



W56

DESRIPTIF COMMERCIAL

CONFORME À L'ARTICLE 7 DE LA LOI BREYNE





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 de contrôle.

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 PHOTOS, IMAGES DE SYNTHÈSE, PERSPECTIVES ET COULEURS VOUS SONT LIVRÉES À TITRE D'ILLUSTRATION, MAIS NE CONSTITUENT AUCUNEMENT UN DOCUMENT CONTRACTUEL.

TABLE DES MATIÈRES

I. LOCALISATION ET PRÉSENTATION DU PROJET	8
II. GÉNÉRALITÉS	12
1. DESCRIPTIF COMMERCIAL	12
2. NORMES ET PRESCRIPTIONS	12
3. CONSTRUCTION DURABLE	12
4. FRAIS ET CHARGES	13
5. CODE DE MESURAGE ET AUTRES INDICATIONS SUR LES PLANS	13
6. VISITES DE CHANTIER	14
7. RÉCEPTIONS	14
8. OCCUPATION DES ESPACES HABITABLES ET AUTRES LOCAUX	15
9. MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR L'ACQUÉREUR	15
III. DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX	18
1. GROS ŒUVRE	18
1.1. FONDATIONS	18
1.2. STRUCTURE	18
1.3. GAINES ET PASSAGES TECHNIQUES	19
1.4. PERFORMANCE & ISOLATION	19
1.5. FAÇADES	19
1.6. TOITURES	19
1.7. TERRASSES & BALCONS	20
1.8. CONDUITE D'ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES & ÉGOUTTAGE	20
1.9. MENUISERIES EXTÉRIEURES	20
1.10. MAÇONNERIES ET CLOISONS INTÉRIEURES	21
IV. INSTALLATIONS TECHNIQUES	22
1. VENTILATION	22
2. INSTALLATION ÉLECTRIQUE	23
2.1. DESCRIPTIFS DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DANS LES PARTIES PRIVATIVES	23
2.2. DESCRIPTIFS DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DANS LES PARTIES COMMUNES	24
3. DESCRIPTION DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE	25
4. INSTALLATIONS SANITAIRES ET APPAREILS SANITAIRES	26
4.1. INSTALLATION SANITAIRE	26
4.2. APPAREILS SANITAIRES	27

V. PARACHÈVEMENTS DES PARTIES PRIVATIVES	28
1. CHAPES	28
2. FAUX PLAFONDS ET FINITIONS DES PLAFONDS INTÉRIEURS	28
3. REVÊTEMENTS DE SOLS	29
3.1 PARQUET	29
3.2 CARRELAGES	29
4. REVÊTEMENTS MURAUX	29
4.1 CARRELAGES	29
4.2 PLAFONNAGE & PEINTURE	29
5. MENUISERIES INTÉRIEURES	30
5.1 PORTE D'ENTRÉE DES APPARTEMENTS	30
5.2 PORTES INTÉRIEURES DES APPARTEMENTS	31
6. CUISINES	31
VI. PARACHÈVEMENTS DES PARTIES COMMUNES	32
1. GÉNÉRALITÉS	32
2. REVÊTEMENTS DE SOL	32
2.1 HALLS D'ENTRÉE ET HALLS DES ÉTAGES	32
2.2 LE SOUS-SOL	32
3. REVÊTEMENTS MURAUX	2
4. FAUX PLAFONDS ET FINITIONS DES PLAFONDS INTÉRIEURS	32
5. ESCALIERS	33
6. ASCENSEURS	33
7. MENUISERIES INTÉRIEURES	33
8. ÉQUIPEMENTS	33
9. SIGNALÉTIQUE	33
VII. ABORDS	34
1. GÉNÉRALITÉS	34
2. AMÉNAGEMENTS DES PARTIES COMMUNES	34
VIII. LISTE DES ANNEXES	36

ÉQUIPE PROFESSIONNELLE

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Area Real Estate sa

Chaussée de Waterloo, 1359 I-J-K Bte 4
1180 Bruxelles

MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE :

Immo-Pro srl

Chemin du Stocquoy, 1
1300 Wavre

ENTREPRISE GÉNÉRALE :

GALERE

Rue Joseph Dupont 73
4053 Chaudfontaine

BUREAUX D'ÉTUDES

Architecture

Archi 2000 sprl

Avenue du Vivier d'Oie, 4
1000 Bruxelles

Aménagement paysager

Piet Blanckaert

Dopheidestraat, 7
8200 Sint-Andries

Ingénieur-Conseil en Stabilité

Pirnay Engineering

Avenue Louise, 89
1050 Bruxelles

Ingénieur-Conseil en Techniques Spéciales

Criteria srl

Avenue de Tervueren, 448
1150 Bruxelles

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (PEB)

Criteria srl

Avenue de Tervueren, 448
1150 Bruxelles

Ingénieur-Conseil en Acoustique

ATS sprl

Rue des Sept Collines, 1
4052 Beaufays

Coordinateur Sécurité et Santé

COSEAS sprl

Rue de l'Église, 21
1315 Incourt

NOTAIRE

Actalys

M^e Éric Jacobs

Boulevard de Waterloo, 16
1000 Bruxelles



I.

LOCALISATION ET PRÉSENTATION DU PROJET



Le rez-de-chaussée commercial est constitué de deux surfaces bénéficiant d'entrées propres depuis le Boulevard de la Woluwe.

Aux étages, on retrouve 29 appartements articulés autour de trois noyaux avec leurs propres entrées à rue.

Les larges baies vitrées et les généreuses terrasses en façade viendront se fondre harmonieusement dans l'atmosphère paisible du quartier. Trois penthouses, au dernier étage, offriront une vue panoramique sur la nature, et un jardin en intérieur d'îlot collectif au rez-de-chaussée viendra compléter ce cadre verdoyant.

Le projet W56

Avec une large perspective sur la zone Natura 2000, qui borde le boulevard de la Woluwe, le projet W56 fait rimer la ville avec des parcs, des étangs, et d'autres généreux espaces verts. Une situation remarquable pour cet immeuble de logement neuf au confort contemporain.

Entourée par les nombreuses zones naturelles qui agrémentent Woluwe-Saint-Lambert, la nouvelle construction va proposer vingt-neuf appartements, deux commerces et un niveau de parking au sous-sol.

Conçu par le bureau d'architectes ARCHI 2000, le projet W56 sera composé d'une aile avec six étages le long du Boulevard de la Woluwe et d'une aile à trois étages le long de la Rue Voot.

La cadre prisé de Woluwe-Saint-Lambert

Traversée par la rivière de la Woluwe qui lui a donné son nom, Woluwe-Saint-Lambert est une commune de contraste et complémentarité : anciennes habitations rurales et quartiers résidentiels modernes, parcs arborés et sièges d'entreprises, espaces culturels et de loisir et complexe médical universitaire, grands axes routiers et nombreuses pistes cyclables et promenades pédestres. Cette richesse et diversité font de Woluwe-Saint-Lambert une commune notamment très prisée auprès des familles et des cadres internationaux.

Parcs et nature

Woluwe-Saint-Lambert offre un cadre de vie privilégié et reposant grâce à ses nombreux



parcs : parc Malou, parc Georges Henri, parc des Sources, du Slot, de Neerveld,... Autant de lieux de nature apaisante pour se ressourcer.

Accès et mobilité

La commune est traversée d'est en ouest par le métro (six stations) et jouit d'un accès direct au ring de Bruxelles, menant rapidement à l'E40; l'E411, et Brussels Airport.

La mobilité douce n'est pas en reste, avec de nombreuses pistes cyclables, et de nombreuses promenades notamment le long de la voie ferrée reconvertie.

Commerces

Woluwe-Saint-Lambert dispose également d'une large offre de restaurants et commerces, ainsi que du fameux centre commercial «W Shopping Center».

Écoles

Woluwe offre un grand choix d'établissements scolaires réputés, de la maternelle au supérieur. Collège Jean XXIII, Don Bosco, Saint-Michel, Athénée Royal, Ephec, site universitaire Saint-Luc... De quoi satisfaire tous les profils d'étudiants.

Sport et fitness

La Rasante, le stade Folon, le complexe Poséidon et sa piscine, l'Aspria... Vous avez l'embarras du choix pour vos activités sportives.

Culture

Côté culture, la commune compte de nombreux centres créatifs, l'auditorium W-hall ainsi que le village culturel Wolubilis, proposant de multiples activités.



ACCÈS & MOBILITÉ



TEMPS D'ACCÈS

Brussels Airport (8 km)

14 min 40 min 30 min

Quartier européen (5 km)

10 min 35 min 20 min

Cinquantenaire (3,7 km)

9 min 23 min 11 min

Gare Centrale (6 km)

20 min 25 min 25 min

Quartier Louise (7 km)

20 min 50 min 27 min

GRANDS AXES





1. DESCRIPTIF COMMERCIAL

L'objectif du présent document est de fournir aux candidats-acquéreurs une description des travaux réalisés et matériaux mis en œuvre pour les logements vendus au sein du projet W56.

Ce descriptif commercial complète les plans de vente fournis au format A3.

Il s'agit d'extraits de cahier de charge propres à chaque intervenant technique qui a participé ou qui participera à l'élaboration du projet en fonction de son domaine de spécialité. Certaines prestations décrites dans ce descriptif commercial ne s'appliquent pas nécessairement à tous les appartements et doivent être lues en parallèle du plan de vente de chaque appartement.

Le Maître de l'Ouvrage, en accord avec le Bureau d'Architecture et les Bureaux d'Études, peut apporter des modifications au présent descriptif de vente, notamment pour améliorer les techniques, pour répondre à de nouvelles normes en vigueur, à des exigences des autorités compétentes ou des difficultés d'approvisionnement des matériaux. Les références de matériaux reprises dans ce descriptif sont données à titre indicatif.

Ces modifications ne donneront pas lieu à une adaptation de prix. La totalité des descriptions apportées dans le présent document consiste en des obligations de moyen et non de résultat.

2. NORMES ET PRESCRIPTIONS

L'exécution des travaux sera conforme aux normes, réglementations en vigueur et documents applicables au projet – notamment :

- Aux conditions reprises dans le permis d'urbanisme n° 18/PFD/1747191 délivré par la Région en date du 7 mars 2023 ;
- Au permis d'environnement référence n° PE/1846998/2022 daté du 9 novembre 2022 ;
- Aux prescriptions des gestionnaires des réseaux de distribution (eau, gaz, électricité, télécom et TV distribution) ;
- A l'avis SIAMU réf C.1986.0407/14 en date du 6 mai 2022 ;
- À l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 (modifié par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2016) – Annexes 1, 3/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire ;
- Titre XIII du Règlement Général de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles relatif à la prévention des incendies dans les lieux accessibles au public ;
- Règlement Général pour la Protection du Travail et Code du bien-être au travail ;
- À la réglementation PEB applicable au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme ;
- À la norme acoustique NBN S01-400-1 (2008) relative aux immeubles d'habitations – catégorie « Confort acoustique normal » et à la réglementation environnementale en matière de bruit extérieur.

3. CONSTRUCTION DURABLE

Un intérêt particulier a été porté à la construction durable du bâtiment.

Les travaux envisagés permettront d'atteindre un très bon niveau de performance énergétique en mettant en œuvre des mesures architecturales et des systèmes de qualité répondant aux conditions de l'Ordonnance PEB.

L'objectif est d'assurer un confort thermique tout en minimisant la consommation de chauffage.

Tous les appartements bénéficieront du label « basse énergie » selon les critères de l'autorité régionale compétente, la Région de Bruxelles-Capitale.

Le certificat de performance énergétique de chaque appartement sera délivré par Bruxelles Environnement et transmis aux propriétaires dès réception.

Les eaux pluviales sont récoltées par des citernes d'eau de pluie pour être réutilisées pour le nettoyage des parties communes et l'alimentation des WC des commerces. En cas de manque d'eau dans la citerne, les groupes hydrophores munis d'un by-pass alimenteront les différents points de puisage en eau de ville.

4. FRAIS ET CHARGES

Sont compris dans le prix de vente :

- Les honoraires de tous les auteurs de projet à l'exception des honoraires pour les modifications demandées par l'Acquéreur ;
- L'assurance TRC (Tout Risque Chantier) ;
- Les taxes de bâtisse et de voirie ;
- Les frais de nettoyage de chantier avant la réception provisoire (le nettoyage final incombe à l'Acquéreur).

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

- La taxe sur la valeur ajoutée (TVA au taux de 21 %) due sur le terrain et sur les constructions ;
- Les frais d'acte de vente, de la rédaction de l'acte de base et de ses annexes et les honoraires des notaires et du géomètre (1100 € par appartement et 100 € par emplacement de parking) ;

- Les frais de raccordement et de pose, de location ou d'achat des différents compteurs (gaz, eau, électricité, téléphone, télédistribution, etc.) ainsi que les frais de raccordement au réseau d'égout public (4500 € par appartement) ;
- Les primes d'assurance à partir du transfert des risques.

Ne sont pas compris non plus dans la présente vente :

- L'ameublement repris sur les plans y compris les placards ;
- Les appareils d'éclairage des parties privatives ;
- Les stores et les rideaux intérieurs ;
- Les couches de finition de peinture des murs et des portes des appartements (seule une couche de propreté est prévue) ;
- Tous les équipements communs tels que les containers du local poubelles, outillage et matériel d'entretien en général.

5. CODE DE MESURAGE ET AUTRES INDICATIONS SUR LES PLANS

Les surfaces des appartements sont calculées en surfaces brutes comme suit : chaque appartement est mesuré depuis l'alignement des murs extérieurs de façade jusqu'à l'axe des murs mitoyens et jusqu'à l'axe des murs des surfaces communes. Les gaines techniques intégrées sont incluses dans le mesurage de l'appartement.

Les dimensions données aux plans sont des dimensions « gros œuvre » hors finitions. L'exactitude ne peut en être garantie étant donné que des différences peuvent survenir lors des travaux de réalisation. Toute différence en plus ou en moins, fera perte ou profit pour l'Acquéreur ne pouvant en aucun cas justifier une demande d'indemnité quelconque dans le chef d'une partie.

Les plans du bâtiment qui sont transmis à l'Acquéreur ont été dressés de bonne foi par le Bureau d'Architecture et les Bureaux d'Études. Toute modification considérée comme nécessaire pour des raisons techniques, esthétiques ou de stabilité sera réalisée par le Maître de l'Ouvrage sans que l'accord de l'Acquéreur soit nécessaire.

Les sections et l'emplacement des colonnes et poutres seront déterminés par l'Ingénieur-Conseil en Stabilité, qui établit les plans de stabilité. Les poutres et colonnes visibles seront considérées comme étant normales, tout comme certaines conduites, qu'elles soient ou non mentionnées sur les plans.

Notons que le mobilier de cuisine, les équipements sanitaires ou corps de chauffe figurant sur les plans annexés au présent descriptif de vente sont repris à titre indicatif. Il pourrait donc exister des divergences entre les caractéristiques des éléments installés dans les appartements et leur représentation sur le plan repris en annexe au présent descriptif commercial de vente.

Les informations reprises au présent descriptif de vente priment donc sur les équipements représentés sur le plan commercial.

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

6. 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 9 h et 16 h).

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 2 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.

7. 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.

8. 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, soit :

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

9. MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR L'ACQUÉREUR

Des modifications portant sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux, les façades, les toitures, la performance énergétique ou les espaces communs et de façon générale toutes modifications nécessitant une adaptation du permis d'urbanisme et d'environnement ne seront pas admises.

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

Cependant, si l'Acquéreur le souhaite, et sous certaines conditions, il est possible de modifier certains parachèvements choisis initialement par le Maître de l'Ouvrage.

À cet égard, les parachèvements suivants (à l'exclusion de tout autre parachèvement) sont susceptibles d'être modifiés à la demande de l'Acquéreur :

- Les revêtements de sol ;
- Les revêtements muraux ;
- Les appareils électroménagers et les meubles de cuisine ;
- Les meubles et appareils sanitaires.

Pour toutes modifications ou travaux supplémentaires, l'Acquéreur est obligé de s'adresser uniquement au Maître de l'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.

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 de l'Ouvrage aura à payer du fait de ces modifications.

Un supplément de 500 € htva sera comptabilisé pour l'ouverture de dossier, auxquels seront ajoutés ces 10% d'honoraires qui couvrent les frais des différents Bureaux d'Études. Ces honoraires s'appliquent sur le prix de l'entreprise générale pour le coût des éléments ajoutés ou modifiés (fourniture et main-d'œuvre) résultant des choix de l'Acquéreur.

Si l'Acquéreur rejette définitivement le devis, les frais d'ouverture de dossier de 500 € htva seront intégralement dus. En plus de cela, tous les frais et honoraires des Bureaux d'Études dus seront ajoutés.

Dans le cas de choix d'éléments dont les prix publics sont inférieurs à ceux prévus dans le projet de base, la différence ne sera pas remboursée à l'Acquéreur.

En aucun cas l'Acquéreur ne pourra demander la non-réalisation de certains postes prévus et en aucun cas, une demande de modification de la part de l'Acquéreur ne pourra donner lieu à une diminution du prix de vente initial.

Les modifications demandées par l'Acquéreur ne seront exécutées qu'après signature pour accord du devis et de ses éventuelles annexes (plans, fiches techniques). L'Acquéreur aura 10 jours ouvrables pour transmettre son accord ou ses éventuelles remarques au Maître de l'Ouvrage.

Un acompte de 50 % sera demandé à la signature du devis. Le solde sera facturé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Pour toute modification, le Maître de l'Ouvrage se réserve la possibilité de refuser d'éventuelles demandes de modification en fonction de l'évolution du chantier, des commandes passées ou autres raisons.

L'Acquéreur n'est, en aucun cas, autorisé à effectuer ou faire effectuer des travaux par des tiers dans l'appartement avant l'acceptation de la réception provisoire et le paiement intégral des montants dus.

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

En aucun cas il ne sera alors fait droit aux dommages constatés après l'occupation des lieux par le propriétaire ou un tiers le représentant.



Toutes les demandes de modification devront être adressées à

ANN LANNOYE

Email al@arearealestate.eu
Tél +32 2 721 27 58



DESSCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX

1. GROS ŒUVRE

1.1. FONDATIONS

Les indications des fondations sur les plans du Bureau d'Architecture ont une portée informative. En effet, les fondations et la structure de l'immeuble sont exécutées conformément aux prescriptions et aux plans d'exécution de l'Ingénieur-Conseil en Stabilité sur base des résultats des essais de sols et en fonction des charges et surcharges du bâtiment.

Les ouvrages de fondations respectent les Eurocodes 7.

1.2. STRUCTURE

Les études nécessaires pour les ouvrages structurels sont confiées à un bureau de Stabilité spécialisé en la matière.

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

Les travaux en béton armé seront exécutés par l'Entrepreneur conformément aux réglementations en vigueur, «NBN» (Bureau de Normalisation) et «Eurocodes».

Toutes les structures métalliques faisant partie de la structure principale de l'immeuble sont réalisées conformément aux indications de l'Ingénieur-Conseil en Stabilité et seront protégées au feu.

La structure de l'immeuble est une structure mixte de béton armé et de maçonneries en blocs de béton et parois en éléments silico-calcaires. Elle comprend les voiles, les poutres et colonnes, les dalles et les escaliers des parties communes.

Les dalles sont coulées en place ou réalisées au moyen de prédalles dans les cas autorisés par l'Ingénieur-Conseil en Stabilité et par le Bureau d'Architecture. Certains éléments peuvent être préfabriqués.

La dalle couvrant du sous-sol -1, en dehors du gabarit de l'immeuble hors sol (la dalle sous le jardin) est en hourdis alvéolés préfabriqués précontraints

Les dalles des appartements ont été dimensionnées pour recevoir des charges d'exploitation de 200 kg/m².

Au niveau des sous-sols, un dispositif de récolte des eaux de ruissellement (rigole d'écoulement) sera éventuellement prévu le long des parois périphériques. Ceci ne comporte en aucun cas un vice caché. L'humidité qui pourrait y être plus importante ne pourra être considérée comme un défaut de construction ou de conception. Un contre mur, impliquant une réduction de la surface, pourrait être réalisé au besoin et selon la libre appréciation du Maître d'Ouvrage et ce sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée.

1.3. GAINES ET PASSAGES TECHNIQUES

Les gaines techniques sont réalisées en matériaux appropriés en fonction de leur destination. Les sections des gaines sont calculées pour répondre à leurs besoins. Toutes les installations techniques en sous-sol – tuyauteries, câbleries et chemins de câble, gainage et autres – sont réalisées en apparent. Pour des raisons propres à la conception technique des installations de l'ensemble de l'immeuble, les conduits à desserte commune peuvent traverser des locaux à usage privé (emplacements de parkings, caves, trémies, etc.) aussi bien que des locaux communs (locaux techniques, couloirs, cages d'escalier, trémies, etc.).

1.4. PERFORMANCE & ISOLATION

Les modifications d'aménagements réalisés par l'Acquéreur devront se conformer aux normes acoustiques, à la réglementation PEB applicable au bâtiment et respecter les valeurs PEB exigées, conformément aux critères et aux normes reprises au chapitre 1, point 3.

1.5. FAÇADES

On observe deux types de finitions de façade (finitions aux choix de l'Architecte sur base d'échantillons) :

- Bardage métallique

Les façades du rez-de-chaussée se composent de parties pleines majoritairement habillées d'un parement métallique en aluminium thermolaqué de teinte gris moyen et de parties vitrées.

- Briques & béton architectonique

Les parements des étages se composent de parties pleines en briques de teinte claires rejointoyées avec un joint de couleur similaire à la brique, de bandeaux et balcons en béton architectonique de teinte claire similaire à la brique.

Les châssis sont en aluminium thermolaqué de teinte gris moyen et les vitrages sont clairs (bien qu'ils comprennent un facteur solaire intégré).

L'épaisseur et la nature de l'isolant seront définies en fonction des exigences du Conseiller PEB et des normes en vigueur.

Les couvre-murs sont réalisés en aluminium thermolaqué de teinte similaire aux châssis.

Les seuils des châssis non marchables sont en aluminium de teinte similaire aux châssis. Les seuils marchables du rez-de-chaussée et des étages sont en béton architectonique ou en pierre bleue.

Dans le cas des terrasses et balcons, certains seuils de portes-fenêtres pourront être remplacés par la continuité du revêtement de sol ou par un caniveau.

1.6. TOITURES

La structure des toitures plates des appartements est réalisée à l'aide de dalles en béton armé.

Les toitures plates et l'isolation des toitures seront réalisées en pente et comprendront un écran pare-vapeur, un isolant rigide et une étanchéité multicouche.

Les toitures plates sont « inaccessibles » sauf les zones identifiées comme « terrasses ».

Les toitures plates seront du type suivant :

- Toiture végétale extensive
- Gravier roulé + géotextile
- Toiture végétale intensive

Les toitures pourraient être équipées de panneaux photovoltaïques si cette option, laissée à la seule appréciation du maître d'ouvrage, est retenue; des détecteurs de fumée seront installés au-dessus des cages d'escalier conformément aux prescriptions en matière d'incendie. S'ils donnent également accès au toit, ils seront équipés d'une échelle.

1.7. TERRASSES & BALCONS

Les terrasses sont réalisées en béton avec béton de pente ou isolant à pente intégrée pour l'écoulement des eaux.

La structure des balcons est réalisée en béton architectonique de ton clair, similaire à la brique de façade. De manière générale, les balcons forment des éléments monolithiques avec fixations à la structure du bâtiment par un système de coupure thermique ou équivalent.

La surcharge admissible de ces balcons est de 400 kg/m².

Le revêtement de sol des terrasses et balcons est réalisé en bois ou un matériau au rendu esthétique similaire, en dialogue avec le parc voisin.

Des sous-faces des balcons seront parachevées.

Les garde-corps vitrés (avec profilés en aluminium de teinte similaire aux châssis) sont pourvus d'un vitrage de sécurité multicouche.

Les écrans de séparations sur les terrasses et balcons, entre appartements, seront en verre de sécurité sablé.

Les terrasses des rez-de-chaussée seront équipées d'un robinet extérieur privatif alimenté par de l'eau de ville (sur compteur privatif).

1.8. CONDUITE D'ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES & ÉGOUTTAGE

Le réseau d'égouttage est enterré ou suspendu en fonction des localisations (notamment dans le sous-sol). Il est réalisé conformément aux normes en vigueur, aux prescriptions de VIVAQUA et des services communaux.

Le réseau d'égouttage est exécuté en PVC (égouttage enterré) et en PEHD aux diamètres et pentes appropriées comportant des

chambres de visites pour un contrôle et un entretien facile du réseau.

Les eaux du parking et des locaux techniques sont récoltées par des avaloirs à occlusion hydraulique.

Les eaux pluviales s'écoulant des toits, terrasses et balcons seront collectées par des conduites en PEHD qui seront intégrées dans les gaines techniques verticales, apparentes ou intégrées derrière les parements de façades conformément aux plans du Bureau d'Architecture. Des trop-pleins de sécurité sont installés en façades ainsi que sur les balcons.

1.9. MENUISERIES EXTÉRIEURES

Châssis

Les châssis des portes et des fenêtres seront réalisés en aluminium thermolaqué à coupure thermique (de teinte gris moyen au choix du Bureau d'Architecture).

Les vitrages sont conformes aux normes en vigueur.

L'ensemble châssis-vitrages à haute performance respecte les exigences prescrites par le Conseiller PEB.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de passer certains vitrages en double vitrage afin de répondre aux normes acoustiques en vigueur, sans pour autant déroger aux prescriptions PEB.

Porte d'entrée

Les portes d'entrée de l'immeuble seront réalisées en aluminium thermolaqué à coupure thermique de couleur similaire à la teinte choisie pour les châssis. Si la porte est partiellement vitrée, le vitrage sera conforme aux normes en vigueur.

Les portes d'entrée de l'immeuble sont équipées d'une gâche ou d'une serrure

électrique électrique permettant l'ouverture de celles-ci via un système de vidéophonie depuis chaque appartement. Voir point électricité pour plus de détails.

Porte sectionnelle

L'accès au niveau du sous-sol est sécurisé au moyen d'une porte sectionnelle en aluminium thermolaqué avec des parties ajourées pour l'amenée d'air de ventilation du parking.

Une télécommande par acquéreur est prévue pour garantir l'accès au local vélo et au parking.

1.10. MAÇONNERIES ET CLOISONS INTÉRIEURES

Cloisons intérieures

Suivant les indications reprises sur les plans du Bureau d'Architecture :

- Les cloisons situées à l'intérieur des appartements sont exécutées en bloc de plâtre ;
- Les parois entre appartements, entre appartements et parties communes sont réalisées au moyen d'un double mur en voile béton ou maçonnerie lourde, d'un isolant acoustique et d'un doublage en éléments silico calcaire (conformément aux directives de l'Ingénieur-Conseil en Acoustique).

Dans les locaux humides (les salles de bains, les salles de douches) les cloisons et cloisons de doublage sont réalisées en matériaux hydrofuges. Ces blocs sont couverts d'une finition de type enduit mince. On trouve également des contre-cloisons en plaques de carton-plâtre (hydrofuges dans les locaux humides), devant les chasses encastrées des WC ou encore au niveau de certains lavabos.

Parois des locaux en sous-sol

Dans le sous-sol, les murs de séparation sont en blocs de béton, silicocalcaire ou en voile de béton brut apparent non peint.

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, 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 pré voir une couche de finition complémentaire après ce délai.



IV.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

1. VENTILATION

Chaque appartement est équipé d'un groupe de ventilation individuel de type mural placé dans l'espace buanderie. Tous les groupes de ventilation sont de type à double flux (système «D») à débit variable et à échangeur de chaleur à très haut rendement avec un mode free cooling automatique (bypass de l'échangeur en fonction de la température extérieure).

Les débits minimums prévus par la norme NBN D50-001 sont d'application suivant les espaces définis.

De l'air neuf, provenant de l'extérieur, est pulsé par l'appareil de ventilation, via le

réseau de gaines, dans les pièces de séjour et les chambres tandis que l'air vicié est extrait dans les locaux dits «humides» : la cuisine, la salle de bain, la salle de douche, le WC et la buanderie. Dans l'appareil, un transfert de chaleur a lieu entre l'air extrait de l'habitation et l'air pulsé dans l'habitation provenant de l'extérieur ce qui, en hiver, permet de réchauffer l'air neuf et froid provenant de l'extérieur par la chaleur de l'air que l'on extrait de l'appartement. À l'intérieur de l'appartement, l'air circule par les fentes sous les portes

(Il n'y a donc pas de performance acoustique pour ces portes).

Les hottes de cuisine sont de type à recyclage, sans conduit d'évacuation d'air vers l'extérieur, et munies de filtre à charbon actif.

Une production de froid n'est pas prévue.

La ventilation du local poubelle se fait mécaniquement par un extracteur qui fonctionne en continu.

La ventilation des locaux compteurs eau, gaz et électricité ainsi que de la machinerie ascenseur est du type naturel et statique.

La ventilation des caves et couloirs de caves est de type naturel et statique ou mécanique selon la localisation.

La ventilation dans les parkings est conforme à la réglementation applicable et aux exigences reprises dans le permis d'environnement (IBGE) et le rapport des pompiers.



2. INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Les installations de courants forts, de courants faibles, et de mise à la terre sont conformes au Règlement Général des Installations Électriques (R.G.I.E).

Avant la mise en service, l'installation complète fera l'objet d'une réception par un organisme agréé. Un dossier complet avec le plan de repérage, les schémas unifilaires ainsi que les attestations de conformité seront transmis à l'Acquéreur et à la copropriété.

Les interrupteurs, les prises et tout autre appareil de commande sont assortis de teinte blanche. Les installations électriques sont encastrées, hormis dans les locaux non plafonnés (locaux techniques, caves, etc.) où elles sont réalisées en apparent. À l'exception des appliques extérieures et des parties communes, les luminaires des parties privatives ne sont pas prévus.

2.1. DESCRIPTIFS DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Chaque appartement dispose de son propre compteur électrique individuel (double tarification) situé dans un local technique en sous-sol.

Chaque appartement dispose de son propre tableau divisionnaire. Le tableau comporte des circuits séparés avec disjoncteurs automatiques pour l'éclairage, les prises, l'alimentation de la cuisinière, du four, du lave-linge et du séchoir.

Suivant la particularité de chaque appartement, des plans d'implantation des équipements électriques ainsi que le nombre de prises électriques, interrupteurs et points lumineux seront établis par les Bureaux d'Études. Ces plans priment sur le descriptif ci-dessous. Le plan d'implantation sera fourni sur simple demande, par le Maître d'Ouvrage.

Les installations électriques

Les interrupteurs et les prises sont assortis et de type «NIKO - INTENSE» de teinte blanche ou équivalent.



D'une manière générale les équipements prévus dans les appartements sont :

Halls d'entrée :

- 1 point lumineux en attente au plafond + commandes;
- 1 prise simple;
- 1 bouton de sonnette à l'extérieur et un carillon;
- en option : vidéophonie accessible via smartphone.

Salon et salle à manger :

- 1 à 2 points lumineux en attente au plafond + commandes;
- 2 à 3 prises simples;
- 1 à 2 prises doubles;
- 1 connexion RJ45;
- Un thermostat général «en apparent».

Cuisine :

- 1 point lumineux en attente au plafond + commandes;
- Alimentation de tous les équipements et appareils;
- 1 à 2 doubles prises sur le plan de travail.

Buanderie :

- 1 point lumineux en attente au plafond + commande;
- Les alimentations pour les équipements de chauffage et de ventilation;
- 1 double prise de courant pour les machines à laver et sèche-linge.

- l'entrée principale data pour TV/Téléphonie/ et data.
- Soit 1 entrée Data
- double prise 230V pour l'alimentation du routeur

WC :

- 1 point lumineux en attente au plafond + commande.

Chambre 1 :

- 1 point lumineux en attente au plafond + commandes ;
- 2 à 3 prises simples ;
- 1 prise double ;
- une connexion RJ45.

Chambres secondaires :

- 1 point lumineux en attente au plafond + commande ;
- 2 à 3 prises simples.

Salles de bain :

- 1 point lumineux, en attente au plafond + 1 alimentation miroir lavabo + commande ;
- 1 à 2 prises simples.

Salles de douche :

- 1 point lumineux, en attente au plafond + 1 alimentation miroir lavabo + commande ;
- 1 prise simple.

L'éclairage de certaines terrasses des appartements est assuré par une applique.

Chaque cave est équipée par un luminaire de type plafonnier avec détecteur intégré. En option, une prise de courant pour la cave alimentée depuis le TD d'appartement.

Chaque appartement est équipé d'une installation de vidéophonie qui commande

l'ouverture de la serrure électrique de la porte d'entrée de son immeuble.

Dans les parties privatives, certains éléments de mobilier fixe (salles de bain et salles de douche) sont équipés d'appareils d'éclairage. Les appareils d'éclairage proprement dits ne sont pas prévus et sont aux choix et aux frais de l'Acquéreur.

2.2. DESCRIPTIFS DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DANS LES PARTIES COMMUNES

La consommation électrique des parties communes est mesurée par un compteur régie bihoraire placé dans le local électricité située au sous-sol. La puissance disponible au compteur général régie permettra également une éventuelle installation future de bornes électriques pour chaque emplacement de parking (installation à charge de la copropriété ou des acquéreurs).

L'éclairage des halls d'entrée au rez-de-chaussée et des halls d'étage est réalisé en conformité avec les plans du Bureau d'Architecture et de l'Ingénieur-Conseil en Techniques Spéciales.

L'éclairage de ces espaces est assuré par un éclairage LED placé notamment en faux plafond et commandé par détecteurs.

L'éclairage du parking se fait au moyen de luminaires semi-hermétiques et commandés par détecteurs.

L'éclairage des locaux techniques se fait au moyen de luminaires semi-hermétiques et commandés par interrupteur à voyant lumineux.

L'éclairage extérieur aux entrées des bâtiments est assuré par des luminaires décoratifs plafonniers ou en appliques. Un éclairage de sécurité est prévu à tous les niveaux, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Au niveau du rez-de-chaussée, un boîtier incendie commande manuellement l'exutoire de fumées de la cage d'escalier.

Pour l'entretien des parties communes, une prise électrique est prévue dans le hall des rez-de-chaussée.

Les systèmes de vidéophonie prévus aux entrées des bâtiments intègrent les boutons d'appel et une caméra. Dans chaque appartement, un poste individuel permet de répondre à l'appel, et une simple pression d'un bouton-poussoir permet de déverrouiller à distance la porte d'entrée concernée.

Des sonnettes individuelles avec emplacement nominal sont prévues pour chaque porte d'entrée d'appartement.

Les portes d'accès aux noyaux d'appartements seront sécurisées à l'aide de serrures électriques agissant sur le laçant de nuit) munie de fonction panique pour la sortie, à sécurité négative (verrouillées hors tension). L'ouverture de ces serrures se fera par la vidéophonie ou manuellement par clé depuis l'extérieur et par action de la poignée depuis l'intérieur (évacuation).

En voiture, l'entrée du parking se fait via une télécommande. Celle-ci permet l'ouverture motorisée de la porte principale du garage. En sortie via détection ou un bouton de dérogation (piétons/vélos). La fermeture de l'accès se fait automatiquement avec temporisation.

Une installation de panneaux photovoltaïques avec pose en toiture est prévue afin de couvrir une partie des consommations futures des communs. Un principe de partage d'énergie avec les besoins privatifs tel que proposé et décrit par l'IBGE et Sibelga pourra également être envisagé ultérieurement par la copropriété.

3. DESCRIPTION DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Toutes les installations sont conformes aux normes et ont été étudiées et dimensionnées par l'Ingénieur-Conseil en Techniques Spéciales.

L'installation du gaz est conforme aux prescriptions de l'Association Royale des Gaziers Belges. Avant toute mise en service ou ouverture du compteur, chaque installation fera l'objet d'un contrôle par organisme agréé (certification CERGA et certification PEB (Réception et diagnostic des systèmes de chauffage de type 1).

Les halls communs, les parkings, les caves, les locaux techniques et les locaux poubelles ne sont pas chauffés.

Chaque appartement dispose de sa propre chaudière individuelle gaz à condensation à très haut rendement. Généralement situées dans les WC ou dans les buanderies, elles sont de type mural, modulantes et avec fonction double service pour les besoins d'eau chaude sanitaire (ECS). Jumelées à un ballon d'ECS de 40 à 60L pour les logements comprenant plusieurs salles d'eau — échangeur en acier inoxydable autonettoyant — Brûleur à pré-mélange gaz naturel.

Chaque appartement est équipé d'un thermostat d'ambiance avec programmation hebdomadaire installé dans le séjour, et agissant directement sur la chaudière individuelle.

En option et sur demande, ce thermostat disposera également d'un module permettant d'être commandé à distance par le réseau Wifi.

Le système de chauffage est conçu pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ceci pour une température extérieure de -7° à Bruxelles :

- Salles de bain ou salles de douche : 24 °C
- Living et cuisines : 21 °C
- Chambres/bureaux : 20 °C

L'ensemble des besoins individuels de chauffage est régulé par le thermostat d'ambiance et des régulateurs de zones complémentaires.

Les penthouses seront équipés pour les pièces de vie de chauffage par le sol, les autres appartements seront équipés de radiateurs.

Les salles de bains et salles de douches seront chauffées à l'aide de sèche-serviettes modulants de ton blanc (électriques pour les penthouses).

Les collecteurs de chauffage sont généralement placés dans les buanderies. Ces éléments peuvent représenter un léger encombrement.

Chaque appartement dispose de son propre compteur de gaz situé dans un local technique en sous-sol.

Appareils sanitaires dans la salle de douche

1 meuble comprenant un sous-meuble couleur chêne naturel avec un lavabo et un miroir avec un éclairage intégré.



4. INSTALLATIONS SANITAIRES ET APPAREILS SANITAIRES

4.1. INSTALLATION SANITAIRE

Toutes les installations sont conformes aux normes en vigueur en la matière.

Le bâtiment est raccordé en eau potable sur le réseau de VIVAQUA. L'alimentation en eau de ville des appartements se fait à partir des compteurs individuels. L'alimentation en eau des différents appareils est assurée par des tuyauteries posées en chape. Toutes les arrivées aux appareils sanitaires, à l'exception des baignoires et des douches, sont équipées de robinets d'arrêt locaux permettant de les isoler individuellement.

Le réseau d'évacuation des eaux usées est conforme aux NIT d'applications.



1 porte de douche pivotante ou coulissante.



1 tub de douche «VILLEROY & BOCH — ARCHITECTURA METALRIM» ou équivalent.

1 mitigeur thermostatique et set de douche «GROHE-ESSENCE finition chromé» ou équivalent.

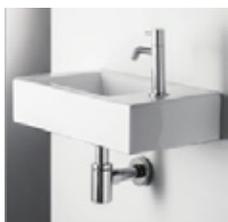


Appareils sanitaires dans le WC

1 WC suspendu en porcelaine blanche avec siège et abattant soft closing «VILLEROY & BOCH – Architectura» ou équivalent.



1 plaque de commande blanche 2 touches.



1 ensemble lave main « CONIMA - vasque MERIDA en porcelaine blanche, robinet finition chromé MANO » ou équivalent et ensemble siphon « design ».

4.2. APPAREILS SANITAIRES

La localisation et le nombre d'appareils sanitaires sont indiqués sur le plan de l'appartement.

Aucun accessoire sanitaire (porte-papier WC, porte-brosse de toilette, etc.) n'est prévu dans les locaux sanitaires.

Les buanderies sont équipées d'une arrivée et d'une évacuation d'eau pour l'installation d'un lave-linge.

Le robinet d'arrêt et de réglage de l'eau froide dans les cuisines est du type « double équerre » afin de permettre le raccordement d'un lave-vaisselle.

Descriptif des sanitaires :

WC :

- 1 WC suspendu en porcelaine avec siège et abattant soft closing ;
- 1 plaque de commande ;
- 1 ensemble lave-mains (alimenté en eau froide).

Salle de bain :

- 1 WC suspendu en porcelaine avec siège et abattant soft closing ;
- 1 plaque de commande ;
- 1 meuble comprenant un sous-meuble avec double lavabo ;
- 1 miroir avec 2 appliques ;
- 2 mitigeurs pour lavabo ;
- 1 bain ;
- 1 mitigeur thermostatique de bain avec douchette.

Salle de douche :

- 1 meuble comprenant un sous-meuble avec lavabo ;
- 1 miroir avec 1 applique ;
- 1 mitigeur pour lavabo ;
- 1 tub de douche ;
- 1 mitigeur thermostatique et 1 set de douche ;
- 1 porte de douche en verre.

Appareils sanitaires dans la salle de bain

1 meuble-lavabo comprenant un sous-meuble couleur chêne clair avec double lavabo et un miroir.



2 mitigeurs pour lavabo « GROHE – ESSENCE finition chromé » ou équivalent.



1 mitigeur de bain avec douchette « GROHE – ESSENCE finition chromé » ou équivalent.



1 bain «VILLEROY & BOCH - O NOVO» ou équivalent.

PARACHÈVEMENTS DES PARTIES PRIVATIVES

1. CHAPES

Les revêtements de sol des appartements sont posés sur une chape flottante dimensionnée suivant les recommandations du conseiller PEB et de l'Ingénieur-Conseil en Acoustique.

2. FAUX PLAFONDS ET FINITIONS DES PLAFONDS INTÉRIEURS

Des faux plafonds en plaque de plâtre sont prévus dans les zones de passage de gaines de ventilation, dans certaines salles d'eaux et halls.

Ils sont hydrofuges dans les salles d'eau. Les plafonds sont enduits en fonction de leur support. Les plafonds sont livrés avec une couche de propreté.

Revêtement de sol dans le séjour, les halls et la cuisine

Parquet en chêne semi-massif verni mat avec une couche de bois noble — lames de 190 cm chanfreinées sur les deux côtés. Les Plinthes sont en mdf prépeintes en blanc à peindre.



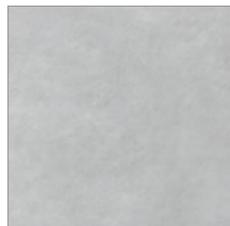
Revêtement de sol dans la salle de bain

Carrelage grès cérame 60 x 60 rectifié blanc «NEW RESIDENCE EXTRA 722 WHITE» ou équivalent.



Revêtement de sol dans la salle de douche

Carrelage grès cérame 45 x 45 rectifié gris clair «NEW RESIDENCE EXTRA 722 LIGHT GREY» ou équivalent. Des plinthes coordonnées sont prévues au pied des murs plafonnés.



Revêtement de sol dans la buanderie et les WC

Carrelage grès cérame 45 x 45 rectifié gris moyen «NEW RESIDENCE EXTRA 722 LIGHT GREY» ou équivalent. Des plinthes coordonnées sont prévues au pied des murs plafonnés.



Les tablettes de fenêtre sont en pierre reconstituée de teinte blanche ou équivalent.

Aucune perforation ne pourra être effectuée ni dans les faux plafonds, ni les sols (chauffage par le sol) sans accord écrit du Bureau d'Architecture ou de l'Ingénieur-Conseil en Techniques Spéciales.

Il n'y a pas de faux plafonds dans les locaux où se situe l'appareil double flux, la VMC et la machine à laver. Les plafonds n'y sont pas enduits vu la présence de gaines techniques.

3. REVÊTEMENTS DE SOLS

Voir le descriptif en annexe pour les références.

3.1 PARQUET

La pose d'un parquet est prévue dans le séjour, la cuisine, les halls et les chambres.

Le parquet est en chêne semi-massif verni mat, avec 3 à 4 mm de bois noble. Les lames sont chanfreinées sur les 2 côtés longitudinaux.

Dans toutes les zones couvertes de parquet, la pose d'une plinthe en MDF à peindre est prévue.

3.2 CARRELAGES

Un carrelage rectifié est prévu dans les salles de bains (tabliers verticaux et tablettes horizontales des baignoires comprises), les salles de douches, les WC et les buanderies. La pose est droite, à joint mince.

Les formats et couleurs varient suivant les zones.

Des plinthes coordonnées sont prévues au pied des murs plafonnés.

Un profilé d'arrêt en acier inoxydable sera posé entre deux revêtements de sol de natures différentes.

4. REVÊTEMENTS MURAUX

Voir le descriptif en annexe pour les références.

4.1 CARRELAGES

Un carrelage rectifié est prévu sur certains murs dans les salles de bains et les salles de douches. La pose est droite, à joint mince.

Les carrelages sont posés sur les murs formant le contour des baignoires, les murs des douches ainsi que la portion de mur entre les meubles évier de salle de bain et les miroirs.

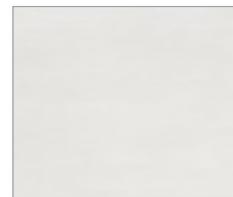
Les tablettes de fenêtres seront en pierre reconstituée de teinte blanche, ou similaire.

4.2 PLAFONNAGE & PEINTURE

Les murs qui ne reçoivent pas de carrelage sont livrés avec un enduit et une couche de propreté.

Revêtement mural dans la salle de bain

Carrelage mural assorti : grès cérame 30 x 60 rectifié blanc «NEW RESIDENCE EXTRA 722 WHITE» ou équivalent. Des plinthes coordonnées sont prévues au pied des murs plafonnés.



Revêtement mural dans la salle de douche

Carrelage grès cérame 45 x 45 rectifié gris clair «NEW RESIDENCE EXTRA 722 LIGHT GREY» ou équivalent. Des plinthes coordonnées sont prévues au pied des murs plafonnés.



Toute mise en œuvre (ultérieure, par les acquéreurs) des revêtements de sol ne pourra pas dégrader le caractère flottant des sols. Et devra tenir compte des caractéristiques propres au chauffage par le sol et des résistances thermiques adéquates.



Les portes intérieures

Les portes intérieures des appartements sont à âme tubulaire prêtes à peindre.

La porte entre le hall d'entrée et le séjour est partiellement vitrée.



5. MENUISERIES INTÉRIEURES

5.1 PORTE D'ENTRÉE DES APPARTEMENTS

Les portes d'entrée des appartements sont de type antieffraction de classe 3, acoustique et résistantes au feu Ei-30. Elles sont équipées de cylindre de sécurité avec une fermeture multipoint et elles sont montées sur une huisserie en acier.



CUISINES

Les façades sont pourvues d'un décor mélaminé satiné mat de teinte blanche. Le plan de travail est en pierre composite de teinte blanche.

Les électroménagers sont de la marque «SIEMENS» ou équivalent dont un four, une taque vitro céramique 4 zones, un réfrigérateur avec compartiment surgélateur et un lave-vaisselle.

L'évier et le robinet sont de la marque «FRANKE» ou équivalent.



5.2 PORTES INTÉRIEURES DES APPARTEMENTS

Pour des raisons techniques de ventilation, les portes intérieures des appartements, à l'exception de la porte de la buanderie/ réserve sont détalonnées de minimum 1,5 cm d'épaisseur de manière à laisser circuler l'air entre les différentes pièces (et donc non acoustiques).

L'ensemble des portes intérieures des appartements sont en bois à âme tubulaire. Le traitement de surface est prêt à peindre.

Les portes entre les halls d'entrée et les séjours sont partiellement vitrées.

Les portes des chambres, bureaux, salles de bain, salles de douche et WC isolés sont équipées de serrures clé à gorge.

Toutes les portes sont équipées de béquilles et de rosaces en inox.

6. CUISINE

Les façades sont pourvues d'un décor mélaminé satiné mat de teinte blanche. Le plan de travail est en pierre composite de teinte blanche.

Les électroménagers sont de la marque «SIEMENS» ou équivalent dont un four, une taque vitro céramique 4 zones, un réfrigérateur avec compartiment surgélateur et un lave-vaisselle.

L'évier et le robinet sont de la marque «FRANKE» ou équivalent.

Le budget d'aménagement de chaque cuisine varie en fonction de la taille de l'appartement et de l'implantation de la cuisine.

Un plan détaillé et un devis seront fournis sur demande pour chaque cuisine de base par appartement.

PARACHÈVEMENTS DES PARTIES COMMUNES

1. GÉNÉRALITÉS

Les finitions des parties communes font l'objet d'une étude de décoration réalisée par le Bureau d'Architecture, laquelle prévoit la réalisation de peintures et l'utilisation de matériaux de qualité.

2. REVÊTEMENTS DE SOL

2.1 HALLS D'ENTRÉE ET HALLS DES ÉTAGES

Les sols des halls d'entrée et des halls communs des étages sont revêtus de grès cérame rectifié. Les plinthes sont coordonnées. La pose est droite, à joint mince.

Dans les halls d'entrée, A, B et C, un paillason est intégré dans un cadre en inox.

2.2 LE SOUS-SOL

Le sol des parties communes en sous-sol (les parkings, les caves, les locaux techniques et les escaliers) est en béton lissé. Un marquage peint au sol indiquera les emplacements de parking.

Les rampes de parking présentent une surface antidérapante.

3. REVÊTEMENTS MURAUX

Les halls d'entrée et les halls communs des étages sont plafonnés et peints en blanc ou gris clair selon les plans de décorations définis par le Bureau d'Architecture.

Les parois verticales (y compris, le cas échéant, les pieux sécants) des parkings, des locaux techniques, des locaux vélos et du local poubelles sont exécutées en maçonneries apparentes ou/et en béton apparent.

Les parois verticales des cages d'escalier de secours et accès aux sous-sols sont exécutées en maçonneries apparentes ou/et en béton apparent.

4. FAUX PLAFONDS ET FINITIONS DES PLAFONDS INTÉRIEURS

Les plafonds du sous-sol et les plafonds des paliers des cages d'escalier de secours sont laissés en béton brut apparent, à l'exception des zones munies d'un isolant thermique en laine minérale placé conformément aux exigences du conseiller PEB.

Les plafonds des espaces communs (hall, halls communs des étages, couloirs communs) sont munis d'un traitement absorbant conforme à la norme acoustique.

5. ESCALIERS

Les escaliers de secours et d'accès aux sous-sols sont en béton préfabriqué avec nez de marche antidérapant.

Le garde-corps métallique central muni de doubles mains-courantes est en acier thermolaqué de teinte au choix du Bureau d'Architecture, de même que les éventuelles doubles mains courantes murales.

6. ASCENSEURS

Les ascenseurs sont électriques, de charge utile de minimum 625 kg et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ils sont équipés de dispositifs de sécurité conformes aux nouvelles normes européennes en vigueur. Les ascenseurs desservent le sous-sol, le rez-de-chaussée et les étages.

Le sol de la cabine est en carrelage identique au revêtement de sol du hall d'entrée. Les faces de la cabine sont revêtues de panneaux d'inox, d'un miroir et de plinthes en inox brossé sur 3 faces.

Les portes palières et de cabine, en acier inoxydable AISI 304 brossé, sont coulissantes télescopiques à fermeture automatique.

7. MENUISERIES INTÉRIEURES

Les portes des cages d'escaliers dans les halls d'entrée et halls communs des étages sont à âmes pleines et peintes, sur huisserie en bois peint. Les dimensions des feuilles de portes sont conformes aux plans d'architecture.

Les portes et huisseries dans les sous-sols (portes des caves, locaux techniques, local poubelles, vélos, etc.) sont en bois peint.

Pour des raisons techniques de ventilation, les portes sans exigence Ei des caves sont détalonnées de minimum 5 cm d'épaisseur de manière à laisser circuler l'air.

Selon les exigences du service incendie, certaines portes sont résistantes au feu (Ei130 ou Ei160) et une fermeture par ferme-porte appliqué lorsque celui-ci est nécessaire.

8. ÉQUIPEMENTS

Les boîtes aux lettres ainsi que les équipements de sonnette et de vidéoparlophonie sont réalisés en conformité avec les plans du Bureau d'Architecture et de l'Ingénieur-Conseil en Techniques Spéciales.

En plus des boîtes aux lettres postales, les halls d'entrée A, B et C disposent d'un système de boîtes aux lettres connectées. L'ensemble est intégré dans une paroi avec un habillage assorti.

Les boîtes aux lettres connectées offrent une large gamme de services. Elles permettent de recevoir ou de retourner un colis à distance et en toute sécurité. La présence du destinataire n'est plus requise. Il n'est donc plus nécessaire de prendre rendez-vous avec les livreurs. Une application via smartphone avertit le destinataire dès réception du colis.

9. SIGNALÉTIQUE

Dans les parties communes, des plans d'évacuation et des pictogrammes pour indiquer les locaux techniques, la sécurité, les numérotations des niveaux et des portes des caves, sont prévus.

1. GÉNÉRALITÉS

Les zones extérieures communes et les jardins privatifs sont aménagés selon les plans du Bureau Paysagiste. Les travaux comprennent le nivellement des terres, l'apport des terres arables et l'ensemble des plantations détaillées selon les plans du Bureau Paysagiste.

2. AMÉNAGEMENTS DES PARTIES COMMUNES

Les chemins d'accès carrossables et piétonniers sont réalisés en briques sur chants (ou similaire) de teinte grise. Un soin particulier est apporté aux détails des pentes d'écoulements et bordures de ceinturage pour éviter une dégradation prématurée.

L'ensemble des plantations, des arbustes et des arbres sont de premier choix. Les sols sont préalablement traités en vue de favoriser un développement optimal de la flore.





VIII.

LISTE DES ANNEXES

Acte de base et Règlement d'Ordre Intérieur.



Contact

Tel: 02-721 27 58

E-mail: INFO@AREAREALESTATE.EU

Site web: WWW.AREAREALESTATE.EU