

The W



by  EAGLESTONE

For a well-balanced life

DESCRIPTIF COMMERCIAL
GAMME DESIGN



Conforme à l'article 7 de la loi Breyne

COORDONNÉES DES INTERVENANTS



MAITRE D'OUVRAGE

Neerveld 101-103 SARL
Filiale de Eaglestone Group
Rue Goethe 40 - 1637 Luxembourg
Tél. +32 2 486 01 04
thew@eaglestone.be
www.thewbyeaglestone.be

Contact :

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

Karolien van Stichel
Administrative Sales Advisor
Tél. +32 2 486 01 04
karolien.vanstichel@eaglestone.group

ARCHITECTE

ArtBuild Architects
Chaussée de Waterloo 255,
1060 Bruxelles
Tél. +32 2 538 72 71
www.artbuild.com

BUREAUX D'ÉTUDES

**RESPONSABLE PEB
ET TECHNIQUES SPÉCIALES**
Criteria
Avenue de Tervuren 448 - 1150 Bruxelles
www.criteria.be

STABILITÉ
Bureau d'études BDS
Place de Liberchies, 9 - 6238 Liberchies
www.bebds.be

BUREAU ACOUSTIQUE
VK Architectes & Engineers
Avenue Clemenceau 87 - 1070 Anderlecht
www.vkgroup.be

COORDINATEUR SÉCURITÉ/SANTÉ
Coseas
Rue de l'Eglise 21 - 1315 Incourt
www.coseas.be

BUREAU DE CONTRÔLE
AIB Vinçotte
Jan Olieslagerslaan 35 - 1800 Vilvoorde
www.vincotte.be

PAYSAGISTE
JNC international SA
The Globe Village
Chaussée d'Alsemberg 993, bte 4
1180 Bruxelles



FOURNISSEUR

Cuisine :

The Kitchen Company

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

Contact :

Dorothee Leeman

Dorothee@thekitchencompany.be

NOTAIRE

Indeed

Notaire Rodolphe van der Vaeren
Avenue de Tervueren 250
1150 Bruxelles
Tél : +32 2 770 62 69
www.in-deed.be

Contact :

Marie-Charlotte Hélard

mc.helard@in-deed.be

Magali Devreux

m.devreux@in-deed.be







// TABLE DES MATIÈRES

LOCALISATION ET PRÉSENTATION DU PROJET	7
GÉNÉRALITÉS	12
CODE DE MESURAGE	12
MODIFICATIONS	12
MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR L'ACQUÉREUR	12
DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX	14
GROS-ŒUVRE ET MISE SOUS TOIT	14
TECHNIQUES SPECIALES	19
PARACHÈVEMENTS	21
OBSERVATIONS GÉNÉRALES	34
FRAIS ET CHARGES	34
VISITES DE CHANTIER	34
RÉCEPTIONS	38
OCCUPATION DES ESPACES HABITABLES ET AUTRES LOCAUX	38
ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE ET DES APPARTEMENTS	39

// For an uncompromising living //



- H** Hopitaux
- Écoles**
- Crèches**
- Parcs**
- Bureau de Poste**
- Centre commercial**
- Salle de gym**
- Rob Gourmet's Market**



// LOCALISATION ET PRÉSENTATION DU PROJET

// For a well-balanced life //

Prononcez "Double You" pour faire écho à la rencontre équilibrée entre vos différentes facettes : votre part citadine et celle qui rêve de verdure !

Vivre à The W, c'est faire le choix du "et" plutôt que du "ou". C'est faire le choix de l'équilibre, au coeur d'un environnement inspirant qui comblera votre quête de qualité de vie et de bien-être.

The W est implanté au coeur d'un quartier qui participe au retour du logement et de la nature le long de la vallée de la Woluwe. Cette partie de Woluwe-Saint-Lambert, empreinte de culture par la présence du site Wolubilis, est riche d'un des plus beaux enchaînements de parcs, étangs, chemins ruraux et de pistes cyclables de la région.

Proche des principaux axes routiers, vous bénéficierez d'un accès direct aux transports multimodaux comme bus, tram, métro, villo, etc. Entouré de commerces de proximité, de centres culturels, de restaurants et d'un centre commercial, tous très facilement accessibles, vous n'êtes qu'à deux pas des meilleures adresses du quartier.



Découvrez
le projet The W



LOCALISATION ET
PRÉSENTATION
DU PROJET

// For a perfect harmony between existing and new //

Le défi architectural posé par The W a été d'unifier par un même langage, la reconversion d'un ancien immeuble de bureaux et une nouvelle construction en un ensemble résidentiel développé au cœur d'un environnement proposant un espace vert paysagé propice à la convivialité. Des gestes architecturaux forts ont imposé une nouvelle lecture du bâti. L'utilisation de différents matériaux tels qu'une brique de teinte claire entourant l'enveloppe extérieure et formant çà et là un jeu d'obliques, associée au bardage métallique foncé des étages supérieurs, confèrent à The W un ensemble équilibré et agréable à vivre. Les derniers niveaux sont en retrait pour alléger le volume et sont surplombés par des auvents pour ajouter une plus-value esthétique et un confort d'usage à ces appartements de prestige. Les terrasses et jardins adoucissent la lecture architecturale et intègrent les immeubles à leur environnement existant.

Autour du projet, un fil conducteur est mis en place à l'aide de madriers en bois traversant à la fois le site et chaque espace commun.

Les aménagements extérieurs se composent de différents espaces qui se distinguent grâce à un mobilier de jardin élégant et une palette végétale composée de diverses essences favorisant l'art de vivre ensemble, les échanges et la sérénité.





LOCALISATION ET PRÉSENTATION DU PROJET



// For a universe that fits you //

Du studio au penthouse 3 chambres, les appartements sont pensés pour vous offrir l'équilibre parfait entre confort absolu et connexion avec la nature.

Les matériaux de qualité sont sélectionnés avec soin pour proposer des finitions intérieures qui se déclinent en deux variantes d'exécution : Design ou Premium.

L'utilisation d'éléments naturels, l'association de teintes claires et plus foncées ajoutent un caractère unique à votre intérieur.

Les cuisines super équipées, au design contemporain et soigné, sont réalisées sur mesure pour chaque type d'appartement.

Votre terrasse et/ou les surfaces vitrées généreuses qui composent votre appartement s'ouvrent vers un ensemble magnifiquement arboré et relaxant.

// For a green dimension //

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



Fort de cette démarche, ce sont plus de 13.000t de CO₂e* qui seront compensées.

Ceci correspond à un ratio de :

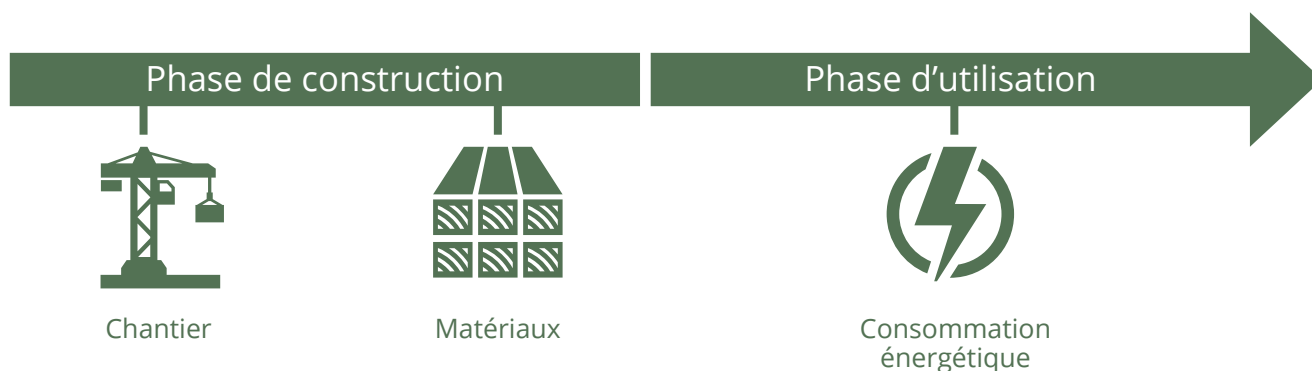
- 440kg CO₂e/m² pour la phase de construction.
- 1t de CO₂e/m² pour l'ensemble de la phase d'utilisation du bâtiment (hors déplacement).

Compensation carbone, récupération des eaux de pluie, construction en bois et priorité donnée à une circulation douce sur le site, font de The W un projet engagé activement dans une démarche écologique et responsable.

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

Eaglestone soutient et respecte les exigences PEB pour faire du projet The W, un développement conçu pour répondre aux normes environnementales les plus exigeantes. The W s'inscrit dans une volonté écoresponsable et une vision à long terme. Chaque thématique liée aux aspects énergétiques du projet est identifiée par un pictogramme repris tout au long du document.

*CO₂ équivalent





FICHE ÉNERGÉTIQUE

PEB B+ A

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Châssis et isolant performants

ÉNERGIES RENOUVELABLES

Panneaux solaires

EAU

Récupération eau de pluie

CHAUFFAGE

Chaudière performante à condensation

VENTILATION

Double Flux individuel

MOBILITÉ

Pré-câblage borne de recharge

Le présent descriptif commercial vise à permettre à l'Acquéreur d'apprécier la qualité générale de la construction et du service. Ce dernier se rapporte au gros-œuvre, parachèvements et techniques des parties communes et privatives des immeubles de logements.

Certains éléments décrits dans le présent document ne seront pas nécessairement d'application pour tous les appartements. Certains équipements ou parachèvements seront fonction de la disposition et de l'organisation des appartements. Lors de la lecture de ce document, il y a lieu de se référer au plan commercial et aux plans techniques

de chaque appartement. Les marques reprises dans ce document sont données à titre indicatif tant au niveau des performances que de la qualité à atteindre. Le choix des marques est laissé à l'initiative de l'Architecte et du Maître d'ouvrage.

Il appartiendra à l'Architecte et aux bureaux d'études, au moment de l'approbation des fiches techniques, de contrôler que le niveau de qualité et de performance est celui exigé par le présent descriptif. Le projet suivra l'ensemble des avis émis par le Service Régional d'Incendie et du bureau contrôle.

GÉNÉRALITÉS //

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, composants, 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.

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 de difficultés d'approvisionnement, soit en fonction du programme de décoration ou d'esthétique générale conçue par les Architectes, auteurs de projet sans en informer préalablement les Acquéreurs. Ces modifications peuvent porter sur la teinte, la nature, la marque des matériaux ou produits repris dans le présent descriptif à titre indicatif.

En cas de modification, celle-ci sera effectuée dans un souci de fournir un matériau ou produit de qualité, apparence, fonctionnalité ou performance au moins équivalente ou supérieure. De ce fait, ces modifications n'entraîneront aucune diminution des surfaces des appartements et ne donneront pas lieu à une adaptation de prix.

MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR L'ACQUÉREUR

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 aura la possibilité de choisir 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.

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 sur simple demande 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 des matériaux livrés ou posés sur le chantier, 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 auprès de ses sous-traitants.

Un forfait de minimum 500 € 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 500 € HTVA lui seront facturés. En définitive, toute ouverture de dossier donne droit à des frais complémentaire.

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.

Dans tous les cas, les modifications devront respecter les permis existants.

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.

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 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 emménagement 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.

RÉALISATION 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.

Observations :

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

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

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

DESCRIPTIF
DES TRAVAUX ET
DES MATÉRIAUX



DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX

Le projet est composé de 5 bâtiments formant un ensemble cohérent articulé autour de l'esplanade centrale et des aménagements paysagers. Il s'agit des bâtiments A1, A2, B, C et D. Ces bâtiments communiquent via le sous-sol qui regroupe l'ensemble des parkings, des caves individuelles, des locaux techniques et une grande partie des locaux vélos. Chaque bâtiment possède un accès indépendant depuis l'esplanade au rez-de chaussée et depuis le parking via une cage d'escalier et un ascenseur dédié.

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. Le dernier étage du bâtiment A sera construit en structure bois. Le bâtiment D sera quant à lui, reconstruit en béton ou en structure mixte bois/béton (selon les études de stabilité). Les travaux de démantèlement et de démolition seront réalisés par une entreprise spécialisée préalablement au démarrage des travaux de construction.

PRÉPARATION DES TRAVAUX

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

- L'entreprise générale chargée des travaux de "gros-œuvre" et de "parachèvements" est agréée.
- Les sondages et essais de sol nécessaires sont exécutés sous le contrôle du bureau de

stabilité, qui est également chargé d'établir les plans et notes de calcul du gros-œuvre.

- Le bureau d'études en techniques spéciales est chargé d'établir les plans et notes de calcul des installations techniques.

TERRASSEMENT, FONDATIONS & VOIRIES

Comprend tous les travaux de voiries, de terrassement en déblais et en remblais pour fondations, accès, étançonnement des structures existantes maintenues, nivellements nécessaires à l'accomplissement des abords. Les terres excédentaires sont évacuées ou réutilisées sur place.

Les fondations des bâtiments sont existantes et en grande partie conservées. Elles seront le cas échéant complétées et exécutées conformément aux plans du bureau de stabilité.

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. Ce poste comprend l'ensemble des ouvrages de structure relatifs à la stabilité.

L'ossature principale des bâtiments (noyau cage ascenseur et escalier) est exécutée en béton armé. Elle comprend les voiles, les poutres et colonnes, les dalles et les escaliers).



Le dernier étage du bâtiment A sera construit en structure bois. Le bâtiment D sera quant à lui reconstruit en béton ou en structure mixte bois/béton (selon les études de stabilité), avec renforts métalliques lorsque cela s'avère nécessaire.

DESRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX

Pour le bâtiment D, les cages d'escalier et ascenseurs sont construites en voiles de béton armé afin d'assurer le contreventement du bâtiment.

Les parois périphériques sont traitées de façon à garantir une étanchéité contre les infiltrations d'eau.

PAROIS PORTANTES & CLOISONS

Les nouvelles parois portantes en hors-sol sont exécutées en voile de béton, blocs de béton ou en bois pour les parties concernées. Ils sont soit maçonnés et rejointoyés, soit en béton brut. Leur épaisseur est définie par le bureau de stabilité.

Les murs séparatifs sont en cloisons légères, en béton armé, en bois, le cas échéant, si nécessaire doublés d'une cloison dont la nature peut varier suivant les cas.

Les murs intérieurs non porteurs sont principalement en cloisons légères ou ponctuellement en voile béton. Les cloisons sont de type hydrofuge dans les locaux humides (salles de bains, douches, buanderies...).

Observations :

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, faux-plafonds, carrelages, tubs et baignoires, etc.).

Ces fendilles et fissures de retrait, 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.

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.



TOITURE



La structure des toitures plates est réalisée en ossature bois, sauf aux endroits où le plancher en béton est conservée. L'isolant sera positionné entre l'ossature et au-dessus de celle-ci. Sous l'ossature est positionné le pare-vapeur et au-dessus de l'isolant une membrane d'étanchéité. Les toitures sont végétalisées, de type extensif.

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 dans les sous-sols 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.

FAÇADES

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

- Principalement la maçonnerie de briques/ briquettes de teinte claire (terre cuite ou béton) à définir par l'Architecte.
- Le bardage métallique, de teinte foncée à définir par l'Architecte.
- L'enduit sur isolant, de teinte claire en accord avec la brique/ briquette 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.



Finition cuisine type premium

DESRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX

Les murs de façade sont également habillés 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 leur localisation précise selon les plans de vente, une modification éventuelle du permis d'urbanisme sera introduite par le Maître d'ouvrage si cela s'avère nécessaire.

MENUISERIES EXTÉRIURES

Les châssis des portes et fenêtres des façades seront exécutés en Aluminium. 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 responsable PEB 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 de fenêtres extérieurs seront soit en pierre bleue, soit en aluminium laqué suivant le type de façade.

Des garde-corps à barreaudage vertical avec lisse horizontale sont fixés sur les châssis/façades.

Toutes les surfaces vitrées des façades extérieures sont exécutées en double vitrage (ou triple 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 et thermiques requises.

Pour les acquéreurs qui souhaiteraient accroître le confort thermique en été en limitant le risque de surchauffe (au sens des études de la PEB), il a été prévu la possibilité, en option et en tenant compte du planning décisionnel du chantier, d'équiper certaines fenêtres (les façades les plus exposées) d'un store extérieur. Deux possibilités s'offriront aux acquéreurs : soit la réalisation complète du store extérieur, soit un pré-équipement (alimentation électrique en attente et pla-

cement des caissons et rails extérieurs) en vue d'une installation ultérieure des stores). Les portes d'entrée au rez-de-chaussée sont vitrées avec cadres en aluminium thermo-laqué. Les portes intérieures des sas sont équipées de ferme-porte.

La commande d'ouverture des portes d'entrée se fait par un système de badge ou depuis les logements par vidéo-parlophone.

La porte sectionnelle donnant accès aux parkings situés dans le sous-sol est de teinte foncée et sera commandée depuis l'extérieur par le système de badge et/ou de télécommande.

ISOLATION ACOUSTIQUE & THERMIQUE

Une attention particulière a été apportée 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.

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.

Isolation acoustique :

Le confort acoustique visé pour le projet est celui repris dans la norme NBN S 01-400-1 (2008), critères du confort acoustique normal. Les dispositions techniques nécessaires pour y parvenir ont fait l'objet d'une étude complète par un ingénieur acousticien.

L'isolement acoustique aux bruits aériens entre logements ainsi qu'entre circulations communes et logements sera assuré par la mise en œuvre de parois doubles légères à hautes performances acoustiques.

Entre les circulations communes et les pièces de vie et de repos des logements, l'isolement aux bruits aériens sera garanti :



DESCRIPTIF
DES TRAVAUX ET
DES MATÉRIAUX



- soit par la combinaison de l'isolation d'une porte d'entrée à hautes performances acoustiques (RW = 38 dB – dérogation à la NBN S 01-400-1) et de l'isolation des portes intérieures, l'ensemble formant ainsi un sas acoustique,
- soit par des portes à très hautes performances acoustiques (RW = 45 dB – dérogation à la NBN S 01-400-1).

L'isolation aux bruits de choc entre étages sera assurée par la combinaison de l'isolation acoustique du plancher de base avec l'atténuation apportée par des chapes flottantes sèches sur membrane acoustique, ces dernières possédant un indice d'amélioration aux bruits de choc élevé.

Les équipements techniques (évacuations sanitaires, ventilation, ascenseur...) seront munis des dispositifs acoustiques nécessaires (désolidarisation des fixations, doublages, gaines acoustiques...) afin d'atteindre les critères normatifs évoqués ci-avant.

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.

Observation :

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.

TERRASSES & BALCONS

Les terrasses du rez-de-chaussée sont réalisées soit en dalles grès-cérame soit en pavés béton de teinte grise, ton et format au choix de l'Architecte, posées sur des éléments porteurs appropriés.

Aux étages, les balcons sont en structure métallique ou bois et leur liaison sera munie de dispositifs à coupure thermique. **Tous les balcons suspendus** sont habillés en sous-face par des panneaux de particules à base de ciment peints.

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 250 kg/m². Ils ont une mise en pente pour l'évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eaux pluviales.



DESSCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX

Les terrasses placées sur les hourdis existants aux étages et en toitures plates sont revêtues de dalles grès-cérame 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) selon le guide pratique du Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC).

Les éléments de séparation des terrasses/balcons sont réalisés au moyen de bac à plantes et/ou écran de séparation en habillage métallique. Leur teinte sera définie par l'Architecte afin de s'intégrer harmonieusement à l'architecture du bâtiment.

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

TECHNIQUES SPECIALES

Toutes les installations sont conformes aux normes et aux codes de bonnes pratiques.

Chaque appartement possède ses compteurs individuels pour la consommation d'électricité, d'eau froide et de gaz (pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage).

CHAUFFAGE & SANITAIRE

PRODUCTION DE CHALEUR



La production de chaleur est individualisée pour chaque appartement et assurée par des chaudières au gaz à condensation à très haut rendement. Elles sont de type murales, modulantes et installées dans le local technique, la buanderie ou suivant la typologie avec fonction double service pour les besoins 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.

DISTRIBUTION DE CHALEUR

Les différents locaux sont chauffés par des radiateurs muraux de type **RADSON Parada** ou équivalent.

Un radiateur décoratif type sèche-serviettes **RADSON Banga** ou équivalent est prévu dans les salles d'eau. Les radiateurs sont régulés par des vannes thermostatiques.

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 et cuisine
- 20°C dans les chambres et bureaux
- 24°C dans les salles d'eau
- 18°C, non régulé dans les halls d'entrée et WC

En outre, un thermostat d'ambiance à programmation hebdomadaire est prévu dans le séjour de l'appartement permettant le réglage de la température ambiante. Un module de connexion sera disponible en option afin de pouvoir contrôler votre chauffage et gérer votre consommation à distance via votre smartphone.

Il faut noter que les collecteurs de chauffage sont généralement placés dans les buanderies ou 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 sous les baignoires en fonction des possibilités techniques.

Observations :

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



DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX



PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE ET FROIDE

Pour rappel, la production d'eau chaude sanitaire est réalisée de manière indépendante par l'échangeur de chaleur de la chaudière individuelle avec un ballon de stockage intégré selon la typologie de l'appartement.

La distribution d'eau chaude sanitaire est faite à partir des collecteurs de distribution vers les appareils sanitaires.

L'alimentation en eau froide est réalisée depuis le compteur régie situé sur le palier d'étage dans la gaine technique sous le dévidoir incendie. L'installation de compteurs individuels permet de mesurer les consommations individuelles en eau de ville.

RÉCUPÉRATION ET DISTRIBUTION D'EAU PUVIALE (BÂTIMENT D)



Une citerne d'eau de pluie en provenance des toitures, reliée à un groupe hydrophore permet l'utilisation de l'eau de pluie pour l'alimentation des WC des logements du Bâtiment D. En cas de manque d'eau dans la citerne, le groupe hydrophore muni d'un by-pass alimentera les WC en eau de ville.

L'alimentation en eau de pluie / eau de ville est réalisée depuis un compteur de passage individuel situé également sur le palier d'étage dans la gaine technique sous le dévidoir incendie. L'installation permet de mesurer les consommations individuelles en eau de pluie / eau de ville.

ÉLECTRICITÉ

L'installation satisfait aux dispositions techniques les plus récentes, au RGIE (Règlement Général des Installations Electriques) 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 agréé.



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

VENTILATION

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

Afin de limiter les consommations énergétiques, l'air pulsé est préchauffé à l'aide des calories récupérées dans l'air extrait via un échangeur à très haut rendement. L'air extrait n'a aucun contact avec l'air pulsé, il n'y a donc aucun risque de pollution.

Cette technique exige la réalisation d'un détalonnage des portes intérieures de manière à laisser circuler l'air entre les différentes pièces.

Les bouches de ventilation sont de type circulaire ou rectangulaire et spécialement étudiées pour les habitations.



À 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).

Remarques :

- Afin de respecter les critères PEB et d'atteindre un facteur de réduction de besoin de chauffage suffisant, les groupes de ventilation sont à débit variable et pourvu d'une régulation à la demande.
- Les débits de ventilation répondent à la NBN D50-001 et sont conformes aux exigences PEB.
- 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.

PARACHÈVEMENTS

PARTIES COMMUNES

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



HALL D'ENTRÉE ET DÉGAGEMENTS

Les halls et dégagements hors sol de l'immeuble sont revêtus de carrelages. L'ensemble des parties communes hors sol, recevront une peinture de finition sur les plafonds et les murs.

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

Les portes des parties communes, en ce compris les portes d'accès aux appartements, sont peintes - teinte à déterminer par l'Architecte. Un paillason de pleine largeur est posé à l'entrée du hall.

Les luminaires des halls communs sont encastrés dans les faux plafonds ou en applique sur le plafond et commandés par des détecteurs de présence ou des interrupteurs. 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 paliers, les cages d'escalier et dégagements sont également pourvus de luminaires de secours pour permettre l'évacuation des personnes en cas de coupure de courant.

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

Celle-ci comprend :

- 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 le hall de l'appartement : un vidéo-telephone mural avec commande de gâche et sonnerie ;
- Au palier des appartements : un bouton d'appel par appartement.

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 du rez de chaussée est équipé d'une gâche électrique qui est activée par la vidéo-parlophonie ou le badge du système de contrôle d'accès.

À l'extérieur, un tirant en inox équipe la première porte du sas d'entrée du rez de chaussée.

CAVES, LOCAUX TECHNIQUES & DÉGAGEMENTS SOUS-SOL

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...).

Les plafonds et les murs ne sont pas enduits et pas peints. Le sol des caves est en béton peint.

CAGE D'ESCALIER

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







DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX



Les marches des escaliers rénovés seront revêtus d'un carrelage ou d'une peinture. Du niveau rez-de-chaussée jusqu'au sommet de la cage d'escalier, les murs et plafonds sont peints.

ASCENSEURS

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

Ces ascenseurs sont de type "électrique" sans salle des machines. Le choix est effectué par le Maître d'ouvrage en collaboration avec l'Architecte et le bureau d'études et est fonction des contraintes techniques dues aux caractéristiques propres à l'immeuble.

Ils sont de charge utile de 630 kg et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ils sont équipés de dispositifs de sécurité conformes aux nouvelles normes belges et européennes en vigueur.

Les portes palières et les portes des cabines sont du type automatique totalement effaçable et réalisées en Inox brossé.

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 agréé avant sa mise en service.

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.

SÉCURITÉ ET INCENDIE

La sécurisation est principalement assurée par la mise en place de fermetures de sécurité multipoints pour les portes d'entrée des immeubles et des appartements. Un système de contrôle d'accès par badge permettra de contrôler les accès aux entrées principales des immeubles, à la porte sectionnelle du parking et aux accès depuis le parking vers chaque bâtiment.

De même, une attention particulière a été accordée par l'Architecte à l'ambiance lumineuse qui sera créée au niveau des aménagements communs et 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 sous-sols (caves et parkings) sont équipés d'un système de détection incendie et de protection conforme aux exigences exprimées par le Service Régional d'Incendie. Le parking est également muni d'une installation de désenfumage, conformément aux exigences de l'Arrêté Royal et normes en vigueur. Les portes coupe-feu, extincteurs, dévidoirs, coupoles de désenfumages, éclairage de secours, boutons poussoirs, sprinklers ... équipent l'ensemble des immeubles 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 (obligation à charge des Acquéreurs en cas de mise en location du bien).

JARDINS ET AMÉNAGEMENT EXTÉRIEURS COMMUNS

Les abords ont été pensés en continuité avec le bâtiment : l'utilisation des matériaux, le jeu des ombres, la mise en place de différentes ambiances et la continuité dans la vision générale.

Pour cela, un fil conducteur est mis en place : des madriers en bois posés régulièrement traversent le site et déambulent à des hauteurs différentes dans chaque espace des abords. Ce ruban visuel peut avoir un rôle de clôture en sortant du sol pour apporter de l'intimité lorsqu'il approche des habitations, ou s'abaisser jusqu'à devenir une inscription dans le calepinage du revêtement de sol. Le revêtement de sol suit ce fil d'Ariane. Chaque poteau a sa reproduction sur le sol, une bande de même largeur perpendiculaire au chemin : c'est un "reflet".

Le long de ce fil conducteur, les aménagements extérieurs communs se composent de différents sous-espaces qui se distinguent grâce à un mobilier et une palette végétale spécifique, composée d'essences visuellement intéressantes par leurs tronc, floraison, feuillage.

DESRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX

Dans le talus "avant" qui marque l'entrée du site, un jeu de trois bassins fera le rappel de l'ancienne marre qui se trouvait sur le site. Des mobiliers d'assises seront présents pour aménager des espaces de rencontres et de détente entre les différentes entrées des bâtiments et au niveau des bassins.

Pour les appartements du rez-de-chaussée qui en bénéficient, l'aménagement paysager des jardins à usage privatif et exclusif comprend également les gazons et éventuelles haies et plantations. Selon la configuration des plans, des clôtures et des portiques adaptés à la séparation des jardins sont aménagés pour permettre l'entretien des pelouses et des plantations.

L'entretien de la zone commune et des jardins à usage privatif et exclusif, est à charge de la copropriété.



Selon les requêtes communales et régionales, les eaux pluviales provenant des toitures sont récupérées dans une citerne. L'eau récupérée est utilisée pour l'alimentation d'un robinet de service situé dans le local entretien et pour l'arrosage des abords et de certaines toitures végétalisées.

PARTIES PRIVATIVES - PARACHÈVEMENTS INTÉRIEURS

MENUISERIES INTÉRIEURES

Portes d'entrée

Les portes d'entrée des appartements seront des portes de sécurité coupe-feu. 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 du type stratifié ou à peindre, la peinture est comprise dans le prix.

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 sont peints.

Les quincailleries appropriées sont en acier inoxydable.

Les portes sont équipées de serrures ordinaires, clés à gorges.

Armoires pour équipements techniques

Les armoires sont en MDF et les faces visibles sont peintes.

Pour la localisation, se référer au plan.

Observation :

La suppression éventuelle de la porte située entre le hall d'entrée et le living, parfois demandée par certains Acquéreurs 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.

REVÊTEMENTS DE SOLS

Les revêtements de sol sont différenciés suivant la destination des locaux. La dalle structurelle sera recouverte d'une chape isolée autorisant la pose de carrelages ou de parquet. Tous les revêtements de sol sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimensions par rapport aux échantillons présentés et des caractéristiques de référence, dans la limite des tolérances admises par les fabricants. Les échantillons de revêtements de sol peuvent être vus au bureau de vente ou chez le détaillant qui sera désigné par le Maître d'Ouvrage.

Parquet

Dans les séjours/cuisines, halls d'entrée, halls de nuit et chambres des appartements, le revêtement de sol est constitué d'un parquet de type chêne naturel ou similaire.

L'ouvrage comprend la fourniture et la pose d'un parquet.

- Parquet "semi-massif" finition vernis invisible, ou similaire. Valeur : +/-50 euros prix public HTVA (prix fourniture)
- Les plinthes sont en MDF peint - 40mm de hauteur.

Carrelage

Dans les salles d'eau, toilettes, buanderies et locaux techniques, le revêtement de sol est réalisé en carreaux en grès-cérame de type "CEPPO" ou similaire ton au choix de l'Architecte.

L'ouvrage comprend la fourniture et la pose (pose droite). La séparation entre carrelage et parquet se réalisera par un arrêt en aluminium ou similaire.



Finition cuisine type premium



Découvrez
votre futur
appartement !

DESSCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX



- **Sols** : Grès-cérame 60x60 cm ou similaire. Prix public : +/-40 euros HTVA (prix fourniture).
- **Murs** : Grès-cérame 60x60 cm ou similaire toute hauteur autour des douches et bains. Prix public : +/-40 euros HTVA (prix fourniture). Seuls les murs autour du bain ou de la douche sont carrelés. Les murs du WC et de la buanderie ne sont pas carrelés.

FINITIONS DES MURS

Ce poste comprend toutes les fournitures et travaux nécessaires pour la réalisation des plafonnages et enduisages prévus sur les murs, de manière à former un ensemble fini et prêt à peindre. La préparation des supports (ponçage, petites retouches, joints Elastofill au niveau des plinthes et menuiseries) pour peinture ne font pas partie des prestations reprises au cahier des charges et ne sont pas comprises dans le prix.

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

FINITIONS DES PLAFONDS

L'ensemble des plafonds intérieurs des appartements sont enduits en fonction du support, de manière à former un ensemble fini et prêt à peindre. La préparation des supports (ponçage, petites retouches, joints Elastofil,...) pour peinture ne font pas partie des prestations reprises au cahier des charges et ne sont pas comprises dans le prix.

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

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, la VMC et la machine à linge et les plafonds n'y sont pas enduits vu la présence des gaines dans ces locaux.

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.

TABLETTES DE FENÊTRE

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

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 et bénéficient de très nombreuses possibilités de coloris et personnalisation.

En base, la finition prévue est de type :

- Le **plan de travail** stratifié, type "TERRAZZO", chant droit, présente une épaisseur de 38 mm. Il bénéficie de nombreuses possibilités de coloris et personnalisation.
- Les **façades** de porte sont en mélaminée/structure fine avec chants épais collés au laser (Plusieurs choix de teintes disponibles finition mate ou brillante). En base, la finition prévue est blanc polaire mat & chêne cognac. Les poignées de porte sont en métal. En base la finition prévue est noir mat.
- Une **crédence** stratifiée de 30 cm de haut sera réalisée, en base, dans la même teinte que le plan de travail. La teinte des joints est à définir par l'Architecte.

Les cuisines sont équipées d'appareils électroménagers de haute qualité, de marque **Samsung ou équivalent**.

Ils comprennent, selon le type d'appartements :

- un lave-vaisselle,
- une table de cuisson vitrocéramique 4 zones,
- une hotte télescopique à recyclage,
- un four intégré
- un réfrigérateur avec zone de surgélation pour les studios et 1ch
- un réfrigérateur combiné pour les 2ch-3ch
- l'évier 1 cuve est sur-encastré et 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.

DESSCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX

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.

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-après.

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.

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

Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis sauf pour les parties communes, les caves et les garages. 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.

Le câblage Data (câble UTP) est prévu dans les appartements entre la buanderie 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 possède un compteur monophasé bihoraire, localisé dans le local "compteurs" en sous-sol et un tableau divisionnaire placé dans un endroit discret et accessible (vestiaire, toilette, buanderie ou cuisine). Les accessoires, interrupteurs, prises, etc. de marque "Niko" Intense blanc ou équivalent sont encastrés dans les appartements.

Les plans spécifiques d'implantation ainsi que le nombre de prises électriques, interrupteurs et points lumineux sont établis par le bureau d'étude. 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 + commandes
- 1 bouton de sonnette à l'extérieur
- 1 vidéo-parlophone (ou dans le salon selon la configuration)

Salon/Salle-à-manger

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

Buanderie

- 1 point lumineux + 1 commande
- 1 prise lave-linge
- 1 prise séchoir
- 1 alimentation chaudière
- 1 alimentation groupe de ventilation (qui peut avoir été placé ailleurs)
- 1 double prise d'alimentation module Tél/TV
- L'arrivée de fibre optique Proximus



DESCRIPTIF
DES TRAVAUX ET
DES MATÉRIAUX



WC

- 1 point lumineux
- 1 commande

Hall de nuit

- 1 à 2 points lumineux + 2 commandes

Chambre principale

- 1 à 2 points lumineux + 1 ou 2 commandes selon le cas
- 1 double prise
- 2 prises dont 2 situées au niveau des tables de nuit
- 1 prise RJ45

Chambres secondaires

- 1 point lumineux avec commande simple
- 1 double prise
- 2 simples prises

Salle de bains

- 1 à 2 points lumineux plafond et 1 alimentation miroir lavabo
- 1 simple prise à côté du lavabo

Salle de douche

- 1 à 2 points lumineux plafond et 1 alimentation miroir lavabo
- 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

- Un raccordement principal sur le réseau distributeur est prévu dans la buanderie ou le séjour selon le type d'appartements, avec passerelles ou tubages précâblés jusqu'à la prise RJ45 en attente dans le séjour et la chambre principale.

Observations :

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..

DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX

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.

Les appareils sanitaires des salles de bains, salles de douche et WC sont selon les plans :

WC

- 1 WC suspendu en porcelaine blanc **"Villeroy & Boch"** de type "Onovo"
- 1 plaque de commande blanche **"Villeroy & Boch"** de type E200



Lave Main

- 1 lave-main en porcelaine blanche **"Villeroy & Boch"** de type **"O'novo Design"**
- 1 robinet d'eau froide chromé pour lave-mains **"Paffoni"** de type **"Red"**



Lavabo

- 1 sous-meuble de **"Sanijura"** de type **"Slouby"**
- Vasque en céramique et sous-meuble avec tiroir
- 1 miroir avec applique LED
- 1 mitigeur chromé **"Paffoni"** de type **"Stick"**



DESCRIPTIF
DES TRAVAUX ET
DES MATÉRIAUX



Baignoire

- 1 baignoire "Duravit" de type "Galaxy"
- 1 mitigeur pour baignoire "Paffoni" de type "Stick"
- 1 set de bain "HansGrohe" de type "Crometta vario"



À NOTER QUE TOUS LES MODÈLES PRÉSENTÉS CI-DESSUS PEUVENT ÊTRE REMPLACÉS PAR UN MODÈLE ÉQUIVALENT.



Finition type premium



DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX

Douche

- 1 receveur de douche en acryl **"Duravit"** de type **"Dino"** suivant plans
- Portes de douche **"Huppe"** de type **"D-Motion"**
ou Mur ou Paroi de douche **"Inda"** de type **"A16"** suivant plans
- 1 mitigeur thermostatique chromé **"HansGrohe"** de type **"EcoStat Universal"**
- 1 set de douche chromé **"HansGrohe"** de type **"Crometta vario"**



OBSERVATIONS
GÉNÉRALES

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

FRAIS ET CHARGES

Sont compris dans le prix de vente :

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

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

- ✓ La taxe sur la valeur ajoutée (au taux de 6 ou 21%) dûe sur les constructions et les droits d'enregistrement dûs sur les quotités du terrain (tréfonds au taux de 12,5% et emphytéose au taux de 2%) ;
- ✓ Les frais résultants de la constitution par le notaire du règlement de copropriété et de l'acte de base ;
- ✓ Les frais, droits, honoraires éventuels relatifs à la convention de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente ;
- ✓ Les frais de raccordement et de pose, de location ou d'achat des différents compteurs d'eau, de gaz, et d'électricité pour un montant forfaitaire de 4.500€ HTVA ;
- ✓ Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Région, l'Etat ou tout Organisme Public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique, hormis le précompte immobilier ;
- ✓ 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 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 techniques, sauf ceux nécessaires pour la dissimulation des installations techniques et repris aux plans commerciaux ;
- ✓ 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.

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

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 relatives au bien acheté (1 visite / 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.







OBSERVATIONS GÉNÉRALES



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.

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.





OBSERVATIONS GÉNÉRALES

ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE, DES APPARTEMENTS

Le "guide pratique" pour l'entretien des bâtiments édité par le Le Centre Scientifique et Technique de la construction 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.

Remarque :

Cette brochure a été composée 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 ET COULEURS VOUS SONT LIVRÉES À TITRE D'ILLUSTRATION MAIS NE CONSTITUENT AUCUNEMENT UN DOCUMENT CONTRACTUEL.





EAGLESTONE

Creating tomorrow's city together

Developed by Eaglestone

WWW.THEWBYEAGLESTONE.BE

STAY CONNECTED

