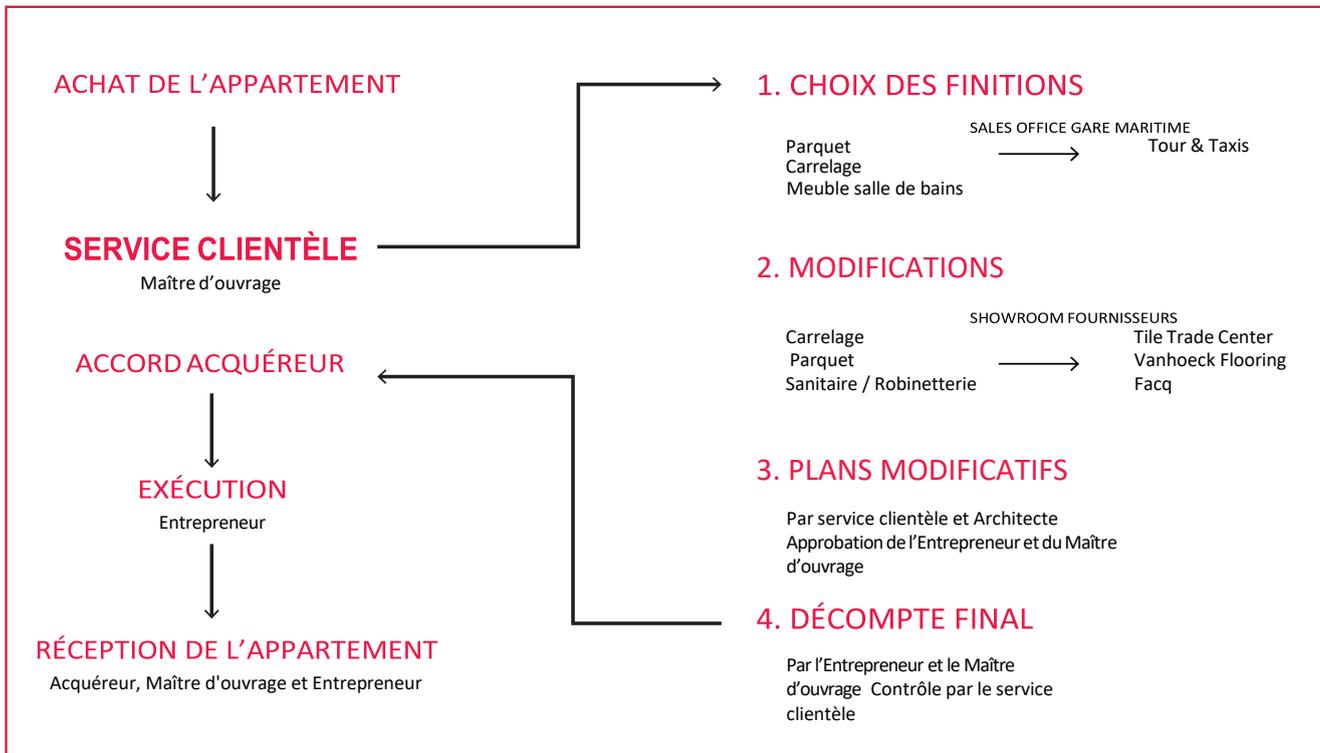
Le Maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications au présent cahier des charges ainsi qu'aux plans et de remplacer les matériaux prévus par des matériaux de qualité et de fonctionnalité équivalentes pour des raisons techniques, esthétiques ou économiques. En aucun cas, ces modifications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

## **5.6 Travaux effectués par 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. Si l'Acquéreur effectue des travaux lui-même ou par l'intermédiaire de tiers, ce sera considéré comme une acceptation de la livraison 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. Toute forme d'entrée en jouissance 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 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 remis propre et exempt de déchets ou 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 et d'un représentant du Maître d'ouvrage. L'Entrepreneur se tient à disposition.

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, 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 (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 <50 cm.

### **7.4 Indications sur plans**

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 ainsi que l'Acquéreur n'auront pas accès au chantier. Exceptionnellement, une visite peut être autorisée en cas de dossier de modification important, sur rendez-vous et sous la supervision 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 ;
- 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 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 de raccordements et administratifs (voir 7.8).

### 7.7 Défauts dans les installations techniques

Si des défauts dans les installations techniques devraient se produire, 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 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