

# Matisse 16.

LIVING



Cahier des charges  
Octobre 2024

BRUXELLES

# PARTENAIRES

## Architectes

**NEUTELINGS  
RIEDIJK**  
ARCHITECTS



## Ingénieur-Conseil en Techniques Spéciales



## Conseiller environnemental

**SURreal**  
SUSTAINABILITY EXPERTS

## Coordinateur Sécurité - Santé



## Entreprise Générale



## Paysagiste



## Ingénieur-Conseil en Stabilité



## Acoustique



## Bureau de Contrôle (Gros-œuvre fermé)



# TABLES DES MATIÈRES

<b>I. Introduction</b>	<b>4</b>	<b>VI. Parachèvements des appartements</b>	<b>13</b>
<b>II. Description du projet</b>	<b>4</b>	A. Distribution d'eau potable	13
A. Situation	4	B. Chauffage & rafraîchissement	13
B. Concept architectural	5	C. Eau chaude sanitaire	13
C. Engagement environnemental	5	D. Électricité	14
D. Description des entités du projet	7	E. Ventilation	15
<b>III. Généralités</b>	<b>8</b>	F. Chape	15
A. Composition de l'immeuble à appartements	8	G. Plafonnage & enduisage	15
B. Durabilité et bien-être	8	H. Revêtement des surfaces (sols, murs, plafonds)	16
C. Déménagements	9	I. Menuiseries intérieures	17
D. Contrôle d'accès	9	J. Cuisine	18
E. Accès au jardin intérieur	9	K. Équipements sanitaires	19
F. Gestion des déchets	9	<b>VII. Choix et modifications</b>	<b>20</b>
<b>IV. Description des travaux</b>	<b>10</b>	A. Modifications par le Maître d'Ouvrage	20
A. Gros-œuvre	10	B. Modifications demandées par l'Acquéreur	20
B. Façade	10	<b>VIII. Livraison de l'appartement</b>	<b>20</b>
C. Toiture	11	A. Généralité	20
D. Installations techniques	11	B. Principe des réceptions	21
E. Aménagements extérieurs	11	<b>IX. Conditions de vente</b>	<b>21</b>
F. Égouttage	11	A. Phasage des travaux	21
G. Raccordements	12	B. Code de mesurage	21
<b>V. Parachèvements des parties communes</b>	<b>12</b>	C. Normes	21
A. Boîtes aux lettres	12	D. Tolérances dimensionnelles	21
B. Hall d'entrée de l'immeuble	12	E. Limite de prestation	22
C. Hall de distributions et paliers d'étage	12	F. Défauts dans les installations techniques	22
D. Cage d'escalier	12	<b>X. Frais de raccordement et administratifs</b>	<b>22</b>
E. Sous-sols et parking	12		
F. Ascenseurs	12		
G. Chauffage	12		
H. Électricité	12		

## I. INTRODUCTION

L'objectif de ce descriptif commercial (aussi appelé cahier des charges) est de décrire l'exécution et la finition des unités d'habitation ainsi que celles de l'immeuble dans lequel elles se trouvent. Pour toutes informations précises de cotations, d'emplacement des techniques et autres, le plan d'architecture fait foi.

Le présent descriptif commercial porte sur le projet Matisse, situé à l'angle de l'avenue Henri Matisse et de l'avenue Jean Brusselmans à Evere.

## II. DESCRIPTION DU PROJET

### A. Situation

L'avenue Henri Matisse est une desserte issue du boulevard Leopold III, axe majeur d'entrée dans la capitale reliant Meiser d'un côté à l'aéroport de l'autre, situé à proximité du croisement avec l'avenue Jules Bordet et qui accueille la gare du même nom.



Vue du site en direction de l'aéroport

Cette configuration en fait un emplacement stratégique de la Capitale, à proximité immédiate du siège de l'OTAN, de nombreux sièges d'entreprises internationales et d'écoles réputées. La gare de Bordet, accueillant à ce jour 5 lignes de train S et connectée en seulement 10 minutes au quartier européen, est amenée à se développer en un véritable pôle multimodal intégrant de nombreuses lignes de bus, le passage du RER vélo, une ligne de tram vers l'aéroport ainsi qu'à terme le terminus de la nouvelle ligne de métro 3 reliant la gare du Nord et Uccle.

Cette situation privilégiée en fait un pôle majeur de développement urbain dans les prochaines années, illustré notamment par le développement futur de tout un nouveau quartier de ville sur l'ancien site de l'OTAN, dont les gouvernements bruxellois et flamands ont approuvé le Plan d'Aménagement Directeur en vue d'y développer les 90 hectares que compte le site.

## B. Concept architectural

Jusqu'à présent monofonctionnel, le site accueillait jusque 2019 l'ancien siège de la Record Bank, qui ne répondait plus aux besoins des entreprises pour y implanter leurs bureaux. Le projet vise à redonner une nouvelle vie à la parcelle en y développant un véritable projet mixte, urbain et connecté. Alors que l'immeuble principal situé le long des axes majeurs se verra rénové en profondeur en nouvel immeuble de bureaux durables, le bâtiment arrière du site est quant à lui démoli pour faire place au volet résidentiel du programme. Ce projet ambitieux, porté par BESIX RED et conçu par les architectes hollandais primés Neutelings Riedijk et belges AXENT Architects, offre un équilibre harmonieux entre dynamisme, bien-être, durabilité et urbanité.

Le concept architectural vise à marquer fortement l'identité des différentes composantes du projet, tant par le choix de matériaux que par la volumétrie des bâtiments. D'un site monofonctionnel périphérique, l'ensemble se mue en véritable ensemble urbain caractéristique, marqué par une variation des volumes et une activation de l'ensemble des façades. Ainsi l'îlot résidentiel accueille-t-il deux immeubles élevés à l'échelle métropolitaine qui offrent de magnifiques vues sur la ville, reliés par des immeubles de gabarits plus bas et proposant une typologie de logements à l'échelle des quartiers environnants. Les espaces verts, éléments majeurs de la stratégie environnementale du projet, encerclent véritablement les immeubles. Une promenade verte longera le site le long de la voie ferrée et ceinturera les immeubles tandis qu'un jardin paysager agrémentera l'intérieur d'îlot pour le confort de ses habitants.



Vue de la promenade longeant la voie ferrée

## C. Engagement environnemental

La performance énergétique est au cœur du projet. Les immeubles bénéficieront d'une isolation thermique optimisée pour réduire au maximum les besoins en énergie. Ils intégreront une production d'énergie centralisée, sans recours aux énergies fossiles, comprenant des pompes à chaleur, des panneaux solaires et un système géothermique. Cette approche favorise des synergies avec le bâtiment de bureaux voisin. La gestion de cette production sera confiée à une société spécialisée, garantissant le bon fonctionnement et l'entretien de l'installation, tout en optimisant le bilan énergétique global.

Quant aux eaux pluviales, un ingénieux système de citernes de récupération et de noues paysagères permet d'assurer une gestion intégrée des eaux pluviales sur

la parcelle dont une grande partie est réutilisée sur le site pour l'arrosage ou l'alimentation des WC. Les eaux qui ne sont pas réutilisées sont infiltrées directement dans le sol évitant ainsi le rejet à l'égout.

Un concept paysager ambitieux comprenant, entre autres, la plantation de plusieurs dizaines d'arbres, la mise en place de toitures vertes et la création de plusieurs promenades vertes permettront de rafraîchir la température ressentie en été et de servir de refuge à la biodiversité. La conception des abords vise aussi à créer des espaces apaisants autour des deux immeubles du projet.

Enfin, au-delà de l'excellente connectivité aux transports en communs offerte par le projet, de larges parkings vélos, facilement accessibles, encourageront la mobilité douce.

# Matisse 16.

LIVING

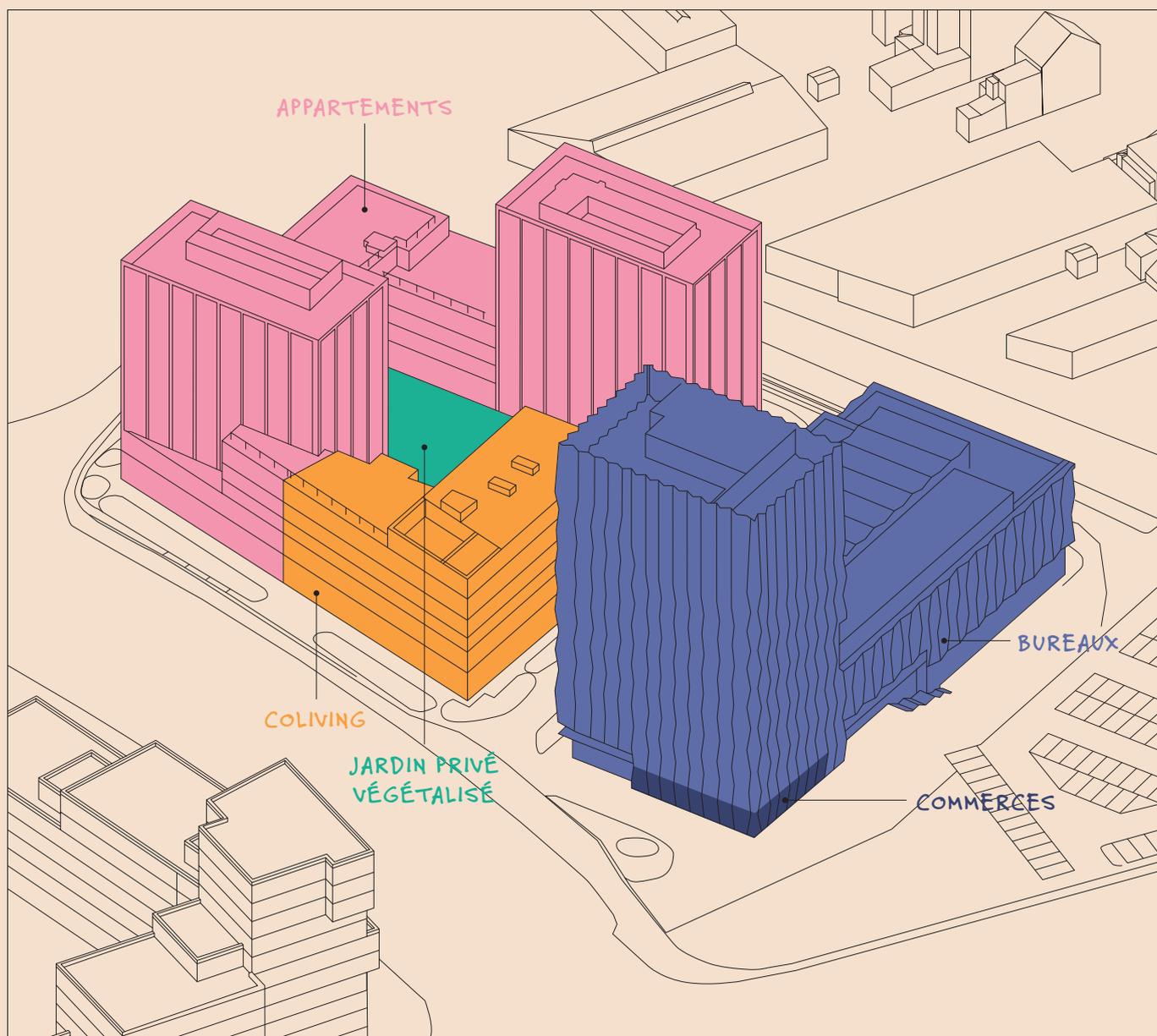


Vue de l'allée plantée entre les bureaux et les logements

## D. Description des entités du projet

Le projet Matisse se compose donc de deux grands ensembles :

- Le « bâtiment A », à vocation résidentielle, comprend 156 appartements, un Coliving de 123 chambres et 3 équipements d'intérêts collectifs. Les 156 appartements de Matisse 16 Living, se distinguent par leur luminosité et leur modernité. Tous disposent de larges loggias, terrasses ou baies vitrées. Au cœur du bâtiment, on retrouve un jardin végétalisé et privatif en intérieur d'îlot. Chaque appartement dispose d'une cave privative ainsi que d'un accès aux locaux à vélos et aux locaux poubelles en sous-sols. Des parkings sont proposés en option ;
- Le « bâtiment B », un bâtiment de bureaux, composé d'un podium de 5 étages et d'une tour de 14 étages. Le podium est une rénovation lourde du bâtiment existant (la structure des anciens bureaux de Record Bank sera conservée). La tour est une nouvelle construction qui est adjointe au bâtiment existant. Un espace commercial est également prévu au rez-de-chaussée de la tour, du côté de l'avenue Léopold III ;



- Un **Parking de 200 emplacements commun** aux deux bâtiments sera construit sous le bâtiment résidentiel Matisse 16. Celui-ci abritera les parkings pour les logements et les bureaux, les caves des logements et du coliving, les locaux techniques et de nombreux locaux vélo pour les usagers du bâtiment Matisse 16 ;

- Un **ensemble paysager** composé, entre autres, de promenades piétonnes, de voies carrossables, de parkings vélos extérieurs et d'un système de noues paysagères entoure les deux bâtiments. 8 emplacements de parking sont prévus le long de la promenade à destination des usagers des équipements.

## III. GÉNÉRALITÉS

Le présent cahier des charges concerne les appartements de Matisse 16, faisant partie intégrante du bâtiment A. Ce descriptif définit l'exécution et la finition des appartements vendus et de l'immeuble dans lequel ils s'intègrent.

Les plans d'architecture et des bureaux d'études font office de référence pour les dimensions des appartements et des équipements techniques.

Lorsqu'il y a contradiction ou ambiguïté entre les différents documents de références, l'ordre de priorité est le suivant :

1. La version du présent cahier des charges remise lors de la signature du compromis ;
2. Les plans de vente remis lors de la signature du compromis (excepté pour la représentation de la cuisine) ;
3. Le plan technique uniquement pour le positionnement et le nombre des équipements électriques ;
4. Les plans techniques de la cuisine.

### A. Composition de l'immeuble à appartements

L'immeuble se compose de 30 « studios », 23 « 1 chambre », 58 « 2 chambres » 45 « 3 chambres », 3 « équipements d'intérêts collectifs », 157 caves (une par unité de logement) et 200 places de parking (qui seront utilisées par les logements et par les occupants des bureaux).

### B. Durabilité et bien-être

#### 1. Performance PEB

Le bâtiment répond aux exigences PEB en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

Affichant une classe énergétique PEB « A », chaque appartement du projet dispose d'une isolation de haute performance permettant de réduire considérablement les besoins en énergie.

Aucune énergie fossile n'est utilisée sur le site.

#### 2. Production et gestion de l'énergie

Le bâtiment est relié à un réseau de chauffage pour l'ensemble du site (habitations et bureaux). Le système consiste en un système géothermique fermé combiné à des pompes à chaleur aérothermiques. Ce réseau de chaleur fournit de l'eau chaude pour le chauffage, de l'eau chaude sanitaire et du froid directement à chaque appartement.

Afin d'assurer une bonne gestion et une mutualisation optimale de la production énergétique du site, le promoteur a confié la maintenance et l'entretien

de ce système à une société spécialisée (ci-après « ESCO » pour Energy Service Company).

#### 3. Traitement acoustique

Le projet est conçu et réalisé selon la norme belge NBN S 01-400-1 « Critères acoustiques pour les bâtiments résidentiels ». Le projet a tenu compte des bruits environnants lors de sa conception, de sorte que chaque appartement réponde aux exigences « normales » décrites dans la norme.

#### 4. Gestion et valorisation de l'eau de pluie

Conscient que la gestion de l'eau est un enjeu majeur pour faire face au dérèglement climatique, le projet se veut ambitieux en réduisant la demande en eau potable et en supprimant les rejets d'eau de pluie à l'égout. Les bâtiments sont conçus pour lutter contre les inondations et les pénuries d'eau.

Concrètement, le site est aménagé pour tamponner une pluie centennale de 4h (épisode de 60 litres/m<sup>2</sup>). L'eau s'écoulant sur les toitures et dans les paysagers est entièrement gérée sur le site. La totalité des eaux de pluie s'infilte sur le site, sans rejet à l'égout.

##### a) Chemin de l'eau

Lors d'un événement pluvieux, l'eau est collectée et dirigée vers les citernes de récupération d'eau de pluie. Le bâtiment de logements est équipé de plusieurs citernes enterrés situées à l'extérieur du bâtiment. Dans le cas où les citernes d'eau pluie sont pleines, un trop-plein rejette l'excédent directement vers les noues paysagères, reliées à des massifs drainants et des chaussée-réservoirs.

##### b) Réduction de la consommation

Les équipements techniques ont été choisis de façon à limiter la consommation d'eau. Les toilettes sont équipées d'une double chasse d'eau, les douches disposent de pommeaux économiseurs d'eau. Des réducteurs de pression, des détecteurs de fuites et les compteurs d'eau limitent également les fuites ainsi que l'utilisation abusive ou involontaire de l'eau.

Les architectes-paysagistes ont sélectionné des plantes qui nécessitent peu d'eau. Aucun système d'arrosage automatique n'est prévu.

##### c) Réutilisation

L'eau de pluie est récupérée à destination des robinets d'entretien du parking et des cassolettes en façades pour l'arrosage du jardin. L'eau de pluie alimente aussi une centaine de toilettes dans le bâtiment résidentiel. Le plan de vente de l'appartement mentionnent si ce dernier dispose d'un raccordement à l'eau de pluie.

Il est important de préciser que, même avec un filtre en amont, l'eau de pluie peut présenter une coloration due à son écoulement sur les toitures végétalisées. Cependant, cela n'altère ni sa qualité et n'empêche pas son utilisation pour l'arrosage, les toilettes ou d'autres applications.

## 5. Mobilité douce

De grands parkings vélo sécurisés sont prévus sur le site. Un total de 523 places de parking (130 CoLiving, 366 pour les logements et 27 pour les visiteurs) dont 10% pour les vélos cargos. Environ 12% des emplacements vélos sont également rangés en doubles hauteurs.

Les mesures conservatoires sont prises pour l'installation ultérieure par la copropriété de casiers pour recharger les batteries.

## 6. Bornes de recharge

Chaque place de parking dispose d'une alimentation pour brancher une borne de recharge d'une puissance théorique de 11 kW. Le parking est équipé de l'infrastructure nécessaire pour distribuer l'électricité aux différentes places tout en permettant une gestion efficace de la puissance disponible en fonction du nombre de véhicules raccordés.

L'Acquéreur peut choisir de payer un supplément pour l'installation d'une borne de recharge. Les modalités liées à cette demande sont reprises à l'article « IX.C Modification demandées par l'Acquéreur ».

Afin d'assurer la bonne gestion de la production d'énergie du site, l'exploitation des bornes de recharge électrique a été confiée à une société spécialisée dans le domaine pour une durée de 30 ans. La consommation des recharges électriques sera facturée par cette société aux Acquéreurs.

## 7. Panneaux photovoltaïques

Des panneaux photovoltaïques sont placés sur les toitures afin d'alimenter en priorité les éclairages des communs, les pompes à chaleur ainsi que les ascenseurs.

Leur puissance est en fonction des exigences PEB.

L'exploitation de ces panneaux est comprise dans le contrat de gestion centralisée de l'ESCO.

## 8. Personnes à mobilité réduite (PMR)

L'ensemble des parties communes du projet sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## C. Déménagements

Les déménagements se font via les ascenseurs pour les deux tours de logements et par les façades extérieures pour le reste de l'immeuble.

## D. Contrôle d'accès

Pour assurer une sécurité optimale, le projet intègre un système de contrôle d'accès avancé.

L'accès aux halls d'entrée des immeubles et aux zones communes est géré par un système de clé et/ou de lecteur de badge. Chaque appartement et chaque cave est protégé par des serrures individuelles à cylindre.

Les halls d'entrée comprennent un sas équipé de deux contrôles d'accès. En journée, la porte extérieure est déverrouillée pour faciliter les livraisons, tandis que le contrôle d'accès s'effectue au niveau de la porte intérieure du hall. En soirée, la porte extérieure se verrouille pour empêcher toute intrusion non autorisée.

Les entrées principales des bâtiments sont dotées de portes en aluminium thermolaqué avec triple vitrage anti-effraction, sécurisées par un verrou magnétique connecté aux vidéos-parlophones. Ces vidéos-parlophones, installés dans chaque appartement, sont équipés de boutons d'appel, d'une caméra et d'un système audio, permettant une communication directe avec les visiteurs.

L'accès au garage est assuré par une porte de type « speed-gate » (portail motorisé à vantaux articulés) pour fluidifier la circulation à l'entrée du parking. Cette porte, qui donne accès aux parkings des logements ainsi qu'au parking des bureaux est commandée par un système de reconnaissance de plaques d'immatriculation (ANPR) ou, en alternative, par un badge relié au système de contrôle d'accès. Elle dispose d'un système de fermeture automatique temporisé et répond aux normes de sécurité en vigueur au moment du démarrage du chantier. Un vidéo-parlophone à proximité de la porte de garage permet aux visiteurs de s'annoncer.

Enfin, un organigramme des clés et une programmation initiale des badges sont mis en place, afin de gérer l'accès de chaque Acquéreur aux différents espaces communs auxquels il a droit.

## E. Accès au jardin intérieur

La cour intérieure de l'immeuble est uniquement accessible aux résidents de l'immeuble de logements. Les occupants du coliving et des bureaux n'y ont pas accès.

## F. Gestion des déchets

Des locaux poubelles sont prévus à l'étage -1 du sous-sol.



## IV. DESCRIPTION DES TRAVAUX

### A. Gros-œuvre

#### 1. Terrassement et Fondations

La mesure de résistance du sol est confiée à une société spécialisée dans ce type de travaux qui déterminera le type de fondations nécessaires à la parfaite stabilité des ouvrages. Les fondations sont dimensionnées et exécutées selon les calculs du bureau d'études de stabilité, basés sur les résultats des études de sol.

Les murs de soutènement du sous-sol sont réalisés partiellement en pieux sécants. Ces derniers ne comportent pas de finition et sont donc visibles depuis le sous-sol. Les structures souterraines en béton disposent d'une classe d'étanchéité « 0 » selon NBN EN 1992-3. Les éventuelles infiltrations d'eau sont récoltées au moyen d'une cunette périphérique et évacuées via le réseau d'égout.

#### 2. Structure portante

La structure portante est exécutée conformément aux normes belges en vigueur au moment de l'introduction du permis.

Tous les éléments structurels (colonnes, poutres, voiles, escaliers, murs et planchers) sont dimensionnés et exécutés suivant les prescriptions du bureau d'études de stabilité

Toutes les épaisseurs et hauteurs sont déterminées en fonction des calculs de stabilités.

Les murs porteurs et les murs de séparations entre logements sont exécutés en voile de béton (coulé en place ou préfabriqué), en blocs béton ou en blocs silico-calcaire selon la résistance à la compression nécessaire. Les murs qui séparent les appartements sont doublés et séparés par un isolant acoustique.

Les escaliers sont prévus en béton préfabriqué.

Les planchers seront réalisés suivant les prescriptions du bureau d'études de stabilité soit au moyen de hourdis (avec ou sans chape de compression), soit au moyen de prédalles, soit en béton coulé sur place.

Le sol des parkings, garages et des dégagements communs en sous-sol sont en béton lissé. La planéité est de classe IV selon la NIT 267 (tolérance de 9 mm sous la règle de 2 m).

D'autres techniques pourront néanmoins être utilisées pour la réalisation de la structure portante suivant la destination des ouvrages et des impératifs de stabilité.

#### 3. Cloisonnement des appartements

Les murs intérieurs des appartements sont réalisés en blocs de plâtre massif de 10 cm à emboîtement et de surface lisse et polie.

### B. Façades

#### 1. Parements

Les murs de façade sont composés de briques de parements, de bardage en aluminium et d'enduit sur isolant. Les façades sont réalisées conformément au permis d'urbanisme.

#### 2. Garde-corps extérieurs

Tous les garde-corps sont exécutés dans le respect des normes de sécurité.

Les garde-corps sont prévus en métal thermolaqué au ton choisi par l'architecte. Ceux-ci sont réalisés conformément au permis d'urbanisme et exécutés selon les plans de détail de l'Architecte.

#### 3. Isolation thermique

L'épaisseur, l'emplacement et le type d'isolant sont déterminés par le conseiller PEB conformément aux exigences PEB en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme. À titre indicatif, l'isolation derrière les briques de parement est majoritairement composée de laine de roche d'une épaisseur de 18 cm et l'isolant derrière l'enduit est principalement de la laine de roche d'une épaisseur de 24 cm (ou équivalent).

#### 4. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures de l'immeuble sont en aluminium thermolaqué, teinte extérieure et intérieure au choix de l'architecte. Le projet comprend des châssis fixes et des fenêtres ou porte-fenêtres oscillo-battantes.

Les vitrages sont principalement des triples vitrages.

Les sens d'ouverture suivent les prescriptions reprises sur les plans d'architecture et permettent le nettoyage des fenêtres depuis l'intérieur de l'appartement.

Les portes d'entrée de l'immeuble sont équipées d'un verrou magnétique couplé à un système de vidéo-parlophonie ainsi que d'un ferme-porte. Un tirant de porte en inox est prévu.

Les cages d'escalier communes sont équipées d'un exutoire de fumée conforme aux prescriptions des services incendies.

#### 5. Caissons et stores extérieurs

Des caissons pour stores sont prévus dans la façade (à l'exception des châssis situés dans les loggias) afin de permettre l'ajout des stores extérieurs au frais de l'Acquéreur.

De fait, les Acquéreurs ont l'opportunité de demander l'installation des stores extérieurs, en accord avec le planning des travaux et selon les modalités reprises à l'article « IX.C Modification demandées par l'Acquéreur ».

Cependant, les stores extérieurs seront installés aux frais du promoteur si les exigences PEB de l'appartement les rendent nécessaires pour atteindre le niveau « A- ». Les repérages des stores équipés en base sont repris dans les plans de vente.

En cas d'installation des stores par l'Acquéreur après la construction de l'immeuble, le modèle de store devra être identique dans un souci d'harmonie des façades et ce conformément aux dispositions prévues dans l'acte de base.

Le modèle de store retenu est de type « screens » (toile en fibre de verre semi-transparente) munis de rails de guidage latéraux et d'une barre de lestage. Les parties visibles sont en aluminium thermolaqué de même teinte que les menuiseries. Le coloris et les finitions sont au choix de l'architecte et conformes au permis d'urbanisme.

Les stores sont conformes à la classe 6 de la norme EN 13561, la plus élevée, ce qui leur permet de résister à des vents d'environ 60 km/h. Au-delà de cette vitesse, les stores doivent être relevés manuellement par les occupants.

Pour les stores non installés en base par le promoteur, un blochet mural encastré à côté de la fenêtre est prévu en base afin de pouvoir raccorder ultérieurement un interrupteur UP/DOWN. Le câblage entre le coffret électrique et le blochet est prévu en base. Le câblage entre l'interrupteur et le moteur n'est pas prévu par le promoteur.

## 6. Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales sont incorporées dans la façade et/ou transitent des trémies techniques jusqu'aux citernes de récupération.

## C. Toiture

Le complexe d'isolation et d'étanchéité de toiture est de type toiture chaude. Il se compose des éléments suivants :

- Membrane d'étanchéité en bitume ou TPO assurant l'imperméabilisation du toit et protégeant les couches sous-jacentes de l'eau ;
- Isolant thermique en PIR/PUR selon les exigences PEB ;
- Pare-vapeur empêchant la vapeur d'eau provenant de l'intérieur du bâtiment de pénétrer dans l'isolant et de causer de la condensation ;
- Structure porteur avec mise en pente pour diriger les écoulements d'eau.

Les acrotères sont munis d'un profil de rive en aluminium thermolaqué, couleur au choix de l'architecte.

Au-dessus de l'étanchéité, la toiture est recouverte de panneaux solaires et d'une toiture verte extensive. La toiture verte est limitée à des végétaux à enracinement superficiel tels que les mousses, sédums ou certaines herbacées.

Les installations techniques telles que les gaines de ventilation, exutoires, cabanons, cheminées, etc. sont également présentes et visibles.

## D. Installations techniques

### 1. Adduction d'eau

L'entière de l'eau de ville part des locaux techniques communs où elle y est préalablement adoucie.

Le bâtiment est équipé d'un adoucisseur d'eau à CO<sub>2</sub> collectif placé derrière l'adduction principale d'eau.

L'eau potable transite ensuite via un réseau de conduites au plafond des sous-sols et dans les trémies verticales pour atteindre l'appartement. De-là, elle est distribuée dans l'appartement via des tuyaux dissimulés dans le complexe de la chape.

## 2. Ascenseurs

Chaque bloc d'appartement est équipé d'un ascenseur à l'exception des maisons-duplex qui utilisent les ascenseurs des deux tours pour accéder au sous-sol. Chaque ascenseur a une capacité de minimum 8 personnes. Les ascenseurs des deux tours (A1 et A3) desservent tous les niveaux, du sous-sol au dernier étage. Les ascenseurs des autres blocs d'appartements s'arrêtent au -2.

Les ascenseurs sont équipés de portes coulissantes à la fermeture automatique, avec un passage libre de 90 cm au minimum.

La finition des portes palières et de la cabine est au choix de l'architecte.

Les ascenseurs sont conformes à toutes les normes belges et européennes en vigueur au moment de l'introduction du permis et sont reliés à un centre d'appel d'urgence.

## 3. Sécurité incendie

Tous les équipements, en particulier les portes coupe-feu, les dévidoirs muraux et les extincteurs à poudre sont installés conformément à l'avis pompier, au permis d'urbanisme et aux Arrêtes Royaux applicables.

Les parties communes sont pourvues d'une signalisation et d'un éclairage de secours conformes aux dispositifs des services d'incendie.

Des exutoires de fumée sont prévus dans les cages d'escalier. La commande d'ouverture est installée à l'endroit déterminé par les services d'incendie.

Les appartements et communs sont équipés d'un système de détection d'incendie.

## E. Aménagements extérieurs

L'aménagement des espaces extérieurs communs est réalisé tel que décrit dans le permis d'urbanisme.

## F. Égouttage

Les canalisations d'eaux usées passent dans la chape de l'appartement, puis dans les trémies techniques communes, jusqu'au raccordement aux égouts.

Le raccordement au réseau d'égouts est effectué conformément à la réglementation de la Région Bruxelles-Capitale. Les emplacements et sections exacts sont déterminés selon les prescriptions des bureaux des techniques spéciales, en concertation avec VIVAQUA.

Dans une approche écologique, les eaux pluviales ne sont pas évacuées vers le réseau public mais infiltrées entièrement sur le site.

## G. Raccordements

Les compteurs individuels d'électricité et d'eau sont installés dans les locaux compteurs au sous-sol.

Les compteurs communs sont situés dans les locaux respectifs pour l'eau et l'électricité.

Le bâtiment sera équipé pour la fibre optique pour la télédistribution, internet et le téléphone depuis le raccordement dans le local technique et jusqu'à la buanderie de l'appartement.

L'Acquéreur se charge lui-même des démarches pour assurer la connexion et le raccordement de son appartement au réseau. Toutes les demandes d'abonnements de télédistribution, d'internet et de téléphone seront directement gérées par l'Acquéreur.

# V. PARACHÈVEMENTS DES PARTIES COMMUNES

## A. Boîtes aux lettres

L'ensemble boîtes aux lettres est réalisé conformément aux spécifications de l'architecte. Les boîtes aux lettres à clés correspondent aux prescriptions de la poste.

L'emplacement (extérieur ou intérieur) des boîtes aux lettres est déterminé selon le concept architectural.

## B. Hall d'entrée de l'immeuble

Les murs et plafonds sont parachevés et peints conformément au choix de l'architecte. Le sol est revêtu de carrelage en grès cérame, avec plinthes assorties.

Le hall d'entrée est équipé d'un paillason encastré dans le carrelage.

Les plafonds en plaque de plâtre sont traités acoustiquement conformément aux normes en vigueur au moment du dépôt du permis.

Les entrées principales des bâtiments sont dotées de portes en aluminium thermolaqué avec triple vitrage anti-effraction, sécurisées par un verrou magnétique connecté aux vidéos-parlophones.

## C. Hall de distributions et paliers d'étage

Les murs et plafonds sont parachevés et peints selon les tons choisis par l'architecte. Le sol des paliers d'ascenseur et des couloirs est revêtu de carrelage en grès cérame, avec plinthes assorties.

Les portes tubulaires planes sont dotées de chambranles en bois et de poignées en aluminium. Elles sont conformes aux normes de sécurité incendie en vigueur.

Les portes des paliers sont revêtues d'une feuille de finition stratifiée HPL, coloris au choix de l'architecte.

## D. Cage d'escalier

Les murs des cages escaliers sont exécutés en béton apparent (préfabriqué ou non), suivant les exigences du bureau d'études de stabilité et de l'Architecte.

Les marches sont munies de nez antidérapant. Les garde-corps et les mains courantes sont en métal peint.

Il n'y a pas de traitement acoustique dans les cages d'escalier.

Les portes des escaliers de secours à âme pleine sont revêtues d'une feuille de finition stratifiée HPL, coloris au choix de l'architecte.

## E. Sous-sols et parking

Les murs et plafonds des sous-sols, parkings et locaux techniques ne sont ni plafonnés, ni peints. Toutes les maçonneries dans les parkings restent apparentes. Les murs de soutènement du sous-sol sont réalisés partiellement en pieux sécants. Ces derniers ne comportent pas de finition.

Les portes d'accès aux parkings des sous-sol sont peintes ou revêtues d'une feuille de finition stratifiée HPL, coloris au choix de l'architecte.

## F. Ascenseurs

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 de l'Architecte.

## G. Chauffage

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

## H. Électricité

Il est prévu un compteur électrique pour les communs du bâtiment. L'installation électrique des emplacements de parking est reliée au compteur des communs.

Dans le parking, les caves et les escaliers, l'installation est prévue en matériaux et tubages apparents.

Les interrupteurs et les prises de courant sont de marque Niko ou équivalent.

Des détecteurs de présence avec temporisation automatique commandent l'allumage des points lumineux des parties communes et dans les caves.

L'éclairage de secours est conforme aux normes en vigueur au moment du dépôt du permis.

Une boucle de terre est prévue sous les fondations sur le pourtour du bâtiment et débouche dans le local destiné à recevoir les compteurs électriques.

Un système de paratonnerre est prévu pour les tours d'appartements.

## Extérieur

- Éclairage extérieur (entrée du bâtiment, zone de circulation, etc.) fonctionnant sur horloge avec cellule crépusculaire selon le plan et choix de l'architecte.

## Sas d'entrée – porte d'entrée

- 1 ensemble vidéoparophonie
- 1 commande d'ouverture de l'exutoire de fumée, suivant les prescriptions des pompiers
- 1 alimentation pour le verrou magnétique de chaque porte d'entrée de l'immeuble
- Éclairage selon le plan de l'architecte

## Hall de distribution et paliers d'étage

- Point(s) lumineux fonctionnant sur détecteur de mouvement suivant plans et choix de l'architecte
- Chaque palier d'étage commun est muni d'une prise de courant pour les besoins d'entretien.

## Cages d'escalier

- 1 point lumineux par palier (boutons poussoirs placés sur chaque palier fonctionnant sur minuterie) suivant plans et choix de l'architecte.

# VI. PARACHÈVEMENTS DES APPARTEMENTS

## A. Distribution d'eau potable

L'installation est strictement conforme aux règlements, en vigueur au moment de la mise en chantier, tant communaux que de la société de distribution d'eau.

Les tuyaux d'amenées d'eau sont exécutés en tubes synthétiques PER (polyéthylène réticulé) enrobé dans une gaine de protection PVC ou similaire.

## B. Chauffage & rafraîchissement

La production d'énergie des logements s'intègre dans un système globalisé et mutualisé à l'ensemble du projet Matisse (résidentiel, coliving et bureaux).

Des boucles de chauffage/rafraîchissement présentes dans les trémies distribuent le chauffage et le rafraîchissement vers chaque appartement.

Chaque appartement est équipé d'un système de compteurs d'énergie qui enregistre les consommations.

Des boucles de chauffage par le sol sont prévues dans plusieurs pièces de chaque appartement (cuisine, séjour, chambre et salle d'eau). Une sonde de température est située dans le séjour et commande l'intégralité des pièces, de sorte que si la température du séjour atteint le point de consigne, la distribution de l'eau chaude de chauffage pour l'appartement en question est coupée.

Pour les appartements de plus de 120 m<sup>2</sup>, une seconde sonde de température est prévue dans la chambre à coucher principale. Cette sonde contrôle la température dans les chambres à coucher.

L'emplacement du thermostat est défini par le promoteur et le bureau d'études techniques.

Le basculement entre le chauffage et le rafraîchissement s'effectue à 2 dates bien précises pour l'ensemble des logements lors de l'entre-saison (principe du « change-over »). À partir de ce moment, la production de chauffage bascule vers la production de rafraîchissement durant le printemps et inversement durant l'automne.

Les salles de bains et les salles de douche disposeront soit d'un sèche-serviette électrique si l'aménagement de la pièce d'eau le permet, soit d'un miroir chauffant. La présence ou non d'un sèche-serviette en base est reprise sur les plans de vente.

Les températures intérieures garanties, par une température extérieure de -8°C sont de :

- 20°C dans les séjours ;
- 24°C dans les pièces d'eau ;
- 20°C dans les chambres ;
- 20°C dans les cuisines ;
- 16°C dans les halls.

En période estivale, le chauffage sol se transforme en plancher rafraîchissant en puisant la fraîcheur venant de la terre. De l'eau aux alentours de 18-20°C circule dans le plancher afin de rafraîchir l'appartement. C'est la technique du « géo-cooling ».

À noter que ce système n'est pas une climatisation. Le géo-cooling permet de réduire la température intérieure et d'amoindrir l'effet des pics de chaleur.

## C. Eau chaude sanitaire

Des boucles d'eau chaude sanitaire présentes dans les trémies distribuent directement l'eau chaude sanitaire dans chaque appartement.

L'alimentation en eau chaude dessert :

- Pièces d'eau : lavabo, baignoire, douche
- Cuisine : Évier

L'alimentation en eau froide dessert :

- Pièces d'eau : lavabo, baignoire, douche
- Cuisine : Évier, lave-vaisselle
- WC : Lave-mains
- Buanderie : Machine à laver



## D. Électricité

Il est prévu un compteur électrique individuel en sous-sol par appartement. Dans chaque appartement un tableau divisionnaire à fusibles automatiques est prévu. Ce dernier est pourvu de disjoncteurs différentiels.

L'installation électrique est réalisée conformément à la dernière édition du RGIE (Règlement général sur les installations électriques) auquel doivent satisfaire les installations au moment du démarrage du chantier.

Le bureau d'études techniques établit les plans des installations électriques. L'installation sera réceptionnée par un organisme de contrôle agréé, préalablement à livraison. Toutes les prises de courant sont reliées à la terre.

Les prises de courant et les interrupteurs sont encastrés dans les murs et des points lumineux sont prévus aux plafonds. Les interrupteurs et les prises de courant sont de marque Niko ou équivalent (coloris blanc).

Les points d'éclairage dans les parties privatives sont livrés avec un soquet et une ampoule. Les luminaires ne sont pas inclus, à l'exception de ceux situés au-dessus du miroir des pièces d'eau et éventuellement de ceux présents sur les terrasses selon le concept architectural.

Les plans de vente de l'appartement précisent le nombre et la localisation exacte de tous les équipements électriques. L'équipement électrique généralement prévu est le suivant :

### Hall d'entrée

- 1 à 2 points lumineux central avec un ou deux interrupteurs, selon la dimension du hall ;
- 1 détecteur de fumée, raccordé sur la centrale incendie en cas de bâtiment élevé ;
- 1 bouton poussoir placé côté extérieur de la porte d'entrée et relié à la sonnerie ;
- 1 prise de courant.

### Hall de nuit

- 1 prise de courant ;
- 1 point lumineux avec deux interrupteurs.

### Séjour (Salon et salle-à-manger)

- 2 points lumineux avec deux interrupteurs ;
- 4 prises simples et/ou doubles ;
- 1 prise TV RJ45 ;
- 1 thermostat ;
- 1 vidéo-parlophone avec sonnerie.

### Cuisine

- 1 point lumineux avec un à deux interrupteurs ;
- 1 prise pour la hotte ;
- 1 prise pour le frigo ;
- 1 prise pour le lave-vaisselle ;

- 1 alimentation pour la taque de cuisson ;
- 1 alimentation pour le four ;
- 1 à 3 prises double au niveau du plan de travail dont une pour le micro-ondes.

### Chambre principale

*S'applique uniquement aux logements comprenant au moins 2 chambres*

- 1 point lumineux avec deux interrupteurs ;
- 2 prises double à côté du lit ;
- 1 prise simple sous l'interrupteur ;
- 1 prise TV RJ45 ;
- 1 prise double à proximité de la TV ;
- 1 thermostat (si appartement > 120 m<sup>2</sup>).

### Chambre simple

- 1 point lumineux avec un interrupteur ;
- 2 prises simples.

### Pièces d'eau

- 1 point lumineux avec un interrupteur ;
- 1 alimentation pour le(s) point(s) lumineux au-dessus du miroir ;
- 1 prise à proximité du meuble sanitaire, selon la réglementation dédiée aux locaux humides ;
- 1 prise pour le sèche-serviette électrique.

### Buanderie

- 1 point lumineux avec un interrupteur ;
- 1 prise pour la machine à laver ;
- 1 prise pour le sèche-linge ;
- 1 double prise de courant pour usage libre ;
- 1 double prise pour le double-flux en cas de ventilation individuelle ;
- 1 coffret électrique apparent.

Pour les appartements sans buanderie ou si celle-ci ne permet pas un aménagement correct, le coffret électrique est placé selon la position définie sur les plans de vente.

### WC

- 1 point lumineux avec un interrupteur.

### Terrasse

- Point(s) lumineux avec un interrupteur installé à l'intérieur de l'appartement. Le luminaire est choisi par l'Architecte.

### Cave

- 1 luminaire au choix de l'Architecte avec détecteur de présence ;
- L'éclairage est raccordé sur le compteur des communs.

## E. Ventilation

### 1. Ventilation hygiénique

Les appartements sont pourvus d'un système de ventilation double-flux (système D) avec récupération de chaleur. Le renouvellement d'air hygiénique des locaux est effectué soit via un système de double-flux individuel soit via un système de double-flux commun. Dans le cas d'un système individuel, le groupe de double-flux est situé dans la buanderie ou derrière les toilettes (dans une armoire).

L'amenée d'air se fait via des bouches de ventilation murales et/ou en plafond. De l'air frais est pulsé dans les chambres, le salon et la salle à manger. L'air transite ensuite dans l'appartement au travers de grilles murales, de grilles intégrées dans les portes ou via le détalonnage des portes. L'air vicié des pièces d'eaux, WC et buanderie est mécaniquement extrait via des bouches murales et/ou en plafond.

Le réseau de gainages au sein de chaque appartement est majoritairement du type « ventichape ». En cas de contraintes techniques, les gaines de ventilation sont fixées au plafond et intégrées dans un faux-plafond (à l'exception des buanderies où les gaines restent apparentes). Le choix sera déterminé par l'ingénieur en techniques spéciales.

Les appartements sont équipés d'une hotte de cuisine motorisée à recirculation. Celle-ci est totalement indépendante du système de ventilation.

Dans le cas de l'usage d'un sèche-linge, l'installation d'un appareil de type « à condensation » est obligatoire. Il est proscrit de brancher un séchoir avec buse de type « à évaporation » directement sur l'extraction mécanique du local.

### 2. Ventilation primaire

Les appartements bénéficient d'une ventilation primaire, avec une conduite d'air reliant le réseau d'égouttage au toit du bâtiment. Ce système permet d'introduire de l'air dans les canalisations des eaux usées, ce qui aide à prévenir les mauvaises odeurs et assure un bon écoulement de l'eau.

## F. Chape

Tous les planchers sont construits sur 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 thermique et acoustique. Le long des murs, l'isolant acoustique remonte jusqu'à la hauteur du niveau du sol fini.

Au premier niveau des appartements, l'isolation thermique avec le sous-sol est assurée par une sous-chape de type mousse polyuréthane d'environ 13 cm d'épaisseur.

Entre appartement, l'isolation thermique est assurée par une chape de type thermogran ou billes EPS ou équivalent d'environ 9 cm d'épaisseur.

## G. Plafonnage & enduisage

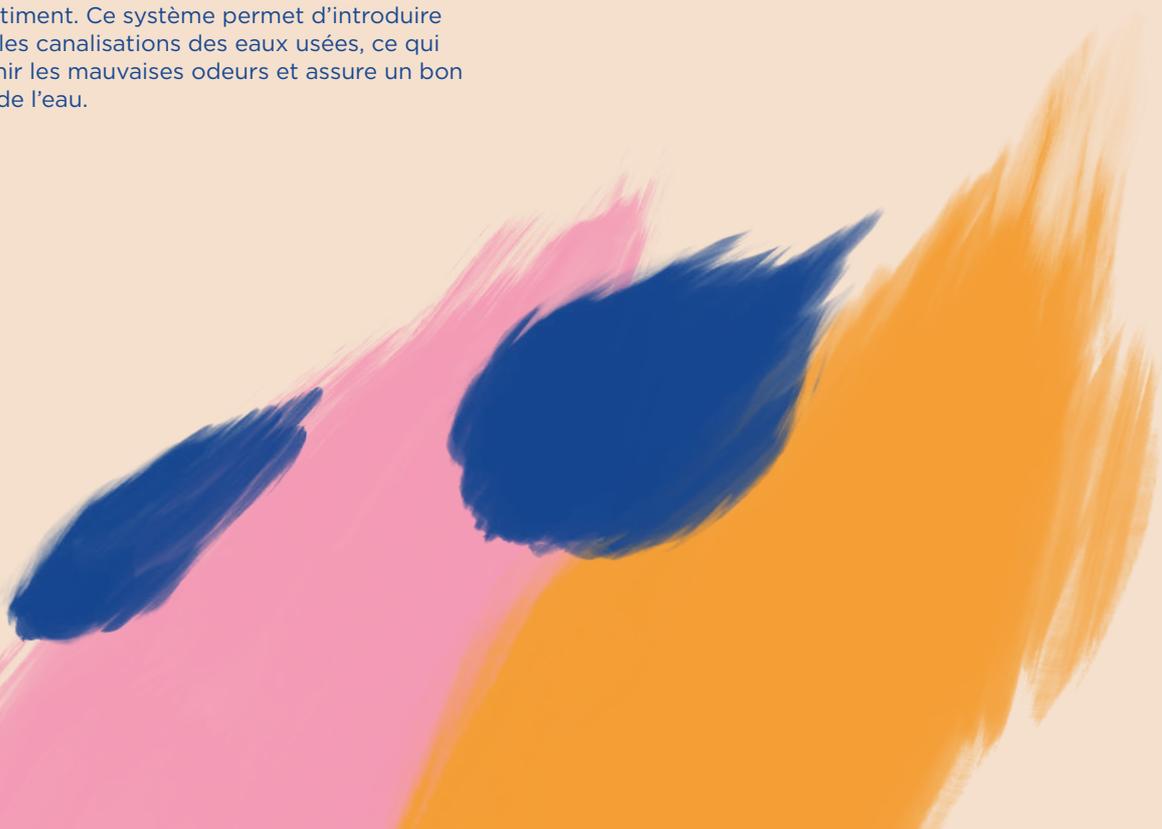
Toutes les parois de l'appartement sont recouvertes par un plafonnage monocouche lisse ou par un enduit pelliculaire en fonction du type de paroi.

Les plafonds sont également enduits de plâtre lisse ou pourvus d'un enduit pelliculaire. Le cas échéant, des caissons ou des faux-plafonds sont mis en place afin de dissimuler les installations techniques.

Les plafonds des buanderies et/ou débarras dans lesquels sont placés les équipements de ventilation ne recevront ni plafonnage, ni enduit mince.

Les travaux d'enduit de préparation préalables aux travaux de peinture et/ou de tapissage sont à charge du promoteur.

Des micro-fissures peuvent apparaître dans les enduits après la réception provisoire, celles-ci sont normales et sans aucune conséquence structurelle. Il est conseillé d'attendre environ 3 ans avant de procéder à leur réparation. Ces prestations sont à charge des Acquéreurs.



## H. Revêtement des surfaces (sols, murs, plafonds)

### 1. Résumé des revêtements

Le tableau ci-dessous résume les finitions et les possibilités prévues en base pour les appartements.

**Tableau 1 - Résumé des revêtements pièce par pièce**

PIÈCE	SOL	MUR	PLAFOND
Hall d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carrelage 60x60cm ;</li> <li>• Soit Carrelage imitation parquet ;</li> <li>• Soit Parquet semi-massif</li> </ul>	Couche de primer	Couche de primer
Cuisine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit Carrelage 60x60cm ;</li> <li>• Soit Carrelage imitation parquet</li> </ul>	Couche de primer	Couche de primer
Salle à manger	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit Carrelage 60x60cm ;</li> <li>• Soit Carrelage imitation parquet ;</li> <li>• Soit Parquet semi-massif</li> </ul>	Couche de primer	Couche de primer
Salon	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit Carrelage 60x60cm ;</li> <li>• Soit Carrelage imitation parquet ;</li> <li>• Soit Parquet semi-massif</li> </ul>	Couche de primer	Couche de primer
Hall de nuit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit Carrelage 60x60cm ;</li> <li>• Soit Carrelage imitation parquet ;</li> <li>• Soit Parquet semi-massif</li> </ul>	Couche de primer	Couche de primer
Chambres	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit Carrelage 60x60cm ;</li> <li>• Soit Carrelage imitation parquet ;</li> <li>• Soit Parquet semi-massif</li> </ul>	Couche de primer	Couche de primer
Salle de bain Salle de douche	• Carrelage 60x60cm	Couche de primer Carrelage muraux	Couche de primer
Buanderie	• Carrelage 60x60cm	Couche de primer	Dalle en béton Couche de primer
WC	• Carrelage 60x60cm	Couche de primer	Couche de primer
Cave	• Dalle lissée	Bloc béton apparent	Dalle en béton
Loggias et terrasses	• Dalle sur plot	Enduit sur isolant	Enduit sur isolant

### 2. Descriptions des revêtements

#### a) Carrelages

La pose des revêtements de sols carrelés se fait par collage sur chape. La pose prévue est de type droite.

Le carrelage en grès cérame sont de dimensions 60x60cm. L'Acquéreur dispose du choix entre les teintes suivantes de la gamme « Azuvi Code » du fournisseur CARIMAR : Sand, Grey, Black et Taupe. Un maximum de deux types de carrelage ou carrelage imitation parquet est autorisé par appartement.

À chaque teinte de carrelage est associée une couleur de joint spécifique.

Dans les pièces d'eau, les carrelages muraux sont de mêmes formats et de mêmes tons que le sol. Ils sont prévus autour de la baignoire et/ou de la douche jusqu'au plafond (ou faux-plafond le cas échéant). Les allèges des baignoires (avec regard de visite) sont également carrelées. Les autres parties murales reçoivent une couche primer.

Dans les WC et pièces d'eau, les plinthes associées sont en carrelage. Dans les autres pièces, les plinthes sont en MDF prépeint de teinte blanche.

#### b) Carrelage imitation parquet

La pose des revêtements de sols carrelés se fait par collage sur chape. La pose prévue est de type droite.

Le carrelage en grès cérame sont de dimensions 23x120cm. L'Acquéreur dispose du choix entre les teintes suivantes de la gamme « NORDBY » de chez KTL et provenant du fournisseur CARIMAR : White, Grey, Natural, Honey et Brown. Un maximum de deux types de carrelage ou carrelage imitation parquet est autorisé par appartement.

À chaque teinte de carrelage est associée une couleur de joint spécifique.

Les plinthes sont en MDF pré-peint de teinte blanche.

#### c) Parquet semi-massif

D'une épaisseur de 10 mm, le parquet semi-massif multicouche « HOME » de Lalegno comporte une couche d'usure en chêne massif vernis invisible de +/- 2,5mm et présente quelques nœuds. Les planches mesurent 15cm x 120 cm.

Les plinthes associées sont en MDF de qualité hydrofuge et pré-peintes en teinte blanche.

Un profil métallique en inox assure la transition entre avec les carrelages.

L'Acquéreur peut choisir le parquet semi-massif de qualité supérieure « HOORA Collection 15/4 - ELITE » moyennant supplément. Les planches comportent une couche d'usure en chêne massif vernis invisible de 4 mm et présentent quelques nœuds. Les dimensions sont de 19cm x 160-190 cm pour une épaisseur totale de 15 mm. Les modalités liées à cette demande sont reprises à l'article « IX.C Modification demandées par l'Acquéreur ».

#### d) Peintures

Les murs et plafonds des appartements sont recouverts d'une couche de primer, à l'exception du plafond de la buanderie qui est non peint en cas de présence de gaine de ventilation.

Les portes intérieures et la face intérieure de la porte d'entrée ne sont pas peintes.

### 3. Loggia et terrasse

La finition des sols des loggias et des terrasses est prévue en dalle sur plots. Le coloris est déterminé par l'Architecte, en cohérence avec le concept et

l'apparence générale du bâtiment.

Les retours muraux sont en enduit sur isolant dont le coloris est déterminé par l'Architecte.

### 4. Cave

Les sols des caves sont en dalle lissée. Tous les murs en bloc de béton apparents restent visibles et sont rejointoyés à plat en montant.

### 5. Cuisine

Une crédence est prévue dans le lot cuisine entre la taque de cuisson et la hotte et fait partie du budget de la cuisine. Les autres parties des murs reçoivent une couche de primer. Un joint silicone est prévu entre le plan de travail et mur de la crédence.

La surface comprise entre le plan de travail et les armoires suspendues n'est pas revêtue de carrelage.

## I. Menuiseries intérieures

### 1. Portes intérieures

Les portes sont du type « à peindre », constituées d'une âme tubulaire et comportant des joints de frappe périphériques. Les portes sont posées avec les chambranles et les encadrements en bois.

Les béquilles et rosaces sont en aluminium ou inox brossé. Les serrures des portes intérieures sont fournies avec une clé par porte.

Les portes intérieures ne sont pas peintes.



## 2. Porte d'entrée

La porte d'entrée des appartements dispose d'une résistance anti-effraction de niveau 2 (classe RC2) selon les normes NBN EN 1627 à 1630. Elle comporte un cylindre de sécurité et une fermeture multi-points.

Le vantail est équipé d'un judas. La porte est résistante au feu EI30 et comporte une atténuation acoustique d'une valeur de  $R_w$  min. 41 dB. Une plinthe coupe-vent automatique (kaltefein) est intégré dans le bas du vantail de la porte.

La portes du type « à peindre », est peinte du côté extérieur de l'appartement selon le choix de l'architecte.

## 3. Porte de la cave

Les portes sont du type "à peindre" constituées d'une âme tubulaire.. La peinture de la porte de la cave n'est pas prévue en base.

## 4. Seuils de fenêtre intérieurs

Lorsque les fenêtres ne sont pas du sol au plafond, une tablette en pierre reconstituée est fournie.

## J. Cuisine

L'installation des cuisines est réalisée par un cuisiniste choisi par le promoteur. L'installation comprend la fourniture et le placement d'une cuisine équipée, y compris les appareils électroménagers décrits plus bas.

Pour chaque appartement, une description individuelle détaillée de l'agencement de la cuisine, des détails,

des électroménagers et du budget correspondant est disponible. Cette description fait partie intégrante du dossier de vente. En cas d'incohérence, la description détaillée annexée à l'acte de base prime sur les autres documents ce qui concerne la réalisation de la cuisine.

## 1. Équipement et appareils électroménagers

L'équipement et les appareils électroménagers inclus pour les studios et 1 chambres :

- 1 réfrigérateur avec compartiment freezer séparé ;
- 1 taque de cuisson vitrocéramique ;
- 1 lave-vaisselle complètement intégré ;
- 1 four-combiné ;
- 1 évier posé constitué d'un bac sans égouttoir ;
- 1 robinetterie chromée de type mitigeur ;
- 1 hotte motorisée à recirculation.

L'équipement et les appareils électroménagers inclus pour les 2 et 3 chambres :

- 1 réfrigérateur avec congélateur ;
- 1 taque de cuisson vitrocéramique ;
- 1 lave-vaisselle complètement intégré ;
- 1 four ;
- 1 four à micro-ondes ;
- 1 évier posé constitué d'un bac sans égouttoir ;
- 1 robinetterie chromée de type mitigeur ;
- 1 hotte motorisée à recirculation.





## K. Équipements sanitaires

Le fournisseur des équipements sanitaires est la société Van Marcke. Tous les sanitaires sont exclusivement choisis auprès du fournisseur désigné par le promoteur. Les fiches techniques des équipements sont fournies en annexe.

Une description individuelle détaillée des installations sanitaires est disponible pour chaque appartement. Cette description fait partie intégrante du dossier de vente. En cas d'incohérence, la description détaillée annexée au compromis de vente prime sur les autres documents en ce qui concerne le choix des équipements sanitaires.

Les plans de vente de l'appartement précisent la localisation des pièces d'eau et ils indiquent avec exactitude les appareils sanitaires prévus. En fonction du type de pièce, l'équipement sanitaire prévu est généralement le suivant :

### Salle de bains

- un meuble lavabo composé de :
  - une tablette en matière synthétique posée sur un sous-meuble et comprenant 1 ou 2 vasques équipées de mitigeurs chromés ;
  - un miroir avec éclairage en applique ;
- une baignoire composée de :
  - une baignoire 170x75cm en acrylique blanc ;
  - un mitigeur « bain - douche » chromé ;
  - une douchette à main fixée sur un crochet mural ;

Dans le cas où la salle de bains est l'unique pièce d'eau de l'appartement, la douchette est remplacée par une colonne de douche. Une paroi vitrée est également prévue pour éviter les projections.

Selon l'agencement de l'appartement, la salle de bains peut inclure une toilette et/ou une douche.

### Salle de douche

- un meuble lavabo composé de :
  - une tablette en matière synthétique posée sur un sous-meuble et comprenant 1 ou 2 vasques équipées de mitigeurs chromés ;
  - un miroir avec éclairage en applique ;
- une douche composé de :
  - un tub en acrylique blanc ;
  - un mitigeur thermostatique ;
  - une colonne de douche avec un pommeau fixe et une douche à main ;
  - une paroi vitrée pour éviter les éclaboussures ;

Dans les cas des grands tubs, la présence d'éclaboussures sur le carrelage de sol est possible.

### Toilettes

- un WC suspendu, en porcelaine blanche, avec rabat automatique de la lunette (softclose) ;
- un lave-mains en porcelaine blanche, avec robinet d'eau froide et siphon apparent chromé ;

### Buanderie

- Un robinet d'eau froide pour le raccordement du lave-linge ;
- Un tuyau de décharge apparent en attente sans bouchon pour le lave-linge ;

Pour rappel, les appareils tels que machine à laver et séchoir ne sont pas prévus. Seuls les séchoirs à condensation sont autorisés.

## VII. CHOIX ET MODIFICATIONS

Les appartements du projet Matisse sont des produits finis c'est-à-dire que les modifications, autres que celle décrite ci-dessous, ne sont pas autorisées.

### A. Modifications par le Maître d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications au présent descriptif commercial 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 logistiques. En aucun cas, ces modifications ne peuvent donner lieu à un dédommagement ou une compensation en faveur de l'Acquéreur.

### B. Modifications demandées par l'Acquéreur

A priori, l'Acquéreur achète l'appartement avec une finition dite "de base" telle que décrite dans le présent Descriptif Commercial. L'Acquéreur se déclare parfaitement informé en signant le compromis de vente. Toutefois, pour autant que l'avancement des travaux le permette, certains choix auprès des partenaires désignés par le Promoteur peuvent être effectués par l'Acquéreur et seront soumis à décompte.

#### 1. Modifications des finitions

Les modifications possibles sont reprises dans la liste annexée au présent Descriptif Commercial. Sont autorisés :

- le choix de revêtements de sol et les carrelages muraux des salles de bains et salles de douche (à choisir dans la gamme proposée) ;
- le choix de la cuisine équipée ;
- le choix du meuble de salle de bains (parmi les modèles proposés) ;
- le remplacement éventuel d'une douche par un bain ou inversement (lorsque c'est possible techniquement) ;
- électricité : ajout de prises, interrupteurs, points lumineux et borne de recharge ;
- ajout de couches de peinture supplémentaires ;
- ajout de stores solaires ;
- remplacement de la porte du séjour par une porte vitrée ;

En cas de modification (excepté le choix des revêtements de sol et de la cuisine), un forfait de 500 EUR hors TVA sera comptabilisé pour l'ouverture du dossier. Toute modification entraînant un supplément de prix ou des études supplémentaires seront imputées à l'Acquéreur et proposées à son accord avant exécution. Le coût des modifications sera majoré de 15% en faveur du promoteur afin de couvrir les frais de gestion et de coordination.

Si l'Acquéreur rejette le devis définitivement, les frais de dossier seront tout de même facturés. Si l'Acquéreur demande une nouvelle étude de prix sur base de nouvelles hypothèses, les frais de dossier s'élevant à 500 EUR hors TVA lui seront à nouveau facturés.

### 2. Modifications du plan

Si l'Acquéreur souhaite modifier le plan de l'appartement, il sera tenu d'en informer le Promoteur lors de la signature du compromis de vente en indiquant de façon précise ce qu'il souhaite adapter. Les seuls changements de plans autorisés sont le déplacement de cloisons non structurelles, des portes (ou du changement de leur sens d'ouverture) et des équipements sanitaires.

Pour tout changement de plan, un supplément de 950€ hors TVA sera facturé. De plus, si ces modifications entraînent, en plus du changement du plan, des prestations supplémentaires, de la part des architectes ou des ingénieurs conseils, ceux-ci seront imputées et proposées à l'approbation du client avant exécution. Le coût des modifications sera majoré de 15% en faveur du promoteur afin de couvrir les frais de gestion et de coordination.

Si l'Acquéreur rejette le devis définitivement, les frais de dossier seront tout de même facturés. Si l'Acquéreur demande un nouveau plan sur base de nouvelles hypothèses, les frais de dossier s'élevant à 950€ hors TVA lui seront à nouveau facturés.

### 3. Conditions

En fonction de l'avancement des travaux, de l'importance des changements demandés ou de la non-conformité des changements demandés avec les règles en vigueur (techniques et légales), le promoteur se réserve le droit de refuser ces éventuels changements (finitions ou plan).

Toute modification demandée par l'Acquéreur, et qui serait acceptable par le Maître d'Ouvrage, ne sera exécutée qu'après accord écrit sur le coût et l'éventuelle prolongation du délai d'exécution ainsi qu'après la levée des éventuelles clauses suspensives mentionnées dans le compromis.

Pour des raisons d'organisation de chantier, l'Acquéreur ne pourra en aucune façon exécuter lui-même ou faire exécuter des travaux dans son appartement avant la réception provisoire.

## VIII. LIVRAISON DE L'APPARTEMENT

### A. Généralité

L'appartement est livré dans un état propre et libre de tout déchet ou reste de matériaux. Les sols, les murs, les meubles et appareils sanitaires, les meubles et appareils de cuisine et les vitres sont nettoyés.

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

## B. Principe des réceptions

### 1. Réception provisoire

La réception provisoire s'effectue en deux étapes :

#### Réception des parties communes

La réception des parties communes (halls, sous-sol, locaux communs, toitures, façades...) s'effectue en présence d'un représentant de l'association des copropriétaires, de l'Entreprise Général, et du Promoteur. L'association des copropriétaires peut désigner, si elle le désire, un expert qui l'aidera dans cette tâche.

#### Réception des parties privatives

La réception des parties privatives (appartements, caves et emplacements parking) s'effectuera en présence de l'Acquéreur, de l'Entreprise Général, et d'un représentant du Promoteur.

La réception provisoire de l'appartement confirme que les travaux sont, dans leur ensemble, terminés. Le procès-verbal de réception provisoire peut comprendre un certain nombre de remarques pour autant que celles-ci n'empêchent pas l'utilisation du bien conformément à sa destination.

Cette réception provisoire officialise la prise en possession du bien par l'Acquéreur. C'est à ce jour que lui seront remises les clés de son appartement. Pour cela, l'Acquéreur devra s'acquitter de la totalité du prix de l'appartement (et des suppléments pour modifications éventuelles et des frais de raccordements des compteurs). Si la totalité du prix de l'appartement n'a pas encore été payé (y compris les suppléments éventuels), les clés ne le lui seront pas remises.

Cette réception provisoire exclut tout recours de la part de l'Acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et pour des vices apparents qui n'auraient pas été mentionnés dans le PV de réception provisoire à condition toutefois que l'état de l'ouvrage n'empire pas pendant le délai de garantie.

Les remarques mineures peuvent être levées dans un délai de 90 jours ouvrables - hormis un délai de fourniture sur l'un ou l'autre matériel.

### 2. Réception définitive

La réception définitive des parties communes et privatives doit s'effectuer au minimum 1 an après la réception provisoire.

Cette réception définitive a pour objectif de vérifier qu'aucun vice caché n'est apparu pendant cette période de 1 an et que toutes les remarques de réception provisoire ont été levées.

# IX. CONDITIONS DE VENTE

## A. Phasage des travaux

Le promoteur se réserve le droit de phaser les différentes parties du projet Matisse 16. Il est possible, que lors de la livraison des appartements, la construction d'une ou de plusieurs des autres parties du projet ne soient pas encore terminées.

## B. 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 comptés. Les dimensions indiquées sur les plans sont des cotes gros-œuvre, avant plafonnage. 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 de prix de l'appartement.

## C. 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.

## D. Tolérances dimensionnelles

### 1. 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) :

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



## 2. Enduits

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

- Planéité : maximum 5mm tous les 2m dans le sens vertical et horizontal sur la règle de 2m ;
- Aplomb : écart entre le plafond et le sol de maximum 8mm/2.5m de hauteur ;
- Faux d'équerre : maximum 3mm sur une distance de <25cm et maximum 5mm sur une distance <50cm.

## 3. 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 Promoteur fournira un plan détaillé des cuisines et des salles de bains/douche. Ce plan prime sur la description de la cuisine dans le présent cahier des charges et sur les plans de vente commercial. Toutes les illustrations de ce cahier des charges, ou site internet ou dans les brochures sont purement illustratives.

## E. Limite de prestation

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 et tringles ;
- les meubles ;
- 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 forfaitaires de raccordement et administratifs ;
- Les frais liés à la demande et l'obtention du certificat PEB.

## F. Défauts dans les installations techniques

Si des défauts dans les installations techniques devaient se présenter, l'Acquéreur doit s'adresser directement aux installateurs agréés des équipements.

Les appareils électroménagers sont couverts par la garantie fabricant 2 ans à partir de leur installation par le cuisiniste. En cas de défauts pendant cette période de garantie, l'Acquéreur doit contacter le fabricant de ces appareils en direct.

# X. FRAIS DE RACCORDEMENT ET ADMINISTRATIFS

Un montant forfaitaire de 4 500 € HTVA est facturé à l'Acquéreur pour les frais de raccordement aux impétrants (électricité et eau), pour les frais relatifs à l'acte de base et pour les frais administratifs liés à l'octroi du certificat PEB. Ce montant sera porté en compte lors de la première tranche de paiement.



Matisse 16.

LIVING