

ERWIN FALLS

BY  EAGLESTONE

LIVE NATURE,
BREATHE FREEDOM



DESCRIPTIF COMMERCIAL
GAMME DESIGN



Conforme à l'article 7 de la loi Breyné.

COORDONNÉES DES INTERVENANTS

MAITRE DE L'OUVRAGE

THE LEFT TWIN S.A.

Filiale de Eaglestone Group

Avenue Louise 480 - 1050 Bruxelles

Tél. +32(0)2 486 01 04

twinfalls@eaglestone.group

—

Diane Busselen

Residential Customer Advisor & Architect

Tél. +32(0)499 73 19 74

Tél. +32(0)486 01 07

diane.busselen@eaglestone.group

—

Karolien van Stichel

Administrative Sales Advisor

Tél. +32(0)2 627 87 17

karolien.vanstichel@eaglestone.group

ENTREPRISE GÉNÉRALE

Louis De Waele Construction

Chaussée de la Hulpe 185 - 1170 Bruxelles

Tél. +32(0)2 422 08 11

info@louisdewaele.be

NOTAIRE

Indeed

Etude du Notaire Rodolphe van der Vaeren

Avenue de Tervueren 302 - 1150 Bruxelles

Tél. +32(0)770 62 69

www.in-deed.be

—

Marie-Charlotte Hélard

mc.helard@in-deed.be

—

Agnès Mathijsen

a.mathijsen@in-deed.be

ARCHITECTE

B2Ai

Rue J. Jordaens 18a - 1000 Bruxelles

Tél. +32(0)2 641 88 00

www.b2ai.com

ARCHITECTE PAYSAGISTE

JNC International

Chaussée d'Alseberg 4 bte 4 - 1180 Bruxelles

Tél. +32(0)2 347 56 60

www.jnc.be

jnc@jnc.be

BUREAUX D'ÉTUDES

TECHNIQUES SPÉCIALES

MK Engineering

Chaussée de Waterloo 412f, boîte 4 - 1050 Bruxelles

www.mkengineering.be

RESPONSABLE PEB

B4F

Drève du Duc 59 - 1170 Bruxelles

www.b4f.eu

STABILITÉ

Setesco Structural Engineers

Avenue Maurice 50/7 - 1050 Bruxelles

www.setesco.be

BUREAU ACOUSTIQUE

VK Architects & Engineer

Boulevard Poincaré 78 - 1060 Bruxelles

www.vk-architects-engineers.com

COORDINATEUR SÉCURITÉ/SANTÉ

Bureau PS2

Rue Arthur Pouplier 113 - 7190 Ecaussinnes

www.bureaups2.com

BUREAU DE CONTRÔLE

Vinçotte

Jan Olieslagerslaan 35 - 1800 Vilvoorde

www.vincotte.be

FOURNISSEUR

CUISINE

The Kitchen Company

Chaussée de Hal, 1640 Rhode-Saint-Genèse

<https://thekitchencompany.be>

—

Tél. +32(0)2 380 96 54

reception@thekitchencompany.be

SANITAIRE

Facq

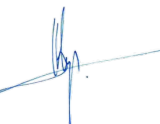
Chausée de Louvain 536 - 1930 Zaventem

<https://facq.be/fr>

—

Tél. +32(0)2 719 86 11

zaventem.showroom@facq.be



« OPTER POUR TWINFALLS,
 C'EST FAIRE LE CHOIX D'UN PARTI
 PRIS ARCHITECTURAL À L'IDENTITÉ
 AFFINÉE ET RÉSOLUMENT DURABLE »

Benoit Galoux
 CCO



TWIN
 FALLS

TABLE DES MATIÈRES

01 SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET

1.1. Twin Falls s'engage dans la transition énergétique	8
1.2. Code de mesurage	8
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

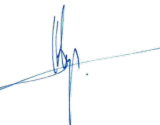
02 DESCRIPTIF DES TRAVAUX & DES MATÉRIAUX

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	13
- 2.1.5. Toiture	13
- 2.1.6. Canalisations, égouttage et évacuation des eaux	13
- 2.1.7. Façades	13
- 2.1.8. Menuiseries extérieures	13
- 2.1.9. Isolation acoustique & thermique	14
- 2.1.10. Terrasses & balcons	15
2.2. Techniques spéciales	15
- 2.2.1. Chauffage & sanitaire	15
- 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

TWIN
 FALLS



« YOU'RE NEVER TOO FAR AWAY FROM ANYTHING »

Natacha Mertens
Marketing & Communication Manager

Situé dans la commune de Woluwé-Saint-Lambert, Twin Falls est bien desservi en transport en commun et facilement accessible depuis le ring ouest et les grands axes bruxellois. La mobilité douce n'est pas en reste avec de nombreuses pistes cyclables aux alentours mêlant durabilité et fluidité des déplacements quotidiens.

- 
Hospitals
- 
Schools
- 
Nurseries
- 
Parks
- 
Post
- 
Shopping Centre
- 
Fitness Room
- 
Rob Gourmets' Market



01 SITUATION & PRÉSENTATION DU PROJET



AVEC TWIN FALLS, LA PIERRE ET LA SÈVE ÉVOLUENT EN PARFAITE HARMONIE.

Twin Falls se pose comme un exemple de reconversion immobilière urbaine dans un environnement naturel riche et diversifié. Il s'imbrique de manière fluide dans des espaces arborés et fleuris, accessibles depuis un escalier au design élégant et des travées associant la pierre et le bois. Cet espace intérieur naturel dispose également d'une placette où les résidents pourront profiter de la verdure en toute quiétude.



1.1 Twin Falls s'engage dans la transition énergétique

Fidèle à ses engagements en matière de durabilité, Eaglestone déploie tous les efforts nécessaires pour minimiser l'impact environnemental de son projet en réduisant au maximum son empreinte carbone. Le projet s'inscrit dans une démarche de circularité des matériaux et de revalorisation des déchets.

Récupération des eaux de pluie et priorité donnée à une circulation douce sur le site, font de Twin Falls un développement engagé dans une démarche écologique et responsable. Les occupants auront accès à un local à vélos sécurisé, équipé de prises électriques. De plus, le parking sera équipé électriquement permettant la pose de bornes de chargement intelligentes sur tous les emplacements.

En outre, Eaglestone soutient et respecte les exigences PEB pour faire du projet Twin Falls, un développement conçu pour répondre aux normes environnementales exigeantes.

Twin Falls 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.

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.

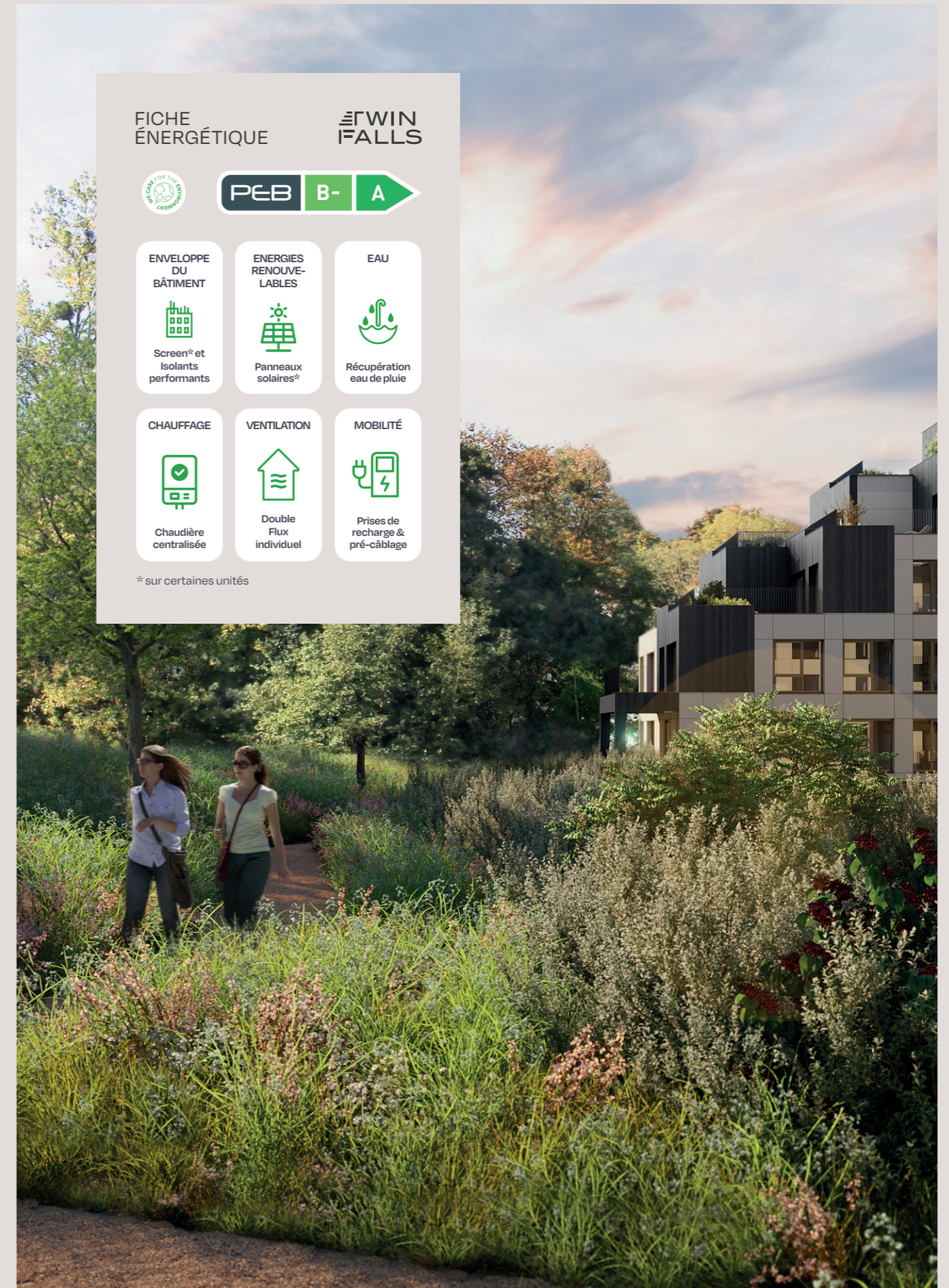
Les indications éventuelles d'armoires, meubles, comptoirs, éclairages ou appareils électroménagers sur les plans sont uniquement reprises **à titre d'information**, le mobilier n'étant pas inclus dans le prix de vente, sauf indication contraire reprise dans le présent document.

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.



FICHE
ÉNERGÉTIQUE

TWIN
FALLS



PEB B- A

ENVELOPPE
DU
BÂTIMENT



Screen* et
Isolants
performants

ÉNERGIES
RENOUVE-
LABLES



Panneaux
solaires*

EAU



Récupération
eau de pluie

CHAUFFAGE



Chaudière
centralisée

VENTILATION



Double
Flux
individuel

MOBILITÉ



Prises de
recharge &
pré-câblage

* sur certaines unités

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 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 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 800€ 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 800€ 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.

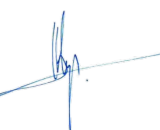
Pour être valable, les communications entre l'Acquéreur et le Maître d'ouvrage relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit.



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. Toutes les demandes de modifications devront être adressées à Mme Diane Busselen. Uniquement sur rendez-vous.

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

Il n'est pas admis de ne pas exécuter un ou plusieurs postes décrits dans le présent descriptif commercial ou que les appartements soient vendus CASCO.



02

DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX

2.1.

Gros-œuvre 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. Les dalles de toiture du dernier étage (7^{ème}) ainsi qu'une partie du 6^{ème} seront reconstruites en plancher bois. Les renforcements de structure seront réalisés en béton et structure métallique.

2.1.1. PRÉPARATION DES TRAVAUX

Les nouveaux 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 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 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.

Les parois périphériques du parking sont traitées de façon à garantir une étanchéité de classe 1 (suivant la norme NBN EN 1992-3) contre les infiltrations d'eau.



2.1.4. PAROIS PORTANTES & CLOISONS

Les parois portantes sont exécutées en voile de béton ou en maçonnerie béton. 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 cloisons légères ou ponctuellement en blocs béton ou en blocs de plâtre ou similaire. Les cloisons sont de type hydrofuge dans les locaux humides (salles de bains, douches, buanderies...).

2.1.5. TOITURE

La structure des toitures plates est réalisée en béton ou en plancher bois. 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, 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.

2.1.7. FAÇADES

Les parements des façades sont réalisés à l'aide de 3 types de matériaux :

- Principalement en panneaux de fibro-ciment de teinte claire à définir par l'Architecte.
- Lattage en béton fibré de teinte foncée à définir par l'Architecte.
- Enduit de teinte claire à définir par l'Architecte.

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.

2.1.8. 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 de l'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.

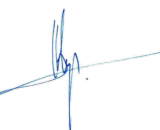
Les éléments fixes, ouvrants, coulissants ou oscillobattants sont indiqués sur les plans selon leur implantation. Les seuils des portes, portes-fenêtres et fenêtres sont réalisés soit en pierre naturelle soit en aluminium thermolaqué.



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.





Des garde-corps vitrés feuilletés sont fixés sur certains 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.

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.



Pour limiter la surchauffe (au sens des études de la PEB), certaines fenêtres sont équipées d'un store extérieur. Leur localisation est contextualisée sur les plans de vente.



Les scores et critères PEB de certaines unités sont déterminés par un certificateur agréé au moment du dépôt de permis. Le score PEB de ces unités sera réévalué à la livraison et adapté en fonction de la législation et de la méthodologie en vigueur au moment de la livraison de l'appartement.



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.



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. Un compteur régie gaz unique est installé pour la chaufferie centralisée et chaque appartement possède ses propres compteurs intégrateurs de chaleur pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage.

2.2.1. CHAUFFAGE & SANITAIRE

2.2.1.1.

Production de chaleur.



La production de chaleur est assurée par une chaufferie centralisée au gaz, située au rez-de-chaussée du bâtiment.

Les chaudières à condensation assurant les fonctions de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

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 -7°C de :

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

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.

2.1.10. 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 exécutés en béton préfabriqués et leur liaison sera munie de dispositifs à coupure thermique. Tous les **balcons** 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 loggias et 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 éléments de séparation des terrasses sont composés d'un cadre acier avec un remplissage en verre translucide.

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



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 Bruxelloise 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.

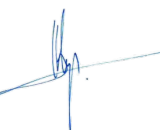
2.1.9.2.

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 (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.

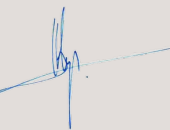




Twin Falls s'affirme dans une ville engagée sur la voie de la transition énergétique.

Au niveau des habitations, les procédés d'isolation et de ventilation, conjugués à l'installation de panneaux photovoltaïques dans certains appartements, garantissent un PEB au moins équivalent à un niveau B-. La présence d'un bassin d'orage et d'une noue infiltrante s'avèrera bien utile pour la récupération des eaux de pluie.

Enfin, l'immeuble privilégie également la mobilité douce par la mise en place d'un parking qui sera équipé électriquement permettant la pose de bornes de chargement intelligentes sur tous les emplacements.





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 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 ou rectangulaire 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 (rafraichissement naturel) automatique consistant à utiliser directement l'air extérieur si celui-ci est d'une température plus basse que l'air repris (intérieur).

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.

2.2.1.3.

Production et distribution d'eau chaude et froide.

La production d'eau chaude sanitaire est assurée à partir d'un ballon de préparation placé dans la chaufferie centralisée. Une boucle sanitaire fortement isolée assure la présence d'eau chaude à proximité directe de chaque appartement. La distribution d'eau chaude sanitaire dans l'appartement est faite à partir des collecteurs de distribution vers les appareils sanitaires. Des compteurs de débit sont installés au niveau de chaque appartement et permettent de mesurer les consommations individuelles en eau chaude.

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.



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.

2.3. 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 de l'immeuble sont revêtus de carrelages. L'ensemble des parties communes de l'immeuble (excepté les cages d'escaliers et les locaux poussettes), recevront une peinture de finition sur les plafonds et les murs.

Le sol du bâtiment de parking est en béton lissé et les plafonds et les murs ne sont pas enduits et pas peints.

Au niveau de chacune des entrées, on retrouve un ensemble de boîtes aux lettres, selon les plans de détail de l'Architecte.

Les portes de ces parties communes, en ce compris les portes d'entrée des appartements, sont peintes – teinte à déterminer par l'Architecte. Un paillason à la dimension de la porte 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'escaliers 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 ou une installation sans fil de type Intratone ou équivalente (réception des appels via le téléphone (mobile ou fixe) ;
- ➔ 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. Le sas d'entrée est équipé d'une gâche électrique qui est activée par la vidéo-parlophonie. À l'extérieur, un tirant en inox d'une hauteur minimale de 1.40 m équipe la première porte du sas d'entrée de rez-de-chaussée.

2.3.1.3.

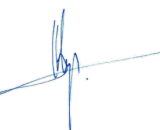
Caves & Locaux techniques.

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 (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.

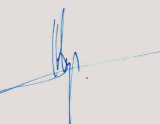
Cages d'escalier.

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. 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.





Que vous optiez pour un studio ou un penthouse avec trois chambres, une **vaste gamme de finitions de haute qualité est disponible pour répondre à toutes les préférences**. Les finitions personnalisables sont proposées en deux variantes d'exécution - Design ou Premium. Les cuisines équipées, au design contemporain et soigné, sont conçues sur mesure pour chaque type de bien.





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 (excepté niveaux parking). Les portes palières et la finition des cabines sont en inox lisse pour les ascenseurs des immeubles. Les portes palières sont en acier peint et la finition de la cabine est en stratifié pour l'ascenseur du parking.

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.

L'immeuble est également équipé d'une plateforme élévatrice électrique destinée au transport des personnes à mobilité réduite pour l'accès intérieur vers le parking.

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 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, ... 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 en cas de mise en location du bien).

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.

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 les locaux d'entretien.

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 3 points de fermeture minimum, de la garniture sécurité et des paumelles en inox. Elles sont soit stratifiées, soit peintes au choix de l'Architecte, 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.

- 2.3.2.1.2. — 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.

2.3.2.2.

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.

- 2.3.2.2.1. — 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 : **€ 68,00 HTVA** hors pose ;

➔ Les plinthes sont en MDF prêt à peindre.

- 2.3.2.2.1. — Carrelage

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.

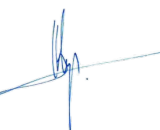
Dans les salles de bains et salles de douches, seuls les murs autour des tubs de baignoire et/ou de douche sont réalisés en carrelage mural (type de pose au choix de l'Architecte). Les murs du WC et de la buanderie ne sont pas carrelés.

➔ **Sols** : Grés Cérame 60x60 cm ou similaire. Prix public : **€ 39,00 HTVA** hors pose

➔ **Murs** : Grés Cérame 60x60 cm ou similaire. Prix public : **€ 39,00 HTVA** hors pose.



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.



2.3.2.3.**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, les petites retouches et le comblement des microfissures. Les murs sont livrés sans peinture.

La réalisation des peintures pourra faire l'objet de travaux supplémentaires dans le cadre de la gestion acquéreur.

2.3.2.4.**Finitions des plafonds**

L'ensemble des plafonds intérieurs des appartements sont enduits 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).

La réalisation des peintures pourra faire l'objet de travaux supplémentaires dans le cadre de la gestion 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 « **The Kitchen Company** ». Les cuisines sont de fabrication allemande. Elles ont été choisies dans un style contemporain.

Le **plan de travail** en stratifié présente une épaisseur de 38 mm. Il bénéficie de très nombreuses possibilités de coloris et personnalisation. En base, la finition prévue est de type « Terrazzo gris », chant droit.

Les **façades de porte** sont en mélaminé avec chants épais collés au laser (plusieurs choix de teintes disponibles, finition matte ou brillante). En base, la finition prévue est de type « Gris volcan ». Les cuisines sont équipées d'appareils électroménagers de haute qualité, de marque Samsung ou Electrolux (réfrigérateur). Ils comprennent, selon le type d'appartements :

- un lave-vaisselle,
- une table de cuisson à induction,
- une hotte à recirculation,
- un four intégré
- un réfrigérateur avec zone de surgélation,
- 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, « The Kitchen Company » 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 :

The Kitchen Company

—
Hallesesteenweg, 158
1640 Sint-Genesius-Rode
Tél. +32 2 380 70 06
www.thekitchencompany.be

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 est individuelle et comprend le placement de tous les raccords, fils, interrupteurs et des prises de courant.

Certains appartements possèdent des panneaux photovoltaïques (1 à 3 panneaux) directement raccordés sur l'installation privative des appartements concernés. Les micro-onduleurs et les panneaux se trouvent en toiture.

La localisation des installations susmentionnées est contextualisée sur les plans de vente.

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 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 rez-de-chaussée 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 encastres 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
- 4 simples prises selon les cas
- 1 connexion RJ45

CUISINE

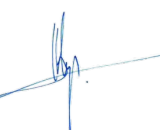
- se référer au plan technique spécifique de l'aménagement de la cuisine de l'appartement.
- 1 point lumineux (selon le cas) + 1 commande
 - 1 double prise plan de travail
 - 1 prise frigo
 - 1 prise lave-vaisselle
 - 1 prise pour le four
 - 1 prise pour la taque de cuisson
 - 1 prise pour la hotte

BUANDERIE

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

WC

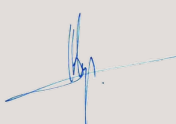
- 1 point lumineux
- 1 commande





Le projet Twin Falls s'articule de part et d'autre d'une coursive lumineuse qui mène à un parc immersif.

Côté jardins, l'ensemble se décline dans une structure en escalier qui fait la part belle aux terrasses. Cette disposition de terrasses en cascade garantit un ensoleillement naturel optimal, qu'importe la saison. Cette signature architecturale forte souligne la silhouette en pente qui épouse la vallée naturelle de la Woluwe.



HALL DE NUIT

- 1 à 2 points lumineux + 1 commande

CHAMBRE 1

- 1 point lumineux + 1 ou 2 commandes selon le 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 « **O.Novo** »
- 1 plaque de commande blanche « **Villeroy & Boch** » de type « **E200** »



LAVE MAIN

- 1 lave-main en porcelaine blanche « **Villeroy & Bosch** » de type « **O.Novo** »
- 1 robinet d'eau froide chromé pour lave-mains « **Paffoni** » de type « **Red** »



DOUCHE

- ➔ 1 receveur de douche en acryl « Duravit » de type « Dino »
- ➔ Portes de douche « Huppe » de type « D-Motion » ou Paroi de douche « Inda » de type « Walk-in »
- ➔ 1 mitigeur chromé « Paffoni » de type « Red »
- ➔ 1 set de douche chromé « HansGrohe » de type « Crometta »



Finition Premium



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 (à l'exception des frais d'architecte) ;
- ✓ 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 5.000€ 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 ;
- ✓ 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.

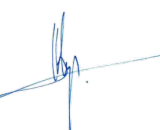
Le paragraphe ci-avant s'applique également pour la peinture et l'aménagement des locaux par l'Acquéreur ou son locataire, pour le placement de meubles ou appareils.

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.



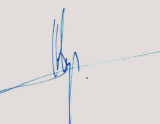
Cette brochure a été composée minutieusement et avec le plus soin requis d'un professionnel raisonnablement prudent et diligent. Nous nous réservons néanmoins le droit d'apporter certaines modifications au projet objet de cette brochure dans le seul but d'intégrer toute modification (i) qui serait exigée 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.





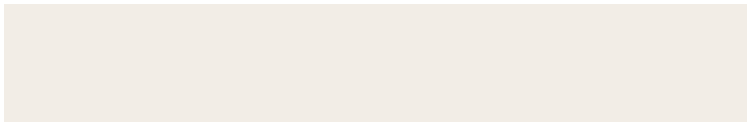
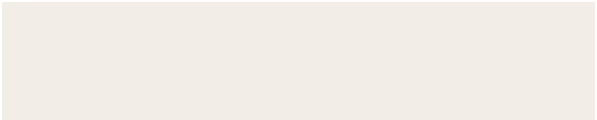
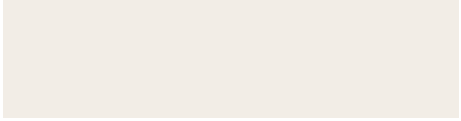
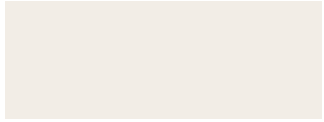
**Des logements confortables
au design ambitieux.**

Parce que l'art de vivre se cultive au quotidien, vous serez conquis par l'architecture forte de Twin Falls et le standing de ses appartements pensés pour vous procurer ce sentiment exquis de vous sentir dans un bien unique baigné de lumière naturelle en toute saison grâce à des terrasses et loggias.



TWIN FALLS

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.twinfallsbyeaglestone.be

STAY CONNECTED

