

WOW

BY  EAGLESTONE

Waterloo, Naturellement.

DESCRIPTIF COMMERCIAL
GAMME PREMIUM



Conforme à l'article 7 de la loi Breynet.

Coordonnées des intervenants

Maitre de l'ouvrage

AQUILA GARDEN
Filiale de Eaglestone Group
Avenue Louise 480 - 1050 Bruxelles
Tél. +32 2 486 01 04
wow@eaglestone.group
www.wowbyeaglestone.be

—
Diane Busselen
Residential Customer Advisor & Architect
Tél. +32 499 73 19 74
Tél. +32 2 486 01 07
diane.busselen@eaglestone.group

—
Karolien van Stichel
Administrative Sales Advisor
Tél. +32 2 627 87 17
karolien.vanstichel@eaglestone.group

Entreprise générale

BPC Wallonie
Rue de l'Aéroport B50 - 4460 Grâce-Hollogne
Tél. +32 4 290 01 00
info@bpcgroup.be

Notaire

Etude du Notaire Marc Bombeek
Rue des Boscailles 25,
1457 Walhain
Tél : +32 10 65 45 45
Tél : +32 10 65 45 46
etude@notaire-bombeek.be

—
Adrien Navez
Tél. +32 10 65 45 45
an@walnot.be

Architecte

Synergy international
Rue des trois ponts, 28 - 1160 Bruxelles
Tél. +32 2 640 87 47
www.si.studio

Bureaux d'études

TECHNIQUES SPÉCIALES & RESPONSABLE PEB

Poly-tech Engineering

Rue du Parc, 47 - 6000 Charleroi
www.poly-tech.be

STABILITÉ

Bureau d'études BDS

Place de Liberchies, 9 - 6238 Liberchies
www.bebds.be

BUREAU ACOUSTIQUE

BAAM

Rue de l'Infante, 5 - 1410 Waterloo
www.baam-baam.be

COORDINATEUR SÉCURITÉ/SANTÉ

Bureau PS2

Rue Arthur Pouplier, 113 - 7190 Ecaussinnes
www.bureaups2.com

BUREAU DE CONTRÔLE

Vinçotte

Jan Olieslagerlaan 35 - 1800 Vilvoorde
www.vincotte.be

Fournisseur

CUISINE

Ambiance Cuisine

Chaussée de Waterloo, 1138 - 1180 Bruxelles
Tél. +32 2 375 24 36
www.ambiancecuisine.com

Denis Olivier

olivier.denis@ambiancecuisine.com

WOW



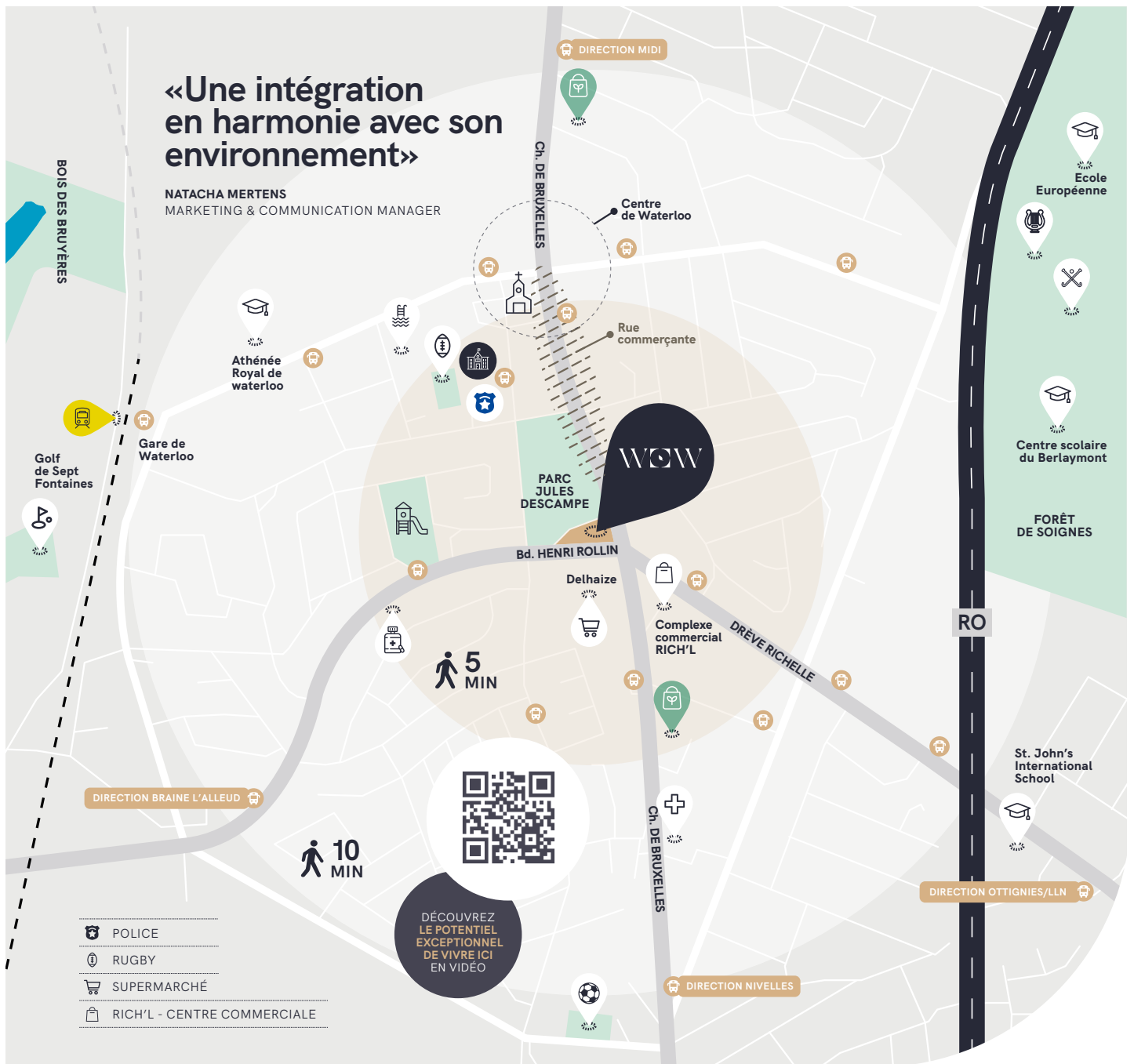


Table des matières

| | |
|--|----|
| 01. Situation et présentation du projet WoW | |
| 1.1. Projet neutre en carbone | 8 |
| 1.2. Code de mesurage | 9 |
| 1.3. Modifications du Maître d'ouvrage | 10 |
| 1.4. Modifications demandées par l'acquéreur | 10 |
| - 1.4.1. Les choix ne générant pas de supplément | 10 |
| - 1.4.2. Travaux supplémentaires et modifications | 10 |
| - 1.4.3. Travaux supprimés | 11 |
| - 1.4.4. Réalisations des travaux | 11 |
| 02. Descriptif des travaux & des matériaux | |
| 2.1. Gros-œuvre et mise sous toit | 12 |
| - 2.1.1. Préparation des travaux | 12 |
| - 2.1.2. Terrassement, fondations & voiries | 12 |
| - 2.1.3. Structure | 12 |
| - 2.1.4. Parois portantes & cloisons | 12 |
| - 2.1.5. Toiture | 13 |
| - 2.1.6. Canalisations, égouttage et évacuation des eaux | 13 |
| - 2.1.7. Facades | 13 |
| - 2.1.8. Menuiseries extérieures | 13 |
| - 2.1.9. Isolation acoustique & thermique | 15 |
| - 2.1.10. Terrasses & balcons | 17 |
| 2.2. Techniques spéciales | 17 |
| - 2.2.1. Chauffage & sanitaire | 17 |
| - 2.2.2. Electricité | 18 |
| - 2.2.3. Ventilation | 18 |
| 2.3. Parachèvement | 19 |
| - 2.3.1. Parties communes | 19 |
| - 2.3.2. Parties privatives | 23 |
| - 2.3.3. Installations sanitaires | 29 |
| 03. Observations générales | |
| 3.1. Frais & charges | 32 |
| 3.2. Visites sur chantier | 32 |
| 3.3. Réceptions | 33 |
| 3.4. Occupations des espaces habitables et autres locaux | 33 |
| 3.5. Entretien | 33 |

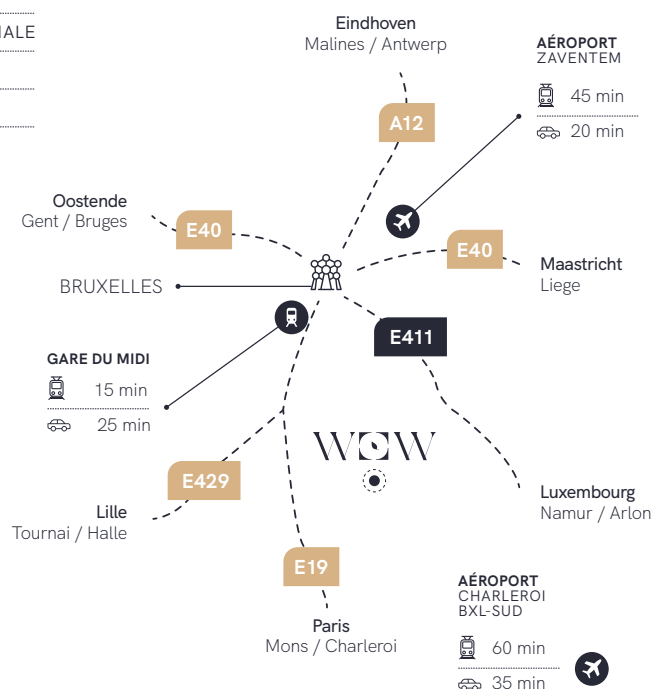
«Une intégration en harmonie avec son environnement»

NATACHA MERTENS
MARKETING & COMMUNICATION MANAGER



- | | |
|----------------|---------------|
| ARRÊTS TEC | GOLF |
| CENTRE MÉDICAL | GARE WATERLOO |
| ÉCOLES | HOCKEY |
| FOOTBALL | MAGASIN BIO |

- | |
|------------------|
| MAISON COMMUNALE |
| PISCINE |
| PHARMACIE |



Implanté à proximité directe des commerces, restaurants, écoles et autres facilités qu'offre la commune de Waterloo, le projet WoW est facilement accessible quel que soit le mode de mobilité choisi. A seulement 2 minutes de la sortie du Ring de Bruxelles et à une distance de marche de la Gare de Waterloo, le quartier est directement connecté aux grands axes de communication et bénéficie d'aménagements pour encourager la mobilité douce.

01. Situation & présentation du projet WoW

DÉCOUVREZ LE
PROJET WOW
EN VIDEO



Tel un trait d'union

Véritable lien entre les zones résidentielles, les espaces verts et les rues commerçantes du centre de Waterloo, le projet WoW s'intègre naturellement dans son environnement existant.

Sa philosophie ? Le vivre-ensemble.

A travers ce projet mixte à taille humaine, qui combine logements, bureaux et commerces de taille moyenne, WoW contribue au développement d'un quartier de liaison à l'identité forte par la création d'un véritable tissu social. Logements classiques, habitats kangourou ou groupés dans un cadre verdoyant, bien que situé en plein cœur de Waterloo, WoW répond à une volonté de s'inscrire à la pointe des préoccupations sociétales et environnementales.

Ce tissu c'est... Waterloo naturellement.



1.1 Un des premiers projet neutre en carbone en Wallonie

WOW a été conçu pour vous faire bénéficier de tout le confort moderne et d'un environnement respectueux de la nature. Eaglestone collabore avec CO2 Logic (www.co2logic.com) afin de mesurer les émissions de CO2 du projet, réduire celles-ci par des techniques de construction innovantes et calculer l'impact climatique de l'ensemble du projet, depuis la phase de construction et jusqu'à l'utilisation du futur bâtiment pendant 60 ans.

WOW est un des premiers projets en Brabant Wallon à être neutre en carbone. Les émissions de CO2 résiduelles sont compensées par Eaglestone dans des projets d'investissement sur le marché officiel de la compensation volontaire du CO2. Ces projets de compensation sont proposés par notre partenaire CO2 Logic, qui nous accompagne dans cette démarche.

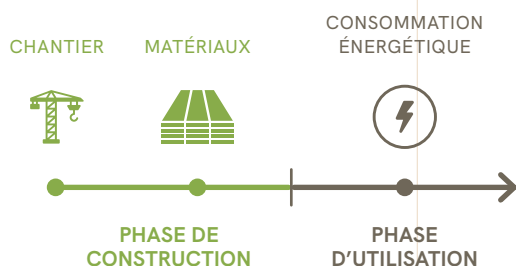
Pratiquement, Eaglestone compense **13.031t** de CO2e* correspondant à :

- ➔ **8.388t** CO2e pour la phase de construction (Embodied Carbon) ;
 - ➔ **4.643t** de CO2e pour la phase d'utilisation du bâtiment (Operational Carbon).
- Ce résultat tient compte de l'utilisation d'énergie verte par 50% des occupants.



Eaglestone soutient et respecte les exigences PEB pour faire du projet WoW, un développement qui atteint le standard Quasi Zéro Energie (QZEN). Conçu pour répondre aux normes environnementales les plus exigeantes, WoW s'inscrit dans une volonté écoresponsable et une vision à long terme. Chaque thématique liée aux aspects énergétiques du projet est identifiée par un pictogramme repris tout au long du document.

*CO2 équivalent









WOW

liis



FICHE ÉNERGÉTIQUE **WOW**

PEB A A+

| | | |
|--|--|--|
| <p>ENVELOPPE DU BÂTIMENT</p>  <p>Screen* et Isolants performants</p> | <p>ÉNERGIES RENOUVELABLES</p>  <p>Panneaux solaires*</p> | <p>EAU</p>  <p>Récupération eau de pluie</p> |
| <p>CHAUFFAGE</p>  <p>Chaudière performante à condensation</p> | <p>VENTILATION</p>  <p>Double Flux individuel</p> | <p>MOBILITÉ</p>  <p>Prises de recharge & pré-câblage</p> |

* sur certaines unités

De plus, les usagers bénéficieront de prises électriques dédiées à la recharge des vélos ainsi que d'une connexion précâblée permettant l'installation d'une borne de recharge pour véhicule électrique.

1.2. Code de mesurage

La surface est calculée en surface SBEM - Surface Brute Extérieure Mur. Chaque appartement est mesuré depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs mitoyens et l'alignement extérieur des murs des espaces communs. Les gaines techniques intégrées sont incluses dans le mesurage de l'appartement.

Les dimensions données aux plans sont des dimensions « gros-œuvre ». Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre. Toute différence en plus ou en moins rentrant dans les tolérances communément admises, fera perte ou profit pour l'Acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les indications éventuelles d'armoires, meubles, comptoirs, éclairages ou appareils électroménagers sur les plans sont uniquement reprises **à titre d'information**, le mobilier n'étant pas inclus dans le prix de vente, sauf indication contraire reprise dans le présent document.

Pour les appareils sanitaires, les informations reprises au présent descriptif commercial priment sur les équipements représentés sur le plan commercial.

Pour les cuisines, un plan technique ad-hoc d'aménagement sera fourni sur simple demande par l'agent commercial ou le Maître d'ouvrage. Ce plan technique prime sur le descriptif commercial et les plans commerciaux des logements.

En cas de discordance entre les différents documents, l'ordre de priorité est :

- 1 — Acte de base ;
- 2 — Plans et/ou descriptifs techniques ;
- 3 — Descriptif commercial ;
- 4 — Plan de vente.

1.3. Modifications du Maître d'ouvrage

Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus au présent descriptif par des matériaux de qualité équivalente ou supérieure et ce, soit pour des raisons techniques ou en cas de difficultés d'approvisionnement, ou en fonction des programmes de décoration ou d'esthétique générale conçus par les Architectes, auteurs de projet, sans devoir en informer préalablement les Acquéreurs. Ces modifications pourront porter tant sur la marque des matériaux que leur nature ou leur composition, ou la teinte des produits repris à titre indicatif dans le présent descriptif.

Le cas échéant, ladite modification sera effectuée de plein droit dans un souci de fournir un matériau ou produit de qualité ou performance au moins équivalente ou supérieure à celle donnée à titre indicatif dans le présent descriptif et conformément au paragraphe 1er ci-dessus. De ce fait, chaque modification faite en vertu du présent point 1.4. n'entraînera aucune diminution des surfaces des appartements et, partant, ne donnera lieu à aucune adaptation de prix pour les Acquéreurs.

1.4. Modifications demandées par l'acquéreur

1.4.1. LES CHOIX NE GÉNÉRANT PAS DE SUPPLÉMENT

A priori, les Acquéreurs des logements achèteront les appartements avec les finitions reprises dans le présent Descriptif Commercial dont l'Acquéreur se déclare pleinement informé en signant le compromis.

Toutefois, l'Acquéreur se verra proposer des « variantes » au niveau de certains équipements et parachèvements et ce, sans surplus de prix.

Les parachèvements pour lesquels il existe des « variantes » sont les suivants :

- ➔ les couleurs des meubles de cuisine et de son plan de travail ;
- ➔ les couleurs du mobilier sanitaire ;
- ➔ les couleurs des carrelages sols et faïences murales ;
- ➔ les couleurs du parquet.

1.4.2. TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES ET MODIFICATIONS

Les travaux supplémentaires qui sont exécutés à la demande expresse et écrite de l'Acquéreur seront mis au débit de leur compte au prix de vente établi par le Maître d'ouvrage.

Si l'Acquéreur souhaite modifier les plans des parties privatives, ou s'il désire d'autres matériaux que ceux décrits dans le cahier des charges qui lui a été remis, il sera tenu d'avertir par écrit à temps le Maître d'ouvrage des modifications souhaitées, afin de ne pas perturber le planning des travaux. Il devra se référer pour se faire aux dates clés du planning décisionnel qui lui sera communiqué à temps par le Maître d'ouvrage. L'Acquéreur a la faculté de choisir d'autres équipements et matériaux mais exclusivement dans la gamme des produits proposés et auprès des fournisseurs agréés et désignés par le Maître d'ouvrage.

La dénomination « prix public », qui apparaît à plusieurs reprises dans le présent document, représente le prix de vente aux particuliers de la fourniture des matériaux (non posés), TVA non comprise. Les noms de marque sont donnés à titre purement indicatif et sont non contractuels. Si l'Acquéreur commande des travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat, le Maître d'ouvrage se réserve le droit de prolonger le délai initialement prévu. Ce prolongement de délai pourra engendrer des frais complémentaires.

En cas d'ajout ou de modification d'éléments, à la demande de l'Acquéreur, par rapport au projet de base, un montant sera mis à charge de l'Acquéreur en vue de couvrir les frais administratifs et de coordination que le Maître d'ouvrage aura à payer du fait de ces modifications.

Un forfait de minimum 600 € HTVA sera comptabilisé pour l'ouverture de dossier, auquel seront ajoutés des honoraires de 10% du coût des éléments ajoutés ou modifiés (fourniture et main d'œuvre).

Si l'Acquéreur rejette le devis définitivement ou demande une nouvelle étude de prix sur base de nouvelles hypothèses, des frais de dossier s'élevant à 600 € HTVA lui seront facturés. En définitive, toute ouverture de dossier donne droit à des frais complémentaires.

Enfin, si certaines modifications entraînent des prestations supplémentaires de la part des architectes ou des ingénieurs-conseils, celles-ci seront imputées à l'Acquéreur et proposées à son accord avant exécution. En cas de modifications importantes (par exemple modification de l'emplacement de cloison, réaménagement des affectations, etc.), elles feront l'objet, le cas échéant, d'une approbation et d'une étude de faisabilité préalable des Architectes, du Maître de l'Ouvrage et des bureaux d'études. Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux (système de ventilation, chauffage, ...), son architecture, les façades, les toitures ou les espaces communs, et de façon générale toute modification nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme et d'environnement n'est autorisée sauf accord préalable du Maître d'ouvrage.

Les modifications feront l'objet, si nécessaire, d'un décompte. L'Acquéreur aura 10 jours pour l'accepter ou le refuser sans quoi les travaux modificatifs ne seront pas réalisés.

1.4.3. TRAVAUX SUPPRIMÉS

Dans le cas de suppression d'éléments ou de finitions, ou de choix d'éléments dont les prix publics du fournisseur sont inférieurs à ceux précités (hors pose et hors TVA), la différence par rapport au montant prévu sera décomptée, diminuée de 30%. Et ce par fournisseur concerné. Cette moins-value sera décomptée à l'occasion du décompte final.

Par ailleurs, en aucun cas le décompte final ne pourra être négatif. S'il est négatif la différence ne sera pas ristournée à l'Acquéreur.

L'Acquéreur qui souhaiterait réaliser lui-même ou par un tiers des travaux de modification s'engage à ne les réaliser qu'après la réception provisoire. Tous travaux pouvant porter atteinte à la stabilité et à l'enveloppe du bâtiment sont interdits.

En aucun cas, l'Acquéreur ne sera autorisé à faire des travaux dans l'appartement avant la réception provisoire du bien et avant le paiement intégral des montants dus.

Si l'Acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménage des appareils ou des meubles quelconques avant la réception provisoire, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarque.

1.4.4. RÉALISATIONS DES TRAVAUX

En cas d'accord, les travaux commandés par l'Acquéreur seront exécutés aux conditions suivantes :

- ➔ Pour qu'une modification soit mise en œuvre, l'Acquéreur doit impérativement signer, pour accord, le devis et ses annexes (plans, fiches techniques) que lui aura présenté le Maître d'ouvrage ;
- ➔ L'Acquéreur aura 10 jours pour transmettre son accord signé ou ses éventuelles remarques au Maître d'ouvrage ;
- ➔ Sur le montant des devis signés concernant les travaux supplémentaires (fourniture, main-d'œuvre et honoraires) un acompte de 50 % sera facturé à la signature du devis, et 50 % à la réception provisoire.

Pour être valable, les communications entre l'Acquéreur et le Maître d'ouvrage relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit.

Un courrier d'invitation détaillant également la procédure de modification sera envoyé aux acquéreurs, après la signature du compromis de vente, en vue d'organiser un rendez-vous.

Contact : Diane Busselen
Residential customer
Advisor & architect
diane.busselen@eaglestone.group
+32 2 486 01 07
+32 499 73 19 74

Il n'est pas admis de ne pas exécuter un ou plusieurs postes décrit dans le présent cahier de charge ou que les appartements soient vendus casco.

02. Descriptif des travaux et des matériaux

2.1. Gros-œuvre et Mise sous toit

2.1.1. PRÉPARATION DES TRAVAUX

Les matériaux utilisés pour la réalisation du gros-œuvre et de la toiture comportent un agrément technique. Ils garantissent la solidité, la pérennité et l'esthétique de l'ensemble. Tous les travaux préliminaires, tels que : installation de chantier, raccordements provisoires, tracé des ouvrages, etc... sont compris.

- ➔ L'entreprise générale chargée des travaux de "gros-œuvre " et de "parachèvements" est agréée.
- ➔ Les sondages et essais de sol nécessaires sont exécutés sous le contrôle du bureau de stabilité, qui est également chargé d'établir les plans et les notes de calcul du gros-œuvre.
- ➔ Le bureau d'études en techniques spéciales est chargé d'établir les plans et notes de calcul des installations techniques.

2.1.2. TERRASSEMENT, FONDATIONS & VOIRIES

Comprend tous les travaux de voiries, de terrassement en déblais et en remblais pour fondations, accès, nivellements nécessaires à l'accomplissement de la construction. Les terres excédentaires sont évacuées ou réutilisées sur place. Les fondations sont réalisées et exécutées conformément aux plans du bureau de stabilité.

2.1.3. STRUCTURE

Les études nécessaires pour les ouvrages structurels sont confiées au bureau de stabilité spécialisé en la matière. Le contrôle des plans et de leur exécution est confié à un bureau contrôle. L'ossature principale des bâtiments est exécutée en béton armé. Elle comprend les voiles, les poutres et colonnes, les dalles et les escaliers des parties communes. Ce poste comprend l'ensemble des ouvrages de structure relatifs à la stabilité.

2.1.4. PAROIS PORTANTES & CLOISONS

Les parois portantes en hors-sol sont exécutées en voile de béton, blocs de béton, et/ou blocs silico- calcaires. Ils sont soit maçonnés et rejointoyés, soit en béton brut. Aucune finition n'est prévue sur ces murs. Leur épaisseur est définie par le bureau de stabilité.

Les murs mitoyens sont en béton armé, en blocs béton ou en blocs silico-calcaire, le cas échéant, si nécessaire doublé d'une cloison dont la nature peut varier suivant les cas.

Les murs intérieurs non porteurs sont exécutés en blocs béton, en blocs de plâtre ou en blocs silico-calcaire ou similaire. Les blocs de plâtre sont de type hydrofuge dans les locaux humides (salles de bains, douches, buanderies...)

Ces blocs sont recouverts d'une finition de type enduit mince.

Toutes les structures métalliques sont réalisées conformément aux indications du bureau de stabilité.



2.1.5. TOITURE

La structure des toitures plates est réalisée en béton. L'isolant de la toiture sera positionné au-dessus de la dalle de structure, sur un pare-vapeur et en dessous de la membrane d'étanchéité.



Les toitures sont végétalisées, elles sont de type extensif au-dessus des logements et intensif au-dessus des commerces.

2.1.6. CANALISATIONS, ÉGOUTTAGE ET ÉVACUATION DES EAUX

Les canalisations intérieures d'évacuation seront exécutées en PEHD ou en PVC. La plupart des tuyauteries sont encastrées ou dissimulées dans des gaines verticales. Ces canalisations assurent la jonction entre chaque appareil et le système d'égouts de la ville. Le réseau d'égouttage, enterré ou suspendu en fonction des localisations, est réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux. Il est exécuté aux diamètres et pentes appropriés comportant des chambres de visites et tout autre dispositif nécessaire à son fonctionnement et pour un contrôle et un entretien facile du réseau. Le réseau d'égouttage est relié aux canalisations publiques. Repris dans le point «2.3.1.8 Jardins et aménagements extérieurs communs».

2.1.7. FAÇADES

Les parements des façades sont exécutés en maçonnerie de briques de teinte rouge nuancée, de type : Nature 7 Brick E de Vande Morteel ou équivalente. Le choix final est sujet à variation en fonction des disponibilités et de l'acceptation des échantillons par l'Architecte.

Les murs de façade sont revêtus d'un isolant dont l'épaisseur est déterminée selon la nature du parement et les prescriptions du responsable PEB.

2.1.8. MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les châssis des portes et fenêtres des façades seront exécutés en PVC. La teinte exacte de ces menuiseries est définie par le Maître d'ouvrage en accord avec les Architectes. Un choix de teinte pourra être différent pour la partie intérieure et pour la partie extérieure. Ces menuiseries respectent les performances d'étanchéité eau/air/vent demandées par le bureau contrôle et les normes en vigueur et ce, en fonction de la hauteur des immeubles et de leur exposition au vent.

Les éléments fixes, ouvrants, coulissants ou oscillo-battants sont indiqués sur les plans selon leur implantation.

Des garde-corps vitrés feuilletés sont fixés sur les châssis selon les indications des plans. Toutes les surfaces vitrées des façades extérieures sont exécutées en double vitrage à isolation renforcée. L'épaisseur et le type des vitrages seront étudiés en fonction de leur future position afin de répondre à toutes les performances acoustiques.

Les portes d'entrée au rez-de-chaussée sont vitrées avec cadres en aluminium thermolaqué. Les portes des sas sont équipées de ferme-porte. La commande d'ouverture des portes d'entrée se fait par clé ou depuis les logements par vidéo-parlophone.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que pendant les premières années, des fendilles et fissures de retrait peuvent se présenter, notamment à l'emplacement des joints entre les éléments de béton préfabriqué ainsi qu'à la jonction de différents matériaux (murs, voiles béton, cloisons blocs de plâtres, linteaux de porte/maçonnerie, appuis des poutrelles métalliques, faux-plafonds, carrelages, tubs et baignoires, etc.). ces fendilles et fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs. Lors de la réception provisoire, aucune remarque concernant ces éléments ne pourra être notée au procès-verbal de réception. Il est d'ailleurs conseillé de ne pas peindre l'appartement la première année ou de prévoir une couche de finition complémentaire après ce délai. Pour information, une fissure doit présenter une ouverture supérieure à 2mm et traverser l'élément concerné pour être considérée comme relevant de la stabilité.



FINITION CUISINE
TYPE PREMIUM



WOW

luis



La porte sectionnelle donnant accès au parking est de teinte assortie à l'ensemble de l'immeuble et sera commandée par télécommande ou badge. Une télécommande ou un badge sera livré par place de parking.

Les seuils des portes, portes-fenêtres et fenêtres sont réalisés soit en éléments préfabriqués en béton soit en aluminium thermolaqué.



Pour limiter la surchauffe (au sens des études de la PEB), certaines fenêtres sont équipées d'un store extérieur.

D'autres, fenêtres moins exposées, sont pré-équipées (alimentation électrique en attente et placement des caissons et rails extérieurs) en vue d'une installation ultérieure des stores. Si l'acquéreur le souhaite, ces fenêtres peuvent être équipées de store dans le cadre de modifications décrites ci-avant. Certaines fenêtres ne présentant aucun risque de surchauffe (par exemple exposées nord ou se trouvant sous un balcon) ne possèdent ni store ni pré-équipement. La localisation des installations susmentionnées est contextualisée sur les plans de vente.

2.1.9. ISOLATION ACOUSTIQUE & THERMIQUE

Une attention particulière a été portée à l'isolation thermique et acoustique pour assurer le confort intérieur des immeubles dans le respect des impositions de la Région Wallonne et correspondant aux critères définis par le responsable PEB.

2.1.9.1.



Isolation thermique : En vue de réaliser une bonne isolation thermique, le parement est séparé du mur porteur

intérieur par un ou plusieurs panneaux d'isolant et un vide permettant la ventilation. Les ponts thermiques sont évités grâce à la mise en place des isolants adaptés à chaque situation, entre la paroi intérieure et l'élément extérieur. La barrière isolante est la plus continue possible sur toute la hauteur de la façade.

2.1.9.2.

Isolation acoustique : L'isolation acoustique sera réalisée conformément à la norme applicable (NBN.S.01.400-1) de 2008 et aux recommandations de l'ingénieur en acoustique afin de garantir le confort acoustique « normal ». Une combinaison d'isolation thermique et acoustique sera installée sous la forme de chapes flottantes dans tous les appartements pour minimiser les bruits d'impacts entre appartements. Les complexes de cloisons qui séparent les appartements seront munis d'une isolation acoustique suivant les recommandations de l'ingénieur en acoustique. L'indice d'affaiblissement acoustique des portes d'accès aux appartements s'élève à 38 dB et déroge sur ce point aux prescriptions susmentionnées et à la norme NBN.S.01.400-1.

L'attention des Acquéreurs est attirée sur le fait qu'ils doivent prendre les précautions qui s'imposent en vue de ne pas perturber le bon fonctionnement des éléments de construction ayant une fonction acoustique.



Le Maître d'ouvrage se réserve le droit d'adapter ou d'ajouter des parois isolantes afin d'optimiser les performances acoustiques ou thermiques du bâtiment.



ESPACE COMMUN EN TOITURE — BÂTIMENT C



2.1.10. TERRASSES & BALCONS

Les terrasses du rez-de-chaussée sont réalisées soit en dalles soit en pavés béton de teinte claire, ton et format au choix de l'Architecte.

Aux étages, les balcons sont coulés sur place ou préfabriqués et leur liaison sera munie de dispositifs à coupure thermique. Tous les **balcons suspendus** sont exécutés en béton architectonique. Ces ouvrages sont soumis au bureau d'études pour en approuver la stabilité pour une utilisation normale. La surcharge admissible de ces balcons est de 400 kg/m². Ils ont une mise en pente intégrée pour l'évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eaux pluviales.

Les terrasses placées sur les toitures plates sont revêtues de dalles sur plots réglables, aux joints ajourés. Une de ces dalles est systématiquement amovible pour permettre l'accès et l'entretien des avaloirs (à charge des acquéreurs).

Les garde-corps des terrasses, balcons et portes-fenêtres sont réalisés, selon les plans de détails de l'Architecte. Ces garde-corps sont soit en acier thermolaqué soit en aluminium thermolaqué (ton et format au choix de l'Architecte). Ils sont correctement fixés au balcon au moyen de dispositifs d'ancrage adaptés.

Les balcons seront partiellement habillés par des claustras en bois fixés mécaniquement sur une structure soit en acier thermolaqué soit en aluminium thermolaqué (ton au choix de l'architecte).



Il faut noter que la dimension des corps de chauffe dessinés sur les plans de vente est donnée à titre indicatif. La dimension finale de ces éléments sera donnée par l'installateur en cours de chantier après approbation du bureau d'étude.

2.2. Techniques spéciales

Toutes les installations sont conformes aux normes et aux codes de bonnes pratiques. Chaque appartement possède ses compteurs individuels régie pour la consommation d'électricité, d'eau froide de ville et de gaz pour l'eau chaude (sanitaire et de chauffage).

2.2.1. CHAUFFAGE & SANITAIRE

2.2.1.1.

Production de chaleur.



La production de chaleur est individualisée pour chaque appartement et assurée par des chaudières au gaz à condensation à très haut rendement et à très faible émission NOX. Elles sont de type murales, modulantes avec fonction double service pour les besoins d'eau chaude sanitaire et sont installées dans la buanderie ou dans une armoire technique suivant la typologie.

Des compteurs intégrateurs de chaleur individuels sont installés au niveau de chaque station thermique et permettent de mesurer les consommations individuelles en eau chaude. La régulation de la température de l'eau de chauffage est liée à la température extérieure et aux demandes des consommateurs (thermostat d'ambiance et vannes thermostatiques).

Les installations complètes gaz feront l'objet d'une réception par un organisme de contrôle agréé.

2.2.1.2.

Distribution de chaleur.

Les différents locaux sont chauffés par des radiateurs muraux de type **RADSON Parada** ou équivalent. Un radiateur décoratif type sèche-serviettes de type **RADSON BANGA** ou équivalent est prévu dans les salles d'eau. L'installation est dimensionnée pour garantir les températures minimales intérieures et ce pour des conditions climatiques extérieures de -9°C de :

- ➔ 21°C dans le séjour, cuisine et bureaux
- ➔ 18°C dans les chambres
- ➔ 24°C dans les salles d'eau
- ➔ 18°C, non régulé dans les halls d'entrée et WC.

En outre, un thermostat d'ambiance à programmation hebdomadaire est prévu dans le séjour de l'appartement permettant le réglage de la température ambiante. Chaque radiateur/sèche-serviettes est également équipé d'une vanne thermostatique.

Il faut noter que les collecteurs de chauffage sont généralement placés dans les buanderies ou dans les espaces techniques déjà utilisés pour le système de ventilation. Dans certains cas, en fonction des contraintes techniques, ces collecteurs peuvent être placés dans les WC principaux ou sous les baignoires en fonction des possibilités techniques.

2.2.1.3.

Production et distribution d'eau chaude et froide.

Pour rappel, la production d'eau chaude sanitaire est réalisée de manière indépendante par l'échangeur de chaleur de la chaudière individuelle (située soit dans la buanderie soit dans une armoire technique prévue à cet effet. La distribution d'eau chaude sanitaire est faite à partir des collecteurs de distribution vers les appareils sanitaires.

2.2.2. ELECTRICITÉ

L'installation satisfait aux dispositions techniques les plus récentes, au RGIE (Règlement Général des Installations Electriques - 3 livres) et est conforme aux dispositions adoptées par la société de distribution d'électricité. La prise de terre est constituée par une boucle de terre située en fond de fouille. A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons.



L'installation complète fera l'objet d'une réception par un organisme de contrôle agréé.



Acteur engagé, Eaglestone va au-delà des impositions urbanistiques, en prévoyant notamment l'installation de panneaux solaires en toiture pour couvrir une partie des besoins en électricité des parties communes.

2.2.3. VENTILATION



Les appartements sont ventilés mécaniquement selon le principe du double flux. Des groupes de ventilation (pulsion et extraction) individuels assurent l'apport d'air frais et l'évacuation de l'air vicié via des conduits communs de prises d'air et de rejets en toiture. L'air extrait dans les pièces humides, comme les salles d'eau, WC, buanderie est compensé par de l'air pulsé dans les pièces de vie.

Afin de limiter les consommations énergétiques, l'air pulsé est préchauffé à l'aide des calories récupérées dans l'air extrait via un échangeur à très haut rendement. L'air extrait n'a aucun contact avec l'air pulsé, il n'y a donc aucun risque de pollution. Cette technique exige la réalisation d'un détalonnage des portes intérieures de manière à laisser circuler l'air entre les différentes pièces. Les bouches de ventilation sont de type circulaire ou rectangulaire et spécialement étudiées pour les habitations. **Selon les appartements, certains groupes de traitement d'air sont régulés par des sondes CO₂ présentes dans les pièces de vie pour répondre aux exigences PEB.**

Remarques :

- ➔ Les hottes de cuisine sont du type mécanique à filtre à charbon actif sans évacuation d'air vers l'extérieur ;
- ➔ Dans le cas de l'usage d'un sèche-linge, l'installation d'un appareil de type « à condensation » est obligatoire ;
- ➔ Les feux ouverts sont strictement interdits.

2.3. Parachèvements

2.3.1. PARTIES COMMUNES

La finition des parties communes s'inscrit dans le cadre d'une étude de décoration contemporaine, laquelle prévoit la réalisation de peintures et l'utilisation de matériaux de qualité.

2.3.1.1.

Hall d'entrée et dégagements.

Les halls et dégagements hors sol de l'immeuble sont revêtus de carrelages. L'ensemble des parties communes hors sol (excepté les cages d'escalier et les locaux poussettes), recevront une peinture de finition sur les plafonds et les murs. Au niveau de chacune des entrées, on retrouve un ensemble de boîtes aux lettres, selon les plans de détail de l'Architecte.

Les portes des parties communes sont peintes - teinte à déterminer par l'Architecte. Les portes d'entrée des appartements sont peintes ou en revêtement stratifié - teinte et choix final au choix de l'Architecte.

Un paillason de pleine largeur est posé à l'entrée du hall. Les luminaires des halls communs sont encastrés dans les faux plafonds ou en applique sur le plafond ou suspendus au plafond. Ils sont commandés par des détecteurs de présence. Les appareils d'éclairage sont placés par le Maître d'ouvrage suivant le choix de l'Architecte et du Bureau d'études. L'éclairage des cages d'escalier est également commandé par des détecteurs de présence.

Les dégagements sont également pourvus de blocs autonomes pour permettre l'évacuation des personnes en cas de coupure de courant. L'éclairage de secours des cages d'escalier est intégré aux luminaires assurant l'éclairage général.

Une installation complète de vidéo-parlophonie est installée afin d'apporter un confort réel et une sécurité accrue. Celle-ci comprend :

- ➔ A l'extérieur de chaque hall d'entrée, un ensemble haut-parleur et menu déroulant ou boutons adressables avec possibilité d'appel pour chaque appartement ;
- ➔ Dans chaque hall d'entrée de l'immeuble, un ensemble avec caméra intégrée, haut-parleur et menu déroulant ou boutons adressables avec possibilité d'appel pour chaque appartement ;
- ➔ Dans l'appartement : un vidéophone mural avec commande de gâche et sonnerie
- ➔ Au palier des appartements : un bouton d'appel par appartement.

2.3.1.2.

Portes d'entrée de l'immeuble.

L'ensemble porte d'entrée est réalisé en aluminium thermolaqué à coupures thermiques et réalisé comme décrit à l'article concernant les menuiseries extérieures. La deuxième porte du sas d'entrée est réalisée en huisserie bois/vitrée et équipée d'une gâche électrique qui est activée par la vidéo-parlophonie. À l'extérieur, un tirant en inox d'une hauteur minimale de 1.40m équipe la première porte du sas d'entrée du rez-de-chaussée.

2.3.1.3.

Caves & Locaux techniques.

Les caves sont équipées de porte avec serrure. Les portes et les chambranles ne sont pas peints. Un vide en dessous des portes est maintenu pour la ventilation. L'installation électrique est de type apparent pour les locaux non plafonnés (Box, caves, locaux techniques, etc...). Le sol des caves est en béton lissé. Les plafonds et les murs des caves privatives ne sont pas enduits et pas peints.

2.3.1.4.

Cages d'escalier.

Les escaliers sont exécutés en béton, suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur et de l'Architecte. Les marches d'escaliers sont en béton et pourvus de nez de marche antidérapants en néoprène jusqu'au dernier étage.



FAÇADES ET JARDINS
DU CHEMIN DE LA GENSE,
FAISANT FACE AU PARC
COMMUNAL JULES DESCAMPE





Les murs sont en blocs de béton apparents ou en béton (voiles ou prémurs) non peints. Les plafonds ne sont pas enduits et ne sont pas peints.

2.3.1.5.

Ascenseurs.

L'immeuble est équipé d'ascenseurs desservant l'ensemble des étages, comme le plan l'indique. Ces ascenseurs sont de type «électrique» sans salle des machines. Le choix est effectué par le Maître d'ouvrage en collaboration avec l'Architecte et le bureau d'études et est fonction des contraintes techniques dues aux caractéristiques propres à l'immeuble. Ils sont de charge utile de 630 kg et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ils sont équipés de dispositifs de sécurité conformes aux nouvelles normes belges et européennes en vigueur. Les portes palières en acier sont peintes (couleur aux choix de l'Architecte) et les portes des cabines en inox brossé sont du type automatique totalement effaçable.

La cabine est conçue avec main courante, faux-plafond, éclairage et sonnerie de sécurité. Chaque ascenseur est équipé d'un système d'appel téléphonique d'urgence avec numéro préprogrammé, via une connexion téléphonique de type carte SIM. L'installation sera contrôlée par un organisme de contrôle agréé avant sa mise en service.

2.3.1.6.

Signalisation.

Dans les parties communes, la signalisation de sécurité légalement obligatoire est prévue. Celle-ci comprend notamment les indications de locaux techniques, les pictogrammes de sécurité, la numérotation des portes d'entrée, la numérotation des portes de cave, l'indication des étages, la numérotation des sonnettes.

2.3.1.7.

Sécurité et incendie.

La sécurisation est principalement assurée par la mise en place de fermetures de sécurité multipoints. De même, une attention particulière a été accordée par l'architecte à l'ambiance lumineuse qui sera créée au niveau des aménagements paysagers, de manière à éviter tout sentiment d'insécurité.

C'est ensuite à la copropriété qu'il reviendra d'organiser les règles internes de sécurité qu'elle jugera utile. En matière d'incendie, les parties communes sont équipées d'une installation d'alarme incendie et la zone parking au sous-sol est de plus équipée d'une installation de détection incendie et ce, conformément aux exigences exprimées par le Service Régional d'Incendie. Les portes coupe-feu, extincteurs, dévidoirs, coupoles de désenfumages, éclairage de secours, boutons poussoirs, sprinklers ... équipent l'immeuble conformément aux normes en vigueur. Un exutoire de fumées est posé au-dessus de chaque cage d'escalier commune, il est commandé à l'ouverture et à la fermeture à partir des communs du rez-de-chaussée.

Les logements ne seront pas équipés de détecteurs autonomes de fumée (à charge des Acquéreurs).



2.3.1.8.

Jardins et aménagements extérieurs communs.

Le concept paysager, élaboré par l'architecte paysagiste, vise à mettre en place un aménagement des jardins et des abords soignés. Les travaux comprennent le nivellement des terres et la création éventuelle de relief. L'aménagement paysager comprend : les haies et les gazons qui bénéficieront d'un sol propice à leur développement. Des clôtures et des portiques adaptés à la séparation des jardins seront éventuellement aménagés pour en permettre l'entretien des pelouses et des plantations. L'entretien d'un jardin à usage privatif et exclusif est réalisé par la copropriété et est à charge du propriétaire qui en jouit, y compris la tonte des pelouses, arbustes et buissons.

L'entretien de la zone commune reste à charge de la copropriété. **Selon les requêtes communales et régionales, les eaux pluviales provenant des toitures sont récupérées dans une citerne.**



L'eau récupérée est utilisée pour l'alimentation d'un robinet de service situé dans le local entretien et pour l'arrosage des abords et de certaines toitures végétalisées.

2.3.2. PARTIES PRIVATIVES - PARACHÈVEMENTS INTERIEURS

2.3.2.1.

Menuiseries intérieures

- 2.3.2.1.1. — Portes d'entrée

Les portes d'entrée des appartements seront des portes de sécurité coupe-feu avec judas intégré. L'ensemble est muni d'une huisserie en acier avec 5 points de fermeture minimum, de la garniture sécurité et des paumelles en inox. Elles sont du type stratifié ou peintes, la peinture est comprise dans le prix.

- 2.3.2.1.2. — Portes intérieures

Les portes intérieures des logements sont des portes en bois à âme tubulaires prêtes à peindre et sont montées sur chambranle et ébrasements en bois. Les portes et les chambranles ne sont pas peints. Les quincailleries appropriées sont en acier inoxydable. Les portes sont équipées de serrures ordinaires, clés à gorges.



La suppression éventuelle de la porte située entre le hall d'entrée et le living a pour conséquence de déroger à la norme acoustique « standard » et se traduit par une diminution des performances acoustiques du sas d'entrée et devra en cas de suppression faire l'objet de la signature d'une décharge.

2.3.2.2.

Revêtements de sols

Les revêtements de sol sont différenciés suivant la destination des locaux. La dalle structurelle sera recouverte d'une chape isolée autorisant la pose de carrelages ou de parquet.

Tous les revêtements de sol sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimensions par rapport aux échantillons présentés et des caractéristiques de référence, dans la limite des tolérances admises par les fabricants. **Les échantillons de revêtements de sol peuvent être vus au bureau de vente ou chez le détaillant qui sera désigné par le Maître d'ouvrage.**

- 2.3.2.2.1. — Parquet

Dans les séjours/cuisines, halls d'entrée, halls de nuit et chambres des appartements, le revêtement de sol est constitué d'un parquet ton au choix de l'architecte. L'ouvrage comprend la fourniture et la pose d'un parquet.

➡ Parquet de type chêne «semi-massif» finition vernis invisible, ou similaire. Prix public :

€ 70,00 HTVA hors pose ;

➡ Les plinthes sont en MDF prépeint en blanc.

- 2.3.2.1.1. — Carrelage

Selon la configuration des appartements, certaines cuisines sont carrelées. Dans les salles d'eau, toilettes et buanderies, le revêtement de sol est réalisé en carreaux en grés cérame, ton au choix de l'Architecte. L'ouvrage comprend la fourniture et la pose (pose droite).

La séparation entre carrelage et parquet se réalisera par un arrêt en aluminium ou similaire.



FINITION CUISINE
TYPE DESIGN



WOW

luis



Dans les salles de bains et salles de douches, les murs autour des baignoires et/ou tubs de baignoire sont réalisés en carrelage mural (type de pose au choix de l'Architecte). Les murs du WC et de la buanderie ne sont pas carrelés.

- ➔ **Sols** : Grés Cérame 60x60 cm ou similaire.
Prix public: € 52,50 HTVA hors pose ;
- ➔ **Murs** : Grés Cérame 30x7,5 cm ou similaire.
Prix public: € 51,00 HTVA hors pose.

2.3.2.3.

Finition des murs

Dans les appartements, les murs en maçonnerie traditionnelle ou voile de béton reçoivent un plafonnage monocouche. Un enduisage pelliculaire est prévu sur la maçonnerie silico-calcaire. Une égalisation sur cloisons en blocs de plâtre et plaques de plâtre est prévue. Un joint acrylique de type Elastofill entre la plinthe et le mur sera à réaliser ultérieurement dans le cadre des travaux de peinture par l'acquéreur au même titre que le ponçage des murs et le comblement des microfissures. Les murs sont livrés sans peinture.

2.3.2.4.

Finitions des plafonds

L'ensemble des plafonds intérieurs des appartements est enduit en fonction du support. Certains espaces, selon le type d'appartements, reçoivent un faux-plafond en plaques de plâtre, permettant de dissimuler les ventilations intérieures des appartements. Il s'agit en général des pièces sanitaires, halls d'entrée et cuisines.

Il n'y a pas de faux-plafonds dans les locaux où se situe l'appareil double flux (souvent la buanderie) et les plafonds n'y sont pas enduits vu la présence des gaines du groupe double-flux dans ce local. Si le groupe double flux est placé au-dessus des WC, un faux-plafond sera prévu et enduit. En fonction des contraintes techniques, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de mettre en place d'autres faux-plafonds et d'adapter les niveaux sous plafonds. Les plafonds sont livrés prêts à peindre (ponçage et comblement des microfissures à charge de l'acquéreur).

2.3.2.5.

Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtre sont réalisées en pierre reconstituée de couleur blanche.

2.3.2.6.

Cuisines

La réalisation et la pose des cuisines ont été confiées à la société « Ambiance Cuisine ». Les cuisines sont de fabrication allemande. Elles ont été choisies dans un style contemporain.

Le **plan de travail** en quartz présente une épaisseur de 20 mm. Il bénéficie de très nombreuses possibilités de coloris et personnalisation. En base, la finition prévue est de type « Cendre ». Les **façades de porte** sont composées d'un panneau de base MDF et revêtues de plusieurs couches de laque UV (nombreuses teintes au choix). En base, la finition prévue est en imitation chêne naturel.

Une **crédence** en quartz de 30 cm de haut sera réalisée, en base, dans la même teinte que le plan de travail. Les joints sont de couleur claire. La teinte est à définir par l'Architecte.

Les cuisines sont équipées d'appareils électroménagers de haute qualité, de marque Siemens. Ils comprennent, selon le type d'appartements :

- un lave-vaisselle,
- une table de cuisson vitrocéramique 4 zones,
- une hotte à recirculation,
- un four intégré,
- un réfrigérateur (avec zone de surgélation pour les appartements 1 chambre),
- un surgélateur (pour les appartements 2 et 3 chambres),
- un évier équipé d'un robinet mitigeur.

Le budget et l'aménagement de chaque cuisine varient en fonction de la taille et la configuration des appartements. Pour chaque cuisine, « Ambiance Cuisine » fournit à l'Acquéreur un plan commercial, une élévation et une description détaillée de la cuisine prévue. Si l'acquéreur le souhaite, il peut y apporter des modifications pour autant que celles-ci soient compatibles avec le planning décisionnel. Pour ce faire, il devra impérativement prendre contact avec le fournisseur afin de convenir d'un rendez-vous dans la salle d'exposition du cuisiniste.

Ambiance Cuisine

—

Denis Olivier

olivier.denis@ambiancecuisine.com

+32 2 375 24 36

www.ambiancecuisine.com

Au cours de cet entretien personnalisé, un conseiller prendra le temps de présenter les plans de la cuisine ainsi que toutes les optimisations possibles. Toute modification entraînant un supplément de budget sera facturée conformément au point "Modifications acquéreurs" décrit ci-avant.

2.3.2.7.

Équipement électrique des appartements

Chaque appartement dispose de son compteur de distribution protégé par un disjoncteur général. L'installation individuelle comprend le placement de tous les raccords, fils, interrupteurs et des prises de courant.

Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis sauf pour les parties communes, le parking et boxes, les caves et les terrasses des appartements. Toutes les pièces de l'appartement seront pourvues d'un soquet E27 et d'une ampoule.

Il est prévu l'élaboration d'un schéma type de câblage ainsi que l'installation d'un tableau divisionnaire électrique dans les logements, équipé de disjoncteurs automatiques et de disjoncteurs différentiels.

Tout le câblage data est prévu dans les appartements entre le tableau électrique et le salon. Les logements seront alimentés en fibre optique depuis le réseau Proximus en voirie. Les équipements et mises en œuvre spécifiques PMR des appartements ne sont pas prévus.

Chaque appartement, exempt de panneaux photovoltaïques, possède un compteur monophasé bi-horaire, localisé dans le local «compteurs» au sous-sol raccordé au tableau divisionnaire placé dans un endroit discret et accessible (vestiaire, toilette, buanderie ou cuisine).

Les accessoires, interrupteurs, prises, etc. de marque « Niko » standard blanc ou équivalent sont encastrés dans les appartements. Les plans spécifiques d'implantation ainsi que le nombre de prises électriques, interrupteurs et points lumineux sont établis par le bureau d'études.

Ceux-ci sont adaptés en fonction des particularités de chaque appartement. Ils priment sur le descriptif repris ci-après mais reprennent de manière générale :

Hall d'entrée

- ➔ 1 à 3 points lumineux (selon les cas)
+ 1 à 2 commandes (selon les cas)
- ➔ 1 bouton de sonnette à l'extérieur

Salon/Salle-à-manger

- ➔ 2 points lumineux
+ 1 à 2 commandes (selon les cas)
- ➔ 1 double prise
- ➔ 3 à 4 simples prises selon les cas
- ➔ 1 connexion RJ45
- ➔ 1 vidéo-parlophone (ou placé dans le hall d'entrée selon les cas)

Cuisine

se référer au plan technique spécifique de l'aménagement de la cuisine de l'appartement.

- ➔ 1 point lumineux + 1 commande
- ➔ 1 ou 2 doubles prises plan de travail (selon les cas)
- ➔ 1 prise frigo
- ➔ 1 prise lave-vaisselle
- ➔ 1 prise pour le four
- ➔ 1 prise pour la taque de cuisson
- ➔ 1 prise pour la hotte

Buanderie

- ➔ 1 point lumineux + 1 commande
- ➔ 1 prise double
- ➔ 1 prise lave-linge
- ➔ 1 prise séchoir
- ➔ 1 alimentation chaudière (qui peut avoir été placée ailleurs selon les cas)
- ➔ 1 alimentation groupe de ventilation (qui peut avoir été placé ailleurs selon les cas)
- ➔ L'arrivée de fibre optique Proximus (qui peut avoir été placée ailleurs selon les cas)

WC

- ➔ 1 point lumineux
- ➔ 1 commande

Hall de nuit

- ➔ 1 à 2 points lumineux (selon les cas)
- + 2 commandes

Chambre 1

- ➔ 1 point lumineux
- + 1 ou 2 commandes (selon les cas)
- ➔ 4 prises simples dont 2 situées au niveau des tables de nuit

Chambres secondaires

- ➔ 1 point lumineux + 1 commande
- ➔ 1 double prise
- ➔ 2 simples prises

Salle de bains

- ➔ 1 point lumineux plafond et 1 alimentation miroir lavabo + 1 commande
- ➔ 1 simple prise à côté du lavabo

Salle de douche

- ➔ 1 point lumineux plafond et 1 alimentation miroir lavabo + 1 commande
- ➔ 1 simple prise à côté du lavabo

Cave

- ➔ 1 point lumineux commandé par un détecteur de présence
- ➔ Nb : Il n'y a pas de prise dans les caves

Téléphonie

- ➔ 1 raccordement principal sur le réseau distributeur est prévu dans la buanderie.



La présence de gaines techniques n'empêche pas la pose ultérieure d'équipements dans les faux plafonds. Si l'acquéreur souhaite encastrer des fournitures après la réception, en aucun cas le maître de l'ouvrage ne pourra être tenu pour responsable des éventuels dégâts causés par ces installations. Les appareils ne peuvent pas dépasser le poids de 10 kilos pour les faux plafonds. Il est signalé qu'aucun détecteur incendie autonome n'a été placé dans les appartements. L'acquéreur devra à ce propos suivre la législation en vigueur en fonction du type d'occupation.

2.2.3. INSTALLATIONS SANITAIRES

L'implantation des équipements est reprise sur les plans commerciaux à titre indicatif. Il y a lieu de se référer aux plans d'aménagement spécifiques des sanitaires de votre appartement pour en connaître la disposition exacte.

Tous les appareils décrits ci-dessous sont visibles chez le détaillant qui sera désigné par le Maître d'ouvrage. Aucun accessoire sanitaire (porte papier wc, porte brosse, etc..) n'est prévu dans les pièces d'eau. Les équipements spécifiques PMR des appartements ne sont pas prévus. Le mobilier des salles de bain, salles de douche et WC sont selon les plans :

WC

- ➔ 1 WC suspendu en porcelaine blanc «**Villeroy & Boch**» de type «Architectura»
- ➔ 1 plaque de commande blanche «**Villeroy & Boch**» de type E200



Lave main

- ➔ 1 lave-main en porcelaine blanche «**Villeroy & Boch**» de type «Soul»
- 1 robinet d'eau froide chromé pour lave-mains «**Paffoni**» de type «Nordica»



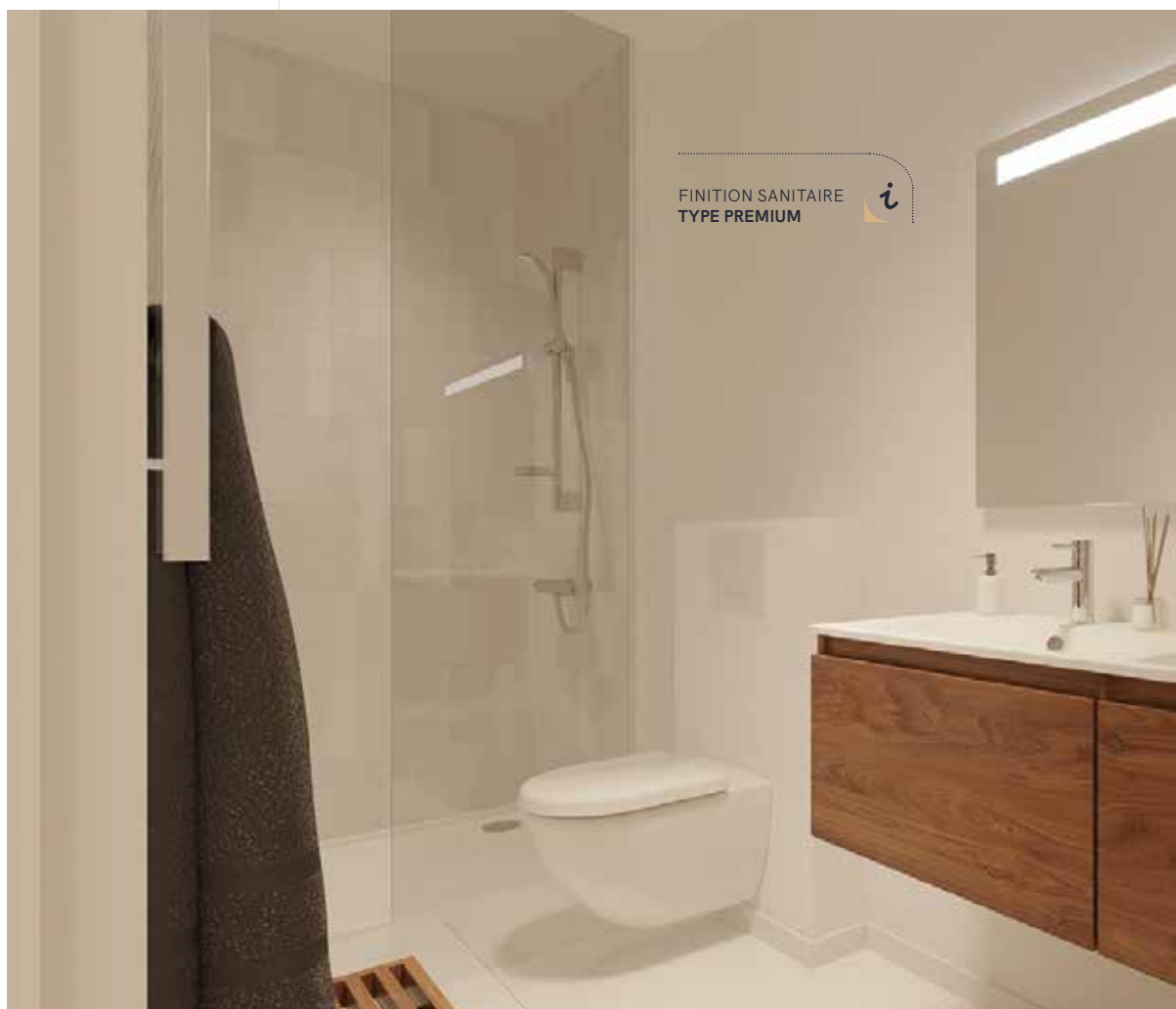
Lavabo

- ➔ 1 Sous-meuble de «**Delpha**» de type «D-Motion»
- ➔ Vasque en marbre de synthèse et sous-meuble avec tiroir
- ➔ 1 Miroir «**Sanijura**» de type «Reflet Sens» avec éclairage intégré
- ➔ 1 Mitigeur chromé «**Paffoni**» de type «Stick»



Baignoire

- ➔ 1 Baignoire «**Duravit**» de type «Galaxy»
- ➔ 1 mitigeur pour baignoire «**Paffoni**» de type «Nordica »
- ➔ 1 set de douche «**HansGrohe**» de type «**Crometta**»



Douche

- ➔ 1 receveur de douche en acryl «**Villeroy & Boch**» de type «**Soul**»
- ➔ Portes de douche «**Huppe**» de type «**D-Motion**» ou Paroi de douche «**Inda**» de type «**Walk-in**»
- ➔ 1 mitigeur chromé «**Paffoni**» de type «**Nordica**»
- ➔ 1 set de douche chromé «**HansGrohe**» de type «**Crometta**»



A noter que tous les modèles présentés ci-dessus peuvent être remplacés par un modèle équivalent.

03. Observations générales

3.1. Frais et charges

Sont compris dans le prix de vente :

- ✓ Les honoraires de tous les auteurs du projet à l'exception des honoraires pour les modifications demandées par l'acquéreur ;
- ✓ L'assurance TRC (Tout Risque Chantier) ;
- ✓ Les taxes de bâtisses et de voirie ;
- ✓ Le raccordement au réseau d'égout public ;
- ✓ Les frais de nettoyage de chantier avant la réception.

Ne sont pas compris dans le prix de vente et sont à charge de l'Acquéreur :

- ✓ La taxe sur la valeur ajoutée (au taux de 21% due sur les constructions et les droits d'enregistrements dûs sur les quotités du terrain (au taux de 12,5%) ;
- ✓ Les frais résultants de la constitution par le notaire de l'acte de base et du règlement de copropriété ;
- ✓ Les frais, droits, honoraires et amendes éventuels relatifs à la convention de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente ;
- ✓ Les frais de raccordement et de pose, de location ou d'achat des différents compteurs d'eau, de gaz, et d'électricité pour un montant forfaitaire de 4.500€ HTVA ;
- ✓ Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat ou tout Organisme Public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique, hormis le précompte immobilier qui est dû à partir de la réception provisoire ;
- ✓ Tous les frais consécutifs aux éventuelles modifications des documents, tels que plans, cahiers des charges, acte de base (sans que cette énumération soit limitative), rendus nécessaires par les impositions de l'Acquéreur ;
- ✓ Tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis ;
- ✓ Les primes d'assurance à partir du transfert des risques ;

- ✓ Les appareils d'éclairage dans les logements ;
- ✓ La fourniture des consommables, tels que, eau, électricité, gaz après la réception provisoire ;
- ✓ Les raccordements individuels au téléphone / internet ;
- ✓ Le mobilier fixe ou mobile ainsi que les placards ;
- ✓ Les équipements communs tels que container des poubelles, outillage et matériel d'entretien en général, même si certains de ces éléments ont été placés par le Maître de l'ouvrage.

3.2. Visites de chantier

Les Acquéreurs ou candidats Acquéreurs ou leurs représentants ne peuvent circuler sur le chantier sans la présence et l'accord préalable du Maître de l'ouvrage. Les visites de chantier relatif au bien acheté (1 visite par client) pourront se faire uniquement sur rendez-vous, pendant les heures d'ouverture du chantier ou les heures de bureau (entre 9h00 et 16h00).

La visite des appartements se fera uniquement après le démarrage des travaux de parachèvements. Le nombre de personnes présentes pour la visite est limité à 4 personnes. Pour des raisons de sécurité, les enfants en-dessous de 16 ans ne sont pas admis lors de ces visites. Les Acquéreurs resteront entièrement responsables pour les éventuels accidents qui pourraient survenir pendant les visites et ce, sans pouvoir faire recours ou exiger des dédommagements.

3.3. Réceptions

La réception provisoire emporte l'agrément de l'Acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents. La responsabilité décennale des entrepreneurs et de l'architecte, prévue aux art. 1792 et 2270 du Code Civil, prendra cours le lendemain de la réception provisoire pour chaque corps d'état.

Si, après la réception provisoire, de légères fissures, résultant du tassement normal de l'immeuble ou de la dilatation des matériaux, apparaissent dans les murs et plafonds, elles ne peuvent pas être imputées à une erreur de conception ou d'exécution. La réparation de ces fissures sera prise en charge par l'Acquéreur.

Les réceptions provisoires et définitives s'effectuent conformément aux modalités décrites dans l'acte de base ainsi que dans le compromis et l'acte d'achat.

3.4. Occupation des espaces habitables et autres locaux

L'occupation d'un local, d'un espace habitable ou d'un appartement complet ne peut se faire, pour quelque raison que ce soit, avant que le paiement complet ne soit effectué, c.a.d. :

- ➔ Le prix convenu + les éventuels suppléments liés aux travaux complémentaires demandés par l'Acquéreur ;
- ➔ Tous droits, frais notariaux, TVA et taxes.
- ➔ L'occupation des espaces habitables (privatifs) et autres locaux est soumise à l'acceptation de la réception provisoire des parties communes.

Le paragraphe ci-avant s'applique également pour la peinture et l'aménagement des locaux par l'Acquéreur ou son locataire, pour le placement de meubles ou appareils.

3.5. Entretien de l'immeuble, des appartements

Le « guide » pratique pour l'entretien des bâtiments édité par le CSTC est mis à disposition des copropriétaires par le Maître de l'ouvrage. Il est obligatoire de suivre les instructions reprises dans celui-ci. Elles ont pour objet de favoriser une maintenance bien organisée et limiter le risque d'apparition de dégâts.



Cette brochure a été composée minutieusement et avec le plus soin requis d'un professionnel raisonnablement prudent et diligent. Nous nous réservons néanmoins le droit d'apporter certaines modifications au projet objet de cette brochure dans le seul but d'intégrer toute modification (i) qui serait exigée par des demandes exceptionnelles émanant des pouvoirs publics, ou (ii) des mesures ou du choix des matériaux qui s'imposeraient durant la préparation ou l'exécution du projet, tel que ce cas de figure est plus amplement développé au point 1.4 supra.



WOW

lino



WOW

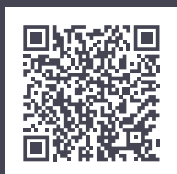
his

Les perspectives et couleurs vous sont livrées à titre d'illustration
mais ne constituent aucunement un document contractuel.



Developed by

EAGLESTONE



www.wowbyeaglestone.be

STAY CONNECTED

