

# gem

by  EAGLESTONE

# Redefined urban vibes

Descriptif commercial





# Coordonnées des intervenants

## MAITRE DE L'OUVRAGE

### **Eaglestone Investment s.a. et Eaglestone s.a.**

Avenue Louise 480

B-1050 Bruxelles

Website : [www.gembyeaglestone.be](http://www.gembyeaglestone.be)

#### **Karolien VAN STICHEL**

Administrative Sales Advisor

Tél. +32 2 627 87 17

Mail: [karolien.vanstichel@eaglestone.group](mailto:karolien.vanstichel@eaglestone.group)

#### **CUBICS SRL**

#### **Ann-Françoise Cuvelier**

Customer Advisor & Management

Rue du Fond Cattelain 1/1

1435 Mont-Saint-Guibert

Tél : +32 10 24 42 90

Website: [ww.cubics.be](http://ww.cubics.be)

## ARCHITECTE

### **ARCHITECTE**

#### **AXENT ARCHITECTS SRL**

Rue Paul Lauters, 1

B-1000 Bruxelles

## NOTAIRE

#### **Etude du Notaire Actalys**

Boulevard de Waterloo, 16

1000 Bruxelles

#### **Jérôme Conradt**

Tel. +32 2 513 89 55

Mail: [jc@actalys.be](mailto:jc@actalys.be)

## BUREAUX D'ETUDES

### ARCHITECTE PAYSAGISTE

**Racine Carrée srl**

Chemin de Launioulle, 2  
1370 Jauchelette (Jodoigne)

### STABILITÉ

**TPF Engineering SA**

Avenue de Haveskercke, 46  
B-1190 Bruxelles

### TECHNIQUES SPÉCIALES

**CRITERIA srl**

Avenue de Tervuren, 448  
1150 Bruxelles

### BUREAU PEB

**CRITERIA srl**

Avenue de Tervuren, 448  
1150 Bruxelles

### BUREAU ACOUSTIQUE

**A tech srl**

Rue Antoine de Saint Exupéry, 2  
6041 Gosselies

### COORDINATEUR BUREAU CONTROLE

**Buildtis**

Drève Richelle, 161/57  
1410 Waterloo

### COORDINATEUR SÉCURITÉ/SANTÉ

**Coseas srl**

Chaussée de Loyvain, 25  
1300 Wavre

## FOURNISSEURS

### CUISINISTE

**Ambiance Cuisine**

Chaussée de Waterloo 1138  
1180 Bruxelles

**M. Benoît Smits**

Tél. +32 2 375 24 36

Mail. [Benoit.smits@ambiancecuisine.com](mailto:Benoit.smits@ambiancecuisine.com)

### SANITAIRES

**Facq**

Leuvensesteenweg 536  
1930 Zaventem

| Tél. +32 2 719 85 20

### CARRELAGES

**Quadrus**

Chaussée de Bruxelles 112  
1410 Waterloo

| Tél. +32 2 358 34 48

# gem

*“Vivre en ville  
n’a jamais été  
aussi précieux.”*

BENOIT GALOUX  
CCO



# Table des Matières

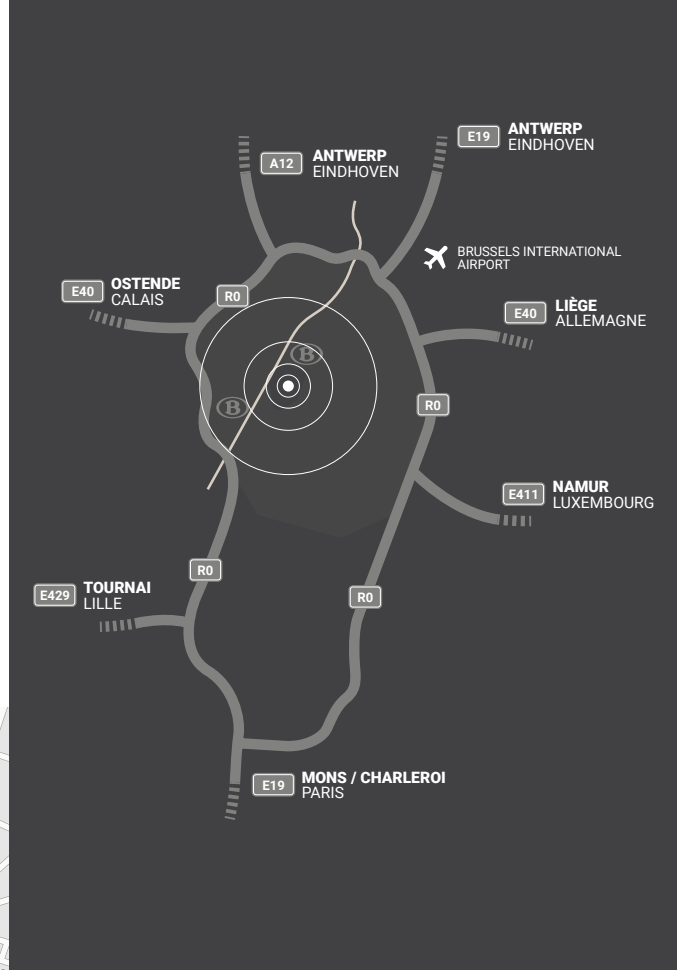
<b>01</b>	<b>Situation &amp; présentation du projet</b>	
<b>1.1</b>	<b>Préambule</b>	<b>10</b>
<b>1.2</b>	<b>Code de mesurage</b>	<b>12</b>
<b>1.3</b>	<b>Modifications</b>	<b>12</b>
<b>1.4</b>	<b>Modifications demandées par les acquéreurs</b>	<b>12</b>
	1.4.1 Choix ne générant pas de supplément	12
	1.4.2 Travaux supplémentaires et modifications	12
	1.4.3 Travaux supprimés	12
	1.4.4 Réalisations des travaux	12
<b>02</b>	<b>Descriptif des travaux et des matériaux</b>	
<b>2.1</b>	<b>Gros-oeuvre et mise sous toit</b>	<b>14</b>
	2.1.1 Préparation des travaux	14
	2.1.2 Terrassement, fondations & voiries	14
	2.1.3 Structure	14
	2.1.4 Parois portantes & cloisons	15
	2.1.5 Toiture	15
	2.1.6 Canalisations, égouttage et évacuation des eaux	15
	2.1.7 récupération des eaux de pluie	15
	2.1.8 Les façades	15
	2.1.9 Menuiseries extérieures	16
	2.1.10 Isolation acoustique et thermique	16
	2.1.11 Terrasses et balcons	17
<b>2.2</b>	<b>Techniques spéciales</b>	<b>17</b>
	2.2.1 Chauffage	17
	2.2.2 Ventilation	20
	2.2.3 Installations sanitaires	20
	2.2.4 Canalisations d'évacuation	20
	2.2.5 Electricité	20
	2.2.6 Recharge pour voitures électriques	21
<b>2.3</b>	<b>Parachèvements</b>	<b>21</b>
	2.3.1 Les parties communes	21
	2.3.2 Parachevements des parties privatives	23
	2.1.1 Equipements sanitaires des appartements	32
<b>03</b>	<b>Observations Générales</b>	
<b>3.1</b>	<b>Frais et charges</b>	<b>36</b>
<b>3.2</b>	<b>Visites de chantier</b>	<b>37</b>
<b>3.3</b>	<b>Réceptions</b>	<b>37</b>
<b>3.4</b>	<b>Occupation des espaces habitables et autres locaux</b>	<b>37</b>
<b>3.5</b>	<b>Entretien des immeubles et des appartements</b>	<b>37</b>

# « Un lieu de vie pour que chaque jour annonce une nouveauté »

**NATACHA MERTENS**

Marketing & Communication Manager

« Bruxelles ma belle », fredonnait Dik Annegarn, amoureux transi de ce joyau urbain il y a 50 ans. Aujourd'hui, Gem ambitionne à son tour de sublimer la capitale de l'Europe, source de toutes les plus belles inspirations! Merveilleusement situé à proximité de l'avenue Louise, du boulevard de Waterloo et de nombreux trésors historiques et culturels (Palais Royal et son magnifique Parc, Bibliothèque Nationale, Bozart, Palais de Justice, Musée Magritte, Mont des Arts, Eglise Notre Dame, Sablon, Manneken Pis...) cet écrin urbain s'intègre aussi bien au dynamisme de la ville qu'à sa tranquillité.



01

# Situation & présentation du projet



“ **GEM brille comme un bijou,**  
alliant beauté, rareté et durabilité.

Comme tous bijoux, Gem est l'éclat attendu, entre beauté, rareté et durabilité.

Projet immobilier de qualité, Gem met l'accent sur l'esthétisme épuré aux finitions soignées, combinant différents appartements de standing avec terrasses et/ou loggias, pour les amateurs de vie citadine et raffinée.

Un lieu de vie urbain sans pareil, au coeur de l'histoire et de la modernité.



gem



## FICHE ÉNERGÉTIQUE

gem



### ENVELOPPE DU BÂTIMENT



Isolants performants

### EAU



Récupération eau de pluie

### CHAUFFAGE



Chaudière performante à condensation

### VENTILATION



Double Flux individuel

### MOBILITÉ



Prise de recharge\* et pré-câblage

\*en option

Vous êtes attentifs aux aspects durables et responsables de votre logement ? Eaglestone y veille également en déployant tous les efforts nécessaires pour minimiser l'impact environnemental de son projet en réduisant au maximum son empreinte carbone. Les procédés d'isolation et de ventilation garantissent un PEB au moins équivalent à un niveau B+. La gestion des eaux pluviales est également une priorité, avec des toitures vertes extensives et des systèmes de stockage d'eau intégrés. Ce projet vise à offrir un cadre de vie confortable et respectueux de l'environnement, en alliant modernité et nature.

En outre, Eaglestone soutient et respecte les exigences PEB pour faire de GEM, un développement conçu pour répondre aux normes environnementales les plus exigeantes.

Enfin, GEM 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.

gem

## 1.1 Préambule

Le Maître de l'Ouvrage, Eaglestone Investment SA et Eaglestone SA, ci-après le « **Maître de l'Ouvrage** » respectivement pour 62% et 38% est une filiale du groupe Eaglestone. Il a fait l'acquisition en date du 21/06/2023 d'un immeuble de bureaux partiellement démolé situé à 1000 Bruxelles, Rue de la Pépinière, 16-32, enregistré au cadastre division 4, section D, numéro 279EP0000, 299KP0000 et 279 DP0000, 299HP0000, comprenant 4 niveaux hors sol et 3 niveaux sous-sol.

Le Maître de l'Ouvrage se propose de faire réaliser les travaux suivants :

- Rénovation lourde du bâtiment de bureaux existant consistant au maintien de la majorité de la structure existante, et au remplacement des façades, des techniques, des parachèvements des niveaux hors-sol.
- Les niveaux de sous-sol feront l'objet d'une rénovation plus légère, de nouvelles installations techniques y seront implantées.
- Le bâtiment fera l'objet de modifications de volume (ci-après le "**Projet**"). Il accueillera 36 unités de logement, 2 unités de bureaux et 20 chambres destinées à un appart-hôtel.

Dans le cadre de l'élaboration et le cas échéant de la réalisation du Projet, le Maître de l'Ouvrage a décidé de confier à l'Architecte (ci-après l'« **Architecte** ») la mission complète d'architecture. Le Maître de l'Ouvrage a fait appel à des Bureaux d'Etudes (ci-après les « **Bureaux d'Etude** ») pour chaque mission nécessaire à la réalisation du Projet.

Le Maître de l'Ouvrage est titulaire d'un permis d'urbanisme daté du 07/06/2024 référencé 04/PFD/1906869 et d'un permis d'environnement daté du 18/06/2024 sous la référencé IPE/1B/2023/1906629, permettant la construction du Projet.

Les logements et les espaces de bureaux développés dans le cadre du Projet sont destinés à être vendus unité par unité à des acquéreurs occupants ou investisseurs.

Le présent descriptif (ci-après le « **Descriptif** ») a pour objet de déterminer l'état de livraison contractuel des lieux destinés aux logements et les limites de prestations du Maître de l'Ouvrage.

Ce document servira de référence lors des opérations de réception du Projet et permettra d'évaluer l'achèvement effectif des travaux.

Ne sont pas compris :

- ✗ Les appareils d'éclairage dans les logements ;
- ✗ La fourniture des consommables, tels que l'eau, l'électricité, le gaz ;
- ✗ Les raccordements téléphoniques, de télédistribution et satellite ;
- ✗ Le mobilier fixe ou mobile ainsi que les placards.

La partie de projet comprenant les appartements est divisée en deux entités, ayant chacune son entrée et ses circulations verticales. Les caves se trouvent soit au sous-sol, soit aux niveaux hors-sol. Les locaux vélos sont situés soit au rez-de-chaussée (vélos cargos), soit au sous-sol -1.





## 1.2. Code de mesurage

Le code de mesurage des surfaces brutes de vente des unités vendables sont délimitées par un polygone dont les contours sont :

### Appartements :

- Murs extérieurs toute épaisseur (y compris le parement);
- Murs mitoyens entre appartements : axe du complexe mitoyen;
- Murs mitoyens entre appartements et espaces communs : murs toute épaisseur ;
- Gaines et trémies situées à l'intérieur de l'appartement : non déduites ;
- Gaines et trémies situées à l'extérieur de l'appartement (accessibles à partir des communs) : murs toute épaisseur - surface de la gaine comprise dans l'appartement si elle lui est attribuée ;

### Balcons :

- Côté façade : limite surface de l'appartement ;
- Côté extérieur : limite du garde-corps.

### Terrasses :

- Côté façade : limite de la surface de l'appartement ;
- Côté extérieur : limite du garde-corps ;
- Gaines et trémies techniques : non déduites ;

### Caves :

- À la pièce ;

### Places de parking :

- À la pièce ;

### Box/garages :

- À la pièce ;

## 1.3. Modifications

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, 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 les acquéreurs

### 1.4.1 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 de l'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 de l'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 1200€ 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 1200€ 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.

### 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.



02

# Descriptif des travaux et des matériaux

## 2.1 Gros-oeuvre et mise sous toit

Le projet conserve en grande partie la structure portante en béton armé du bâtiment existant par le biais d'une rénovation lourde. Deux niveaux complémentaires (+5 et +6) sont neufs. La structure de ces nouveaux étages est réalisée en béton et structure métallique.

### 2.1.1 PRÉPARATION DES TRAVAUX

Les nouveaux matériaux utilisés pour la réalisation du gros-oeuvre 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-oeuvre » et de « parachèvements » est agréée.
- Les sondages 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-oeuvre.
- Le bureau d'études en techniques spéciales est chargé d'établir les plans de principe 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 existante des bâtiments est constituée en béton armé.

Les deux niveaux +5 et +6 sont ajoutés. La structure sera en béton préfabriqué et coulé en place. Le haut +4 recevra un renforcement de la structure existante en acier, selon prescriptions du bureau en stabilité.

Ce poste comprend l'ensemble des ouvrages de structure relatifs à la stabilité : les voiles, les poutres et colonnes, les dalles et les escaliers des parties communes.

### 2.1.4 PAROIS PORTANTES & CLOISONS

**Les parois portantes** sont exécutées en voile de béton ou en maçonnerie. Leur épaisseur est définie par le bureau de stabilité.

**Les murs mitoyens** sont en béton armé, en blocs béton, en blocs de plâtre ou en cloisons légères.

**Les murs intérieurs** non porteurs sont principalement exécutés en carreaux de plâtre ou ponctuellement en blocs béton ou en plaques de plâtre ou similaire. Les cloisons sont de type hydrofuge dans les locaux humides (salles de bain, de douche, buanderies,...).

**Dans les sous-sols**, les murs de séparation sont en blocs de béton ou en voile de béton brut apparent non peint.

### 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.

### 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 (notamment dans les sous-sols), 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. Le réseau d'égouttage est relié aux canalisations publiques.

Les canalisations et égouttage existants et conservés ont fait l'objet d'une vérification caméra.

### 2.1.7 RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE



**Pour une meilleure utilisation des ressources naturelles et dans un souci de préservation de l'environnement, une partie des eaux pluviales, après tamponnage en toiture, alimentent des citernes.**

L'eau de ces citernes sera utilisée pour l'arrosage des abords et l'entretien/nettoyage des communs.

### 2.1.8 LES FACADES

Les parements de la façade avant sont réalisés à l'aide de 2 types de matériaux :

- Principalement en pierre naturelle de teinte claire en façade avant;
- Au droit des entrées et des loggias, un bardage métallique ou en fibro-ciment de teinte foncée ;
- Les deux derniers niveaux (+5 et +6), un bardage métallique ou en fibro-ciment de teinte foncée.

Les parements de la façade arrière sont réalisés à l'aide de 2 types de matériaux :

- Principalement en enduit sur isolant de teinte claire ;
- Les deux derniers niveaux (+5 et +6), des panneaux en fibro-ciment de teinte foncée ou un bardage métallique.

Le choix final des matériaux de façade 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.

En fonction du choix final de l'Architecte pour ces matériaux et de leurs localisations précises selon les plans de vente, une modification éventuelle du permis d'urbanisme sera introduite par le Maître d'ouvrage si cela s'avère nécessaire.

### 2.1.9 LES MENUISERIES EXTERIEURES

Les châssis des portes et fenêtres des façades seront exécutés en aluminium thermolaqué. La teinte exacte de ces menuiseries est définie par le Maître de l'Ouvrage en accord avec les Architectes.

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. Les seuils des portes, portes-fenêtres et fenêtres sont réalisés soit en pierre naturelle, en béton ou en aluminium thermolaqué.

**Toutes les surfaces vitrées des façades extérieures sont exécutées en double vitrage ou en triple vitrage à isolation renforcée, suivant les performances nécessaires à la PEB.**

L'épaisseur et le type des vitrages seront étudiés en fonction de leur future position afin de répondre à toutes les performances acoustiques déterminées par l'acousticien.

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 sas d'entrée se fait par clé ou depuis les logements par vidéo-parlophone.

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.


Le cas échéant, les portes des boxes de garage privatifs seront basculantes, de teinte claire et motorisées.

Les appartements du +5 et du +6 pourront être équipés d'une alimentation électrique et d'un caisson permettant le placement de stores extérieurs (en option à charge de l'acquéreur).

### 2.1.10 ISOLATION ACOUSTIQUE ET THERMIQUE


#### 2.1.10.1

##### Isolation thermique

 L'isolation thermique permet le respect des normes PEB en vigueur. Les ponts thermiques sont gérés grâce à la mise en place des isolants adaptés à chaque situation, entre la paroi intérieur et l'élément extérieur. La barrière isolante est la plus continue possible sur toute la hauteur des façades.

#### 2.1.10.1

##### 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.

Selon les plans, des faux-plafonds acoustiques composés de laine minérale et de plaques de plâtre complètent l'isolation acoustique des planchers entre étages supérieurs.

Les complexes de cloisons qui séparent les appartements seront munis d'une isolation acoustique (doublage) suivant les recommandations de l'ingénieur en acoustique.

L'indice d'affaiblissement acoustique (Rw+C) 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.*

### 2.1.11 TERRASSES ET BALCONS

Les terrasses du rez-de-chaussée sont réalisées en dalles sur plots réglables aux joints ajourés, ton et format au choix de l'Architecte.

Aux étages, les balcons sont exécutés en béton préfabriqués et leur liaison sera munie de dispositifs à coupure thermique. 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/m<sup>2</sup>. **Ils ont une mise en pente intégrée pour l'évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eaux pluviales.**

Les loggias et les terrasses placées sur les toitures plates et certains balcons, selon plans, sont revêtus de dalles sur plots réglables, aux joints ajourés, ton et format au choix de l'Architecte. Une de ces dalles est systématiquement amovible pour permettre l'accès et l'entretien des avaloirs (à charge des acquéreurs).

Au rez-de-chaussée, certaines terrasses sont séparées par des bacs plantés (à charge d'entretien de l'acquéreur) ou des brise-vues.

Les garde-corps des terrasses et balcons sont réalisés selon les plans de détails de l'Architecte.

Ces garde-corps sont en panneaux de verre, surmontés d'un profil en U et serrés entre des montants métalliques (ton et format au choix de l'Architecte). Ils sont correctement fixés au balcon au moyen de dispositifs d'ancrage adaptés.

Certaines terrasses disposeront d'une zone plantée dont l'entretien et l'arrosage seront à charge de l'acquéreur selon les modalités décrites à l'acte de base.

Les trop-pleins des terrasses et balcons sont réalisés par des busettes de débordement.

## 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 et d'eau froide de ville.

### 2.2.1 CHAUFFAGE

#### 2.2.1.1

##### Production de chaleur



La production de chaleur est assurée par des chaudières individuelles au gaz, situées dans les appartements, à l'endroit indiqué au plan. Ces chaudières sont de type à condensation, assurant les besoins en eau de chauffage et en eau chaude sanitaire.

#### 2.2.1.2

##### Distribution de chaleur

Les différents locaux sont chauffés par chauffage par radiateurs pour les appartements situés au rez-de-chaussée jusqu'au +4.

**Les appartements du +5 et du +6 sont équipés d'un chauffage par le sol.**

Un radiateur décoratif de type sèche-serviette mixte (électricité/eau) de type **Radson Bagana** ou équivalent, équipé d'une vanne thermostatique, est prévu dans les salles d'eau.

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

→ 21°C dans le séjour et cuisine ;

→ 24°C dans les salles de bains ou douches ;

→ 21°C dans les chambres et bureaux ;

→ 18°C, non régulé dans les halls d'entrée et WC.

En outre, un thermostat mural d'ambiance hebdomadaire est prévu dans le séjour de l'appartement permettant de libérer selon les besoins la circulation de l'eau chaude dans les radiateurs ou dans le circuit de chauffage sol.

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 ou dans des zones de placards en fonction des possibilités techniques.



gem



ody  
ARCHITECTURE

gem

## 2.2.2 VENTILATION

### 2.2.2.1

#### Ventilation du parking :



La ventilation du parking se fera de manière mécanique à l'aide d'un ou plusieurs groupes d'extraction. L'apport d'air frais sera assuré au moyen d'orifices de ventilation situés dans la porte sectionnelle d'accès aux sous-sols.

### 2.2.2.2

#### Ventilation des locaux communs :



La ventilation sera réalisée par un ou des groupes de ventilation de type double flux. Elle sera définie par le Bureau d'Etudes en conforme à la législation et normes en vigueur au moment du dépôt de permis.

### 2.2.2.3

#### Ventilation des appartements



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 et en façade. 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 et spécialement étudiées pour les habitations.

A la belle saison, les groupes de ventilation munis de by-pass de l'échangeur permettent un mode free cooling (rafraîchissement naturel) automatique consistant à utiliser directement l'air extérieur si celui-ci est d'une température plus basse que l'air repris (intérieur).



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.

### 2.2.2.4

#### Ventilation des locaux poubelles

Les locaux poubelles seront ventilés au moyen d'extracteurs à débit constant placés en gaine. L'air vicié sera évacué en toiture.

### 2.2.2.5

#### Ventilation des caves

La ventilation des caves sera réalisée de manière mécanique (amenée et extraction mécanique). Le transfert d'air entre caves sera de type naturel (par exemple détalonnage des portes).

### 2.2.2.6

#### Ventilation des autres locaux techniques

Les cabines haute tension, locaux compteurs, etc seront ventilés selon les normes en vigueur et/ou les exigences des compagnies distributrices.

## 2.2.3 INSTALLATIONS SANITAIRES

### 2.2.4 CANALISATIONS D'ÉVACUATION

Les canalisations intérieures d'évacuation seront exécutées en polyéthylène haute densité ou 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.

### 2.2.5 ÉLECTRICITÉ

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

Les accessoires, interrupteurs, prises, etc. de marque "Niko" Intense noirs ou équivalent sont de type encastrés.

L'installation est de type apparent et de teinte blanche pour les locaux non plafonnés et/ou non parachevés (exemple : parkings, caves, etc...).

Les compteurs sont placés au sous-sol, dans un local technique. Ils sont raccordés aux tableaux divisionnaires des appartements et des communs.

Les logements seront alimentés en fibre optique jusqu'au local de distribution au sous-sol.

### 2.2.6 RECHARGE POUR VOITURES ELECTRIQUES

Les acquéreurs bénéficieront d'une pré-installation permettant l'installation d'une borne de recharge pour véhicule électrique. La borne et la liaison avec la pré-installation sont à charge de l'acquéreur.



## 2.3 Parachèvements

### Généralités

#### 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

#### Halls d'entrée et dégagements

Les halls d'entrée et halls communs recevront au sol des carrelages en grès cérame, les joints seront assortis à la couleur du carrelage, au choix de l'architecte. Un paillason intégré est posé dans la première partie du hall d'entrée.

Chaque entrée comprendra un ensemble de boîtes aux lettres. Les accès seront équipés de vidéo-parlophonie.

Un faux plafond sera prévu dans les halls et dégagements hors sol, selon les plans de l'architecte.

L'ensemble des parties communes hors sol, à l'exception des cages d'escalier et des locaux poussettes et vélos, recevront une peinture de finition sur les plafonds et les murs.

Les portes des parties communes, en ce compris les portes d'accès aux appartements, sont peintes – teinte à déterminer par l'Architecte.

##### 2.3.1.2

#### Escaliers

Les escaliers neufs (+5 et +6) sont en béton préfabriqués.

Les escaliers existants seront maintenus, à l'exception des deux niveaux modifiés menant au rez-de-chaussée. Les escaliers neufs entre les niveaux rdc et -1 seront en béton coulé en place revêtu de même carrelage que les halls d'entrée. Les murs des cages d'escalier reçoivent une peinture texturée.

Les mains courantes et gardes corps, à l'exception des garde-corps en béton existants, seront réalisés en métal.

##### 2.3.1.3

#### Sous-sols et parkings

Les sols existants en béton monolithe lisse ou chape lissée seront conservés. Un marquage peint au sol des emplacements de parking sera réalisé.

Des réparations locales pourront être réalisées suite aux démolitions de certains ouvrages.

Les divers locaux seront livrés bruts, sans peinture.

Les portes d'accès menant aux ascenseurs et aux locaux techniques sont des portes coupe-feu REI 30 ou 60 minutes, munies de ferme porte.

##### 2.3.1.4

#### Éclairage

Les luminaires décoratifs des halls communs aux étages sont soit encastrés dans les faux plafonds soit appliqués sur ceux-ci, au choix de l'Architecte, et commandés par des détecteurs de mouvement.

L'éclairage du parking et des escaliers de secours est également commandé par des détecteurs de présence.

Les cages d'escaliers et dégagements sont pourvus de blocs autonomes de secours pour permettre l'évacuation des personnes en cas de coupure de courant.

Le cas échéant, l'éclairage des entrées piétonnes, automobiles et des accès au jardin est commandé par des détecteurs crépusculaires & horloges.

Pour les zones communes, les garages et les caves, les appareils d'éclairage sont placés par le Maître d'Ouvrage, au choix de l'Architecte.

**2.3.1.5****Vidéo-parlophonie**

Celle-ci comprend :

→ **Postes d'appel extérieurs aux entrées de l'immeuble (vidéoparlophonie) :**

A chaque entrée d'immeuble est installé un poste extérieur avec des sonnettes d'appel et un vidéoparlophone. Cet ensemble sera robuste, étanche.

→ **Postes intérieurs :**

Ils sont de type « mains-libres » muraux. Ils sont équipés d'un bouton pour la mise en communication bilatérale et d'1 bouton d'ouverture de porte (bloc). Des boutons auxiliaires permettent notamment le réglage du volume de la sonnette et de la voix.

→ **Boutons de sonnettes palières (appartements) :**

Des boutons poussoirs avec porte-étiquettes doivent être installés à côté de chaque porte palière d'appartement. Ils permettent d'actionner un vibreur intégré au vidéoparlophone émettant une tonalité différente de celle émise lors d'un appel depuis les postes extérieurs de l'immeuble ou du site.

**2.3.1.6****Ascenseurs**

L'immeuble est équipé d'ascenseurs desservant l'ensemble des étages, comme le plan l'indique.

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 destinés aux personnes à mobilité réduite. Ils sont équipés de dispositifs de sécurité conformes aux nouvelles normes européennes en vigueur.

Les portes palières et les portes des cabines sont du type automatique totalement effaçable et en inox.

Le sol de la cabine sera soit carrelé avec la même finition que les halls communs, soit revêtu d'un vinyle dans les mêmes tons.

La cabine est conçue avec équipements PMR, faux-plafond, éclairage et sonnerie de sécurité. Une connexion par carte SIM est prévue, le raccordement est à charge de la copropriété.

L'installation est contrôlée par un organisme agréé avant sa mise en service.

Le hall d'entrée du noyau A est également équipé d'une plate-forme élévatrice destinée aux personnes à mobilité réduite, permettant d'accéder aux deux niveaux du hall.

**2.3.1.7****Sécurité et incendie**

La sécurisation est principalement assurée par la mise en place de fermetures de sécurité multipoints.

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 est de plus équipée d'une installation de détection incendie et d'un système d'extinction automatique (sprinklage), conformément aux exigences exprimées par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente.

Les portes coupe-feu, extincteurs, dévidoirs, coupoles de désenfumages, éclairage de secours, boutons poussoirs, complètent l'équipement 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).

Dans les parties communes, la signalisation de sécurité légalement obligatoire est prévue.

Celle-ci comprend notamment les pictogrammes de sécurité, l'indication des étages, la numérotation des sonnettes etc.

**2.3.1.8****Caves et locaux techniques**

Les caves individuelles 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 et/ou non parachevés (caves, locaux techniques, etc...).

Le sol des caves est en béton lissé. Les plafonds et les murs des caves privatives ne sont ni enduits ni peints.

Certaines caves, situées aux étages, seront carrelées et les murs laissés bruts.

**2.3.1.9****Jardin**

Les accès piétons au jardin arrière se font via les sas d'entrée.

Les terrasses rez à jouissance privative exclusive sont clairement identifiées et sont soit délimitées par des garde-corps, soit bordées de plantations. L'aménagement des jardins est exécuté suivant les spécifications de l'Architectes paysagiste.

Certaines terrasses des étages reçoivent une séparation en aluminium thermolaqué ou acier, avec un vitrage laqué revêtu d'un film.



**Une partie des eaux pluviales est utilisée pour l'alimentation des robinets de service situés dans les locaux entretien et à proximité des accès à l'arrière des bâtiments.**

## 2.3.2 PARACHEVEMENTS DES PARTIES PRIVATIVES

### 2.3.2.1

#### Finition des murs

Dans les appartements, les murs en maçonnerie traditionnelle ou voile de béton reçoivent un plafonnage monocouche.

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, les petites retouches et le comblement des microfissures. Les murs sont livrés sans peinture. Seule une couche de primer sera prévue.

### 2.3.2.2

#### Finition des plafonds

L'ensemble des plafonds intérieurs des appartements sont enduits en fonction du support.

Certains appartements reçoivent un faux-plafond acoustique isolé en plaque de plâtre. Ces faux-plafonds garantissent les performances acoustiques et doivent être maintenus. Aucune perforation ne pourra être faite dans les faux-plafonds sans l'avis écrit des architectes et du bureau d'acoustique.

Dans certains appartements, seules certaines zones reçoivent un faux-plafond en plaque de plâtre. Il s'agit en général des pièces sanitaires, des halls d'entrée et des cuisines.

Pour les pièces d'eau, l'utilisation de plaques de plâtre hydrofuge ou similaire est prévue.

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). Seule une couche de primer sera posée.

### 2.3.2.3

#### Revêtements de sol

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.**

### 2.3.2.4

#### Parquet

Dans les séjours, les 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 du parquet.

Parquet de type chêne «**semi-massif**» finition vernis invisible, ou similaire. Prix public : € 50 HTVA hors pose.

Dans les cuisines de certains appartements, le revêtement de sol est constitué d'un parquet ton au choix de l'Architecte. Quand ce n'est pas le cas et que le dessin de la cuisine s'y prête, le revêtement de sol sera réalisé en grès cérame, conformément aux plans.

Les plinthes sont en MDF prépeintes blanches.



*L'attention est attirée sur le fait que pendant les premières années, des fendilles de retrait peuvent se présenter à l'emplacement des joints entre les éléments structurels, ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents (murs, voiles béton, cloisons, faux-plafond, carrelages, tub et baignoires, etc,...).*

*Ces fendilles ne représentent aucun danger du point de vue de la stabilité, et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs. Ces fendilles peuvent être bouchées de façon fort simple par les acquéreurs (matériaux de rejointoiement).*



gem



ody  
ARCHITECTURE

gem

**2.3.2.5****Carrelage**

Dans les salles d'eau, toilettes et buanderies, ainsi que certaines cuisines, le revêtement de sol est réalisé en carreaux en grès 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.

Dans les salles de bains et salles de douches, seuls les murs de douche sont réalisés en carrelage mural (type de pose au choix de l'Architecte), toute hauteur.

Dans les salles de bain, une plinthe en carreaux de grès cérame sera prévue autour de la baignoire sur une hauteur de +/-60cm. Le tablier de bain est carrelé. Une plinthe en carrelage assorti au sol est posée dans les salles de bain.

Les murs du WC et de la buanderie ne sont pas carrelés.

Les choix de carrelage sont :

**Sol cuisine, buanderie, wc invité :**

- BUILDTECH 2.0 finition natural matte 60\*60
- coloris base : White CE
- coloris variante 1 : Bone CE
- coloris variante 2 : Mud CE

**Sol Salle de bain parents :**

- MATCH-UP finition Comfot 60\*60
- coloris base : Sugar
- coloris variante 01 : Earl Grey
- coloris variante 02 : Coffee

**Sol des douches à l'italienne :**

- MATCH-UP finition Comfot 60\*120 finition anti-dérapante Grip
- coloris base : Sugar
- coloris variante 01 : Earl Grey
- coloris variante 02 : Coffee

**Mur des douches**

- MATCH-UP finition Comfot 60\*60
- coloris base : Sugar Mix
- coloris variante 01 : Earl Grey Mix
- coloris variante 02 : Coffee Mix

**Sol et murs des salles de douche enfants :**

- MEDLEY 60\*60
- coloris base : White
- coloris variante 01 : Cream
- coloris variante 02 : Leaf

**Les choix de carrelage sont susceptibles d'être modifiés en fonction de la disponibilité des fournitures. Le cas échéant, un produit similaire sera choisi.**

**2.3.2.6****Menuiseries intérieures****Portes d'entrée**

Les portes d'entrée des appartements seront des portes blindées et coupe-feu de type avec judas intégré. Le tirant sera au choix de l'architecte.

L'ensemble est muni d'une huisserie en acier avec 3 points de fermeture minimum, de la garniture sécurité et des paumelles en inox.

La finition est une peinture thermolaquée faite en usine ou un stratifié imitation bois couleur au choix de l'architecte.

**Portes intérieures des appartements**

Les portes intérieures des logements sont des portes en bois à âme tubulaire laquées d'usine ou à peindre et sont montées sur chambranle et ébrasements laqués d'usine ou à peindre.

Les quincailleries appropriées sont en acier de teinte noire. Les portes sont équipées de serrures ordinaires, clés à gorges.

Les portes de wc sont munies d'un loquet libre/occupé.

Entre les séjours et les halls d'entrée, une porte vitrée est prévue. Les quincailleries seront noires.



*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 acoustique du sas d'entrée et devra en cas de suppression faire l'objet de la signature d'une décharge par l'Acquéreur.*

#### Armoires pour équipements techniques

Certains appartements sont équipés d'armoires techniques qui sont en MDF à peindre.

Les éléments ne sont pas peints. Leur localisation est contextualisée sur les plans de vente.

#### 2.3.2.7

##### Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtre sont exécutées en pierre blanche reconstituée.

#### 2.3.2.8

##### Cuisines

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

Le **plan de travail** en composite de quartz présente une épaisseur de 20 mm. Il bénéficie de très nombreuses possibilités de coloris et personnalisation.

Les **façades de porte** sont en mélaminé d'une épaisseur de 19 mm et présente une façade laquée mate, structure en relief sur les deux faces. Un traitement AFP spécial protège contre les traces de doigts.

Les cuisines sont équipées d'appareils électroménagers de haute qualité, de marque **Siemens**, à l'exception des appartements A51 ; B52 ; A61 ; A62, dont les équipements sont de marque **Miele**. Elles comprennent, selon le type d'appartements :

- un lave-vaisselle entièrement intégrable,
- une table de cuisson à induction,
- ou, selon les plans, une table de cuisson à induction avec hotte intégrée
- un four multi fonction
- un réfrigérateur avec zone de surgélation,
- un évier équipé d'un robinet mitigeur.

Les hottes sont des hottes à recyclage de marque **Novy**. Certains appartements, selon les plans comprennent une hotte intégrée à la table de cuisson ou une hotte « îlot central » décorative suspendue.

Les éviers sous-encastés et les robinets sont de marque **Blanco**.

En base, les finitions sont :

- Façades en coloris « Noyer Victoria » ;
- Plan de travail coloris « Misterio Gold » ;

- Poignées profilées coloris « Laiton » ;
- Robinet et évier en inox brossé.

Les variantes sans suppléments sont :

- Façades coloris « Chêne Aurora » ;
- Plan de travail coloris « Black Java » ;
- Poignées profilées « noires » ;
- Robinet et évier en noir mat.

OU

- Façades coloris « Chêne noir Onyx » ;
- Plan de travail coloris « Black Java » ;
- Poignées profilées « noires » ;
- Robinet et évier noir mat.

Le budget et l'aménagement de chaque cuisine varient en fonction de la taille et la configuration des appartements. Pour chaque cuisine, « **Ambiance Cuisine - Brussels** » 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**

Chaussée de Waterloo 1138  
1180 Bruxelles

#### **M. Benoît Smits**

Tel. +32 2 375 24 36

Mail: [benoit.smits@ambiancecuisine.com](mailto:benoit.smits@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.*

## 2.3.2.9

**Équipements électriques des appartements**

Chaque appartement dispose de son compteur de distribution protégé par un disjoncteur général. L'installation est individuelle et 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, 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 équipements et mises en œuvre spécifiques PMR des appartements ne sont pas prévus.

Chaque appartement possède un compteur individuel, localisé dans le local « compteurs » et raccordé au tableau divisionnaire qui est placé dans un endroit discret et accessible (vestiaire, toilette, buanderie ou cuisine).

Les accessoires, interrupteurs, prises, etc. de marque « **Niko** » intense de couleur noire 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 en techniques spéciales.

Ceux-ci sont adaptés en fonction des particularités de chaque appartement.

Ils priment sur le descriptif repris ci-après mais reprennent en général :

**HALL DE JOUR**

- Point(s) lumineux au plafond, nombre voir plans
- 1 (ou) 2 interrupteurs deux directions (selon plan)
- 1 prise de courant simple
- 1 bouton de sonnette à l'extérieur et un carillon

**WC INVITÉ**

- 1 point lumineux
- 1 interrupteur simple direction

**SALON/SÉJOUR**

- 1 point lumineux au plafond
- 1 (ou 2) interrupteurs simple ou double direction
- 2 double prises
- 1 simple prise pour la télévision
- 2 prises data /téléphone

**SALLE À MANGER**

- 1 point lumineux au plafond
- 1 (ou 2) interrupteur une direction
- 1 double prise
- 1 simple prise

**CUISINE**

- 1 point lumineux au plafond
- 1 point lumineux sur le plan de travail
- 2 interrupteurs une direction
- 1 alimentation pour taque de cuisson
- 1 alimentation pour four
- 1 prise pour le lave-vaisselle
- 1 prise pour la hotte
- 1 prise pour le frigo/surgélateur
- 1 prise pour micro-onde éventuel ou frigo à vin
- 1 prise de courant double

## BUANDERIE/OFFICE

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur une direction
- 1 prise pour le lave-linge
- 1 prise pour le séchoir
- 1 double prise Télécom

## HALL DE NUIT

- Point(s) lumineux au plafond, nombre voir plans
- 1 interrupteur simple direction ou 2 interrupteurs double direction (selon plan),
- 1 prise de courant simple

## CHAMBRE PRINCIPALE

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteurs double direction
- 2 interrupteurs double sens près du lit
- 3 simple prises
- 1 double prise
- 1 prise pour la télévision
- 2 prise data/ téléphone

## CHAMBRE SECONDAIRE

- 1 point lumineux au plafond
- 2 interrupteurs double direction
- 4 simples prises

## SALLE DE BAINS PRINCIPALE

- Selon les dispositions du règlement électrique : points lumineux pour spots encastrés dans le faux-plafond (spot non fourni) et un point en applique au droit du lavabo (applique non fournie)
- 1 interrupteur bipolaire à double commande près de la porte d'entrée
- 1 prise de courant double

## SALLE DE DOUCHE

- Selon les dispositions du règlement électrique : point(s) lumineux pour spot(s) encastré(s) dans le faux-plafond (spot non fourni) et/ou un point en applique au droit lavabo (applique non fournie)
- 1 interrupteur bipolaire près de la porte d'entrée
- 1 prise de courant simple

## WC DE NUIT

- 1 point lumineux
- 1 interrupteur simple direction

## TERRASSES :

- 1 prise apparente semi-hermétique
- 1 appareil d'éclairage

## CAVES PRIVATIVES

- Alimentation au départ du TD Communs
- 1 luminaire de type semi hermétique apparent, avec détecteur de présence intégré.
- Nb : il n'y a pas de prise dans les caves.

## TÉLÉPHONIE

- Liaison en fibre optique jusqu'au local destiné à cet usage au sous-sol.



*La présence de gaines techniques n'autorise pas la pose ultérieure d'équipement dans les faux-plafonds. La demande de spots (en option) se fera en coordination avec le vendeur lors des demandes de modifications souhaitées par l'acquéreur.*

*Si l'acquéreur souhaite encastrer des fournitures après la réception, en aucun cas le Maître d'Ouvrage ou l'entrepreneur ne pourra être tenu pour responsable des éventuels dégâts causés par cette installation. 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. Le propriétaire devra à ce propos suivre la législation en vigueur.*



gem



### 2.3.3 EQUIPEMENTS SANITAIRES DES APPARTEMENTS

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 de la salle de bains principale comprend :**  
**selon plan**

#### DOUCHE

- Douche à l'italienne avec avaloir linéaire Marque **Carrodrain**, Modèle Twiggi XS;
- Robinetterie thermostatique de douche encastrée Marque **Paffoni**, Modèle Light chromé brillant ;
- Selon plan, la douche peut être fermée par une paroi de douche en verre de marque **Inda Walk In** ou une porte coulissante **D-motion**.



#### MEUBLE DOUBLE LAVABO

- **Sanijura Halo** double vasque en résine blanc brillant 140cm (ou 160cm) ;  
Le coloris de base est le « noyer clair » ;  
La variante est de couleur « béton moyen » ;
- Robinetterie de lavabo **Paffoni** Light chromé brillant ;
- Miroir Reflet Edgy avec éclairage intégré. Dimension: 140 ou 160 cm.



#### BAIN ET ROBINETTERIE

- Bain en acryl blanc, **Duravit** slim round 180\*80 cm ou 175\*75 cm
- Mitigeur thermostatique bain/douche Marque **Paffoni**, Modèle Light chromé brillant



#### WC

- Cuvette de marque **Villeroy et Boch**, modèle Soul
- Plaque de commande VI Connect, coloris blanc



SÈCHE-SERVIETTE

→ Marque **Radson** modèle Bagana

Le mobilier de la salle de douche comprend : selon plan



MEUBLE SIMPLE LAVABO

→ Meuble **D-motion** avec vasque intégrée coloris argile mat



ROBINETTERIE

→ Mitigeur lavabo chromé, Marque **Paffoni**, Modèle Light chromé brillant

DOUCHE

→ Tub de douche blanc texturé de marque **Villeroy et Boch** modèle Soul

→ Colonne thermostatique douche chromé avec barre et douchette de marque **Nordica**, collection basic

→ Selon plan, la douche est fermée par une paroi Huppe D-Motion ou Inda New Claire ou porte pivotante D-Motion



WC, SELON PLAN

→ Cuvette de marque **Villeroy et Boch**, modèle Soul

→ plaque de commande VI Connect, coloris blanc

SÈCHE-SERVIETTE

→ Marque **radson** modèle Bagana



gem



gem

## WC « INVITÉS »

Le mobilier des WC « invités » sont composés de :

### Wc

Cuvette de marque **Villeroy et Boch**, modèle Soul

Plaque de commande VI Connect, coloris blanc

### Lave-main

marque **Villeroy et Boch**, modèle Soul

robinet de marque **Paffoni**, collection Nordica chromé brillant



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

## 03

Observations  
Générales3.1  
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 :

- ✗ Les droits d'enregistrements et la taxe sur la valeur ajoutée ;
- ✗ 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 5.500€ HTVA (inclut également les frais d'électrification du parking) ;
- ✗ 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 des communs ;
- ✗ 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 demandes 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 ou de la réception provisoire ;
- ✗ 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.



*La Cahier des charges commercial a été composé minutieusement et avec le plus grand soin.*

*Cependant, nous nous réservons le droit d'apporter certaines modifications au projet pour toutes modifications exigées par des demandes exceptionnelles émanant des Pouvoirs Publics, ainsi que toutes modifications éventuelles des mesures ou choix des matériaux s'imposant durant la préparation et/ou l'exécution des travaux.*

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

### 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 d'Ouvrage et de l'Entreprise Générale. Ils seront entièrement responsables pour les éventuels accidents qui pourraient survenir pendant les visites et ce, sans pouvoir faire recours ou exiger des dédommagements ni contre le maître d'œuvre, ni les sous-traitants, ni les Architectes ou les vendeurs (ou leurs assureurs).

Les visites de chantier ne pourront avoir lieu que sur RDV (1 visite par Acquéreur) en phase de parachèvement et durant les heures de chantier ou de bureau (entre 9h00 et 16h00).

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 suite à des travaux complémentaires demandés par l'acheteur ;
- 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 et de la partie privative concernée.

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

### 3.5 Entretien des immeubles et des appartements

Le "guide" pratique pour l'entretien des bâtiments édité par le CSTC est mis à disposition des copropriétaires par le Maître d'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.



gem



o d y  
ARCHITECTURE

gem

# gem

by  EAGLESTONE

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



Developed by

EAGLESTONE  
BELGIUM

Inspired by  
*you*



[www.gembyeaglestone.be](http://www.gembyeaglestone.be)

STAY CONNECTED

