



l'Orne
by  EAGLESTONE

Descriptif commercial

Conforme à l'article 7 de la loi Breyne

COORDONNÉES DES INTERVENANTS

MAITRE D'OUVRAGE

Les Jardins de l'Orne s.a.
Filiale de Eaglestone Group
Avenue Louise 489 - 1050 Bruxelles
Tél : +32 2 486 01 04
lorne@eaglestone.be
www.lornebyeaglestone.be

CONTACT :

Diane Busselen
Gestion acquéreur
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

Syntaxe Architectes
Chaussée de Nivelles, 52
1461 Haut-Ittre (Belgique)
Tél. : +32 2 390 96 26
www.syntaxe.be

BUREAUX D'ÉTUDES

STABILITÉ, TECHNIQUES SPÉCIALES

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

RESPONSABLE PEB

E-Conception Sprl
Rue du Stordoir, 67 – 5030 Gembloux
www.econception.be

BUREAU ACOUSTIQUE

ASM Acoustics
Rue des Palais, 44 (bte36) - 1030 Bruxelles
www.asm-acoustics.be

COORDINATEUR SÉCURITÉ/SANTÉ

Bureau PS2
Rue A. Lannoye, 43/201 - 1435 Mont-saint-Guibert
www.bureaus2.com

BUREAU DE CONTRÔLE

BuildTIS
Drève Richelle, 161/57 – 1410 Waterloo
www.buildtis.com

FOURNISSEUR

CUISINE

The Kitchen Company
Hallesteenweg, 158
1640 Sint-Genesius-Rode
Tél. : +32 380 70 06
www.thekitchencompany.be

CONTACT :

Frédéric Dumont
Mail. frederic@thekitchencompany.be

NOTAIRE

Etude du Notaire Marc Bombeeck
Rue des Bosailles 25,
1457 Walhain
Tél. : +32 10 65 45 45
Fax : +32 10 65 45 46
etude@notaire-bombeeck.be

CONTACT :

Céline Derclaye
Tél. +32 10 65 45 45
cd@notaire-bombeeck.be



TABLE DES MATIÈRES



GÉNÉRALITÉS	6
Situation et présentation du projet	6
Frais et charges	10
Code de mesurage	10
Modifications	11
Modifications demandées par l'acquéreur	12
DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX	16
Gros-œuvre et mise sous toit	16
Techniques spéciales	22
Parachèvements	26
OBSERVATIONS GÉNÉRALES	38
Visites de chantier	38
Réceptions	38
Occupation des espaces habitables et autres locaux	38
Entretien de l'immeuble et des appartements	39



l'Orne

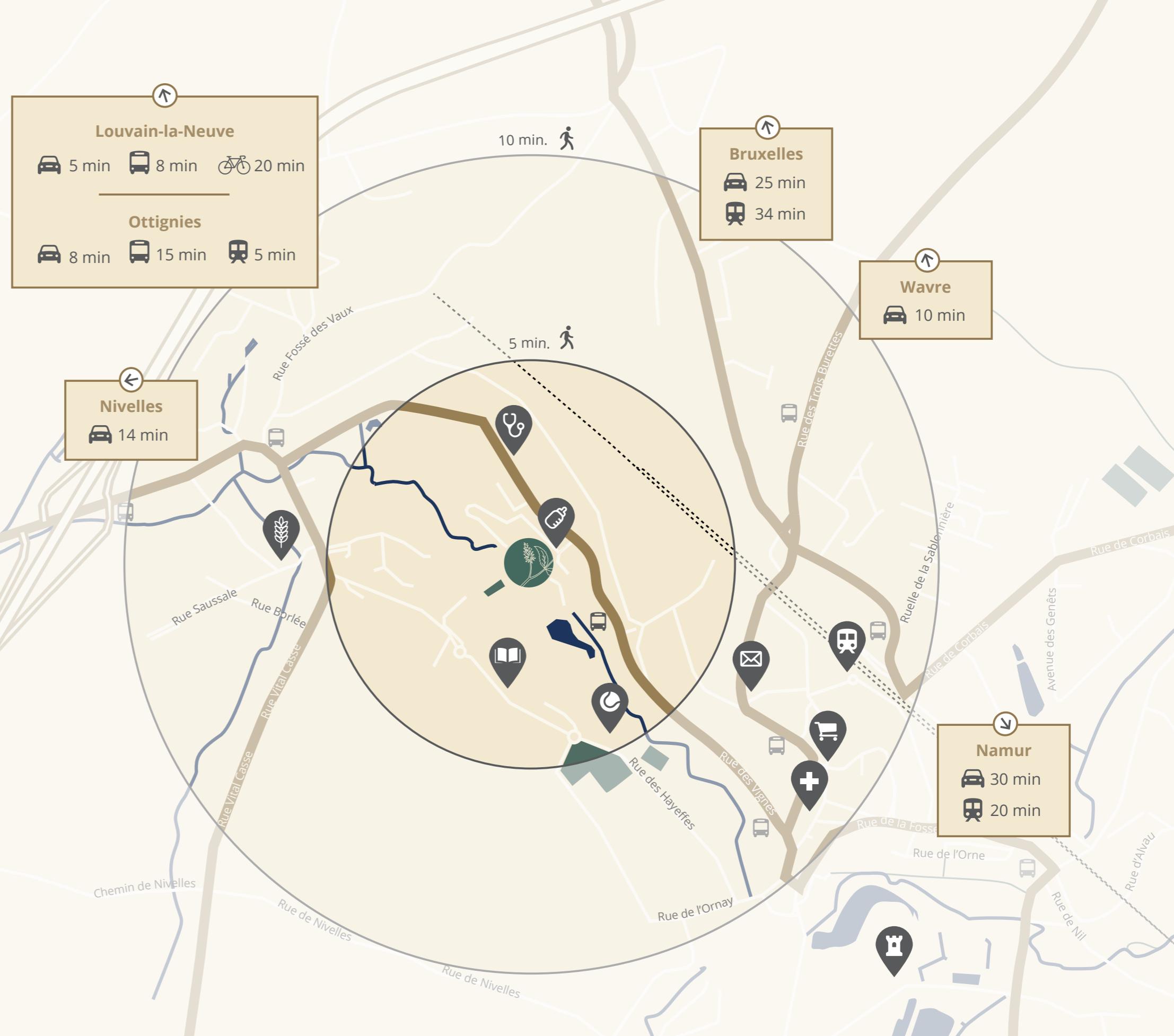
GÉNÉRALITÉS

SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET

“INSPIRED BY NATURE”

Situé au cœur de Mont-Saint-Guibert, l'Orne dispose d'une connexion directe avec ce que le Brabant wallon possède de meilleur. Ouvert sur la ville grâce à une accessibilité optimale et parfaitement intégré à un cadre de vie où la nature règne, rehaussé par la présence d'un cours d'eau et d'une dynamique citadine conviviale.

L'Orne c'est un environnement inspirant pour celles et ceux en quête de qualité de vie et de bien-être. Le projet bénéficie d'une mobilité aisée et sécurisée. Une piste cyclable vous mène de Mont-Saint-Guibert à Court-Saint-Étienne. Chemins et sentiers piétonniers sillonnent le quartier, de l'école maternelle et primaire des Hayeffes, au centre sportif Jean Moisse. Tout est à votre portée !



“UNE ARCHITECTURE INTÉGRÉE”

L'architecture de l'Orne est le fruit de l'ambition du bureau d'Architectes Syntaxe. Leur approche contemporaine se traduit par un objectif clair : une architecture élégante et écoresponsable, qui redonne vie à un ancien site industriel complètement assaini. Les terrasses et jardins privatifs offrent une vue exceptionnelle sur la nature environnante.

Du studio à l'appartement 3 chambres, chaque volume offre une lumière du jour abondante grâce aux larges baies vitrées. Profitez de l'ambiance unique et chaleureuse de votre intérieur composé de matériaux aux teintes claires et aux finitions d'une qualité irréprochable. Soulignez votre personnalité et aménagez votre nouvel intérieur selon vos goûts.

Aucun détail n'est laissé au hasard. Tout est pensé pour offrir un excellent confort acoustique et de hautes performances énergétiques, au profit d'une cohabitation parfaitement cohérente pour l'ensemble des habitants.

“LE BIEN ÊTRE ET L'EXCELLENCE”

Conçu pour répondre aux normes environnementales les plus exigeantes, l'Orne s'inscrit dans une volonté écoresponsable et une vision à long terme. Mobilité douce valorisée au sein du site, aménagement d'espaces verts favorisant la biodiversité, isolation renforcée des bâtiments, ventilation double flux,... l'Orne c'est une réponse écologique cohérente et durable en phase avec le confort et la sérénité de ses occupants.



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 le bureau de contrôle.

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 bâtisse et de voirie ;
- ✓ Le raccordement au réseau d'égout public ;
- ✓ Les frais de nettoyage de chantier avant la réception.

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

- ✓ La taxe sur la valeur ajoutée (au taux de 21%), les droits d'enregistrements dus sur les quotités du terrain ;
- ✓ Les frais résultants de la constitution par le notaire du règlement de copropriété, de l'acte de base et de l'acte de division;
- ✓ Les frais, droits, honoraires et amendes éventuels relatifs à la convention de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente ;
- ✓ Les frais de raccordement et de pose, de location ou d'achat des différents compteurs d'eau, de gaz, et d'électricité pour un montant forfaitaire de 4500€ HTVA ;
- ✓ Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat ou tout Organisme Public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique, hormis le précompte immobilier qui est dû à la réception provisoire ;
- ✓ Tous les frais consécutifs aux éventuelles modifications des documents, tels que plans, cahiers des charges, acte de base (sans que cette énumération soit limitative), rendus nécessaires par les impositions de l'Acquéreur ;
- ✓ Tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis ;
- ✓ Les primes d'assurance à partir du transfert des risques ;
- ✓ Les appareils d'éclairage dans les logements
- ✓ La fourniture des consommables, tels que, eau, électricité, gaz après la réception provisoire ;

- ✓ Les raccordements individuels au téléphone / internet ;
- ✓ Le mobilier fixe ou mobile ainsi que les placards ;
- ✓ Les équipements communs tels que container des poubelles, outillage et matériel d'entretien en général, même si certains de ces éléments ont été placés par le Maître d'ouvrage.

CODE DE MESURAGE

Les surfaces des appartements sont mesurées depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs mitoyens et jusqu'à l'axe des murs donnant sur les espaces communs.

Chaque appartement est mesuré depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs mitoyens et l'alignement extérieur des murs des espaces communs. Les gaines techniques intégrées sont incluses dans le mesurage de l'appartement.

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

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

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

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

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

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

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 minimum 2) 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 Maitre 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 Maitre d'ouvrage des modifications souhaitées, afin de ne pas perturber le schéma de travail. Il devra se référer pour se faire aux dates clés du planning décisionnel qui lui sera communiqué à temps par le Maitre 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 Maitre d'ouvrage. La dénomination « valeur commerciale » ou « 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 Maitre d'ouvrage se réserve le droit de prolonger le délai initialement prévu. Ce prolongement de délai pourra engendrer des frais complémentaires.

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

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 Maitre d'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 décomptée, diminuée de 30%. Et ce par fournisseur concerné. Cette moins-value sera décomptée à l'occasion du décompte final.

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

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

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

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

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 Maitre d'ouvrage.
- L'Acquéreur aura 10 jours pour transmettre son accord signé ou ses éventuelles remarques au Maitre d'ouvrage.
- Sur le montant des devis signés concernant les travaux supplémentaires (fourniture, main-d'œuvre et honoraires) unacompte de 50 % sera facturé à la signature du devis, et 50 % à la réception provisoire.

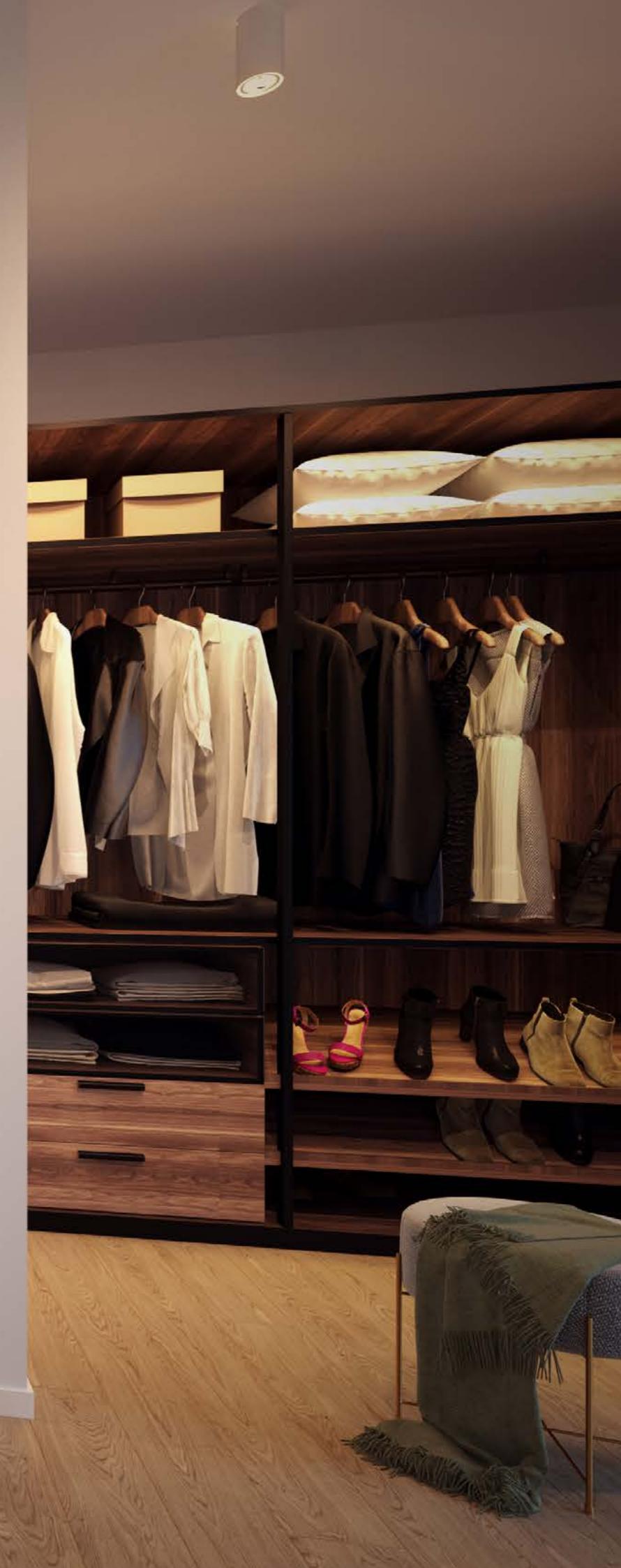
Pour être valable, les communications entre l'Acquéreur et le Maitre d'ouvrage relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit.

OBSERVATIONS

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

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

- *Les appartements sont vendus entièrement finis. Par conséquent, il n'est pas admis de ne pas exécuter un ou plusieurs postes ou que les appartements soient vendus CASCO.*



DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX

GROS-ŒUVRE ET MISE SOUS TOIT

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, nivelllements nécessaires à l'accomplissement de la construction. Les terres excédentaires sont évacuées ou réutilisées sur place.

Les fondations sont réalisées et exécutées conformément aux plans du bureau de stabilité.

STRUCTURE

Les études nécessaires pour les ouvrages structuraux sont confiées au bureau de stabilité spécialisé en la matière. Le contrôle des plans et de leur exécution est confié à un bureau de contrôle.

L'ossature principale des bâtiments est exécutée en béton armé. Elle comprend les voiles, les poutres et colonnes, les dalles et les escaliers des parties communes.

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

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

PAROIS PORTANTES & CLOISONS

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

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

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

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

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

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

CANALISATIONS, ÉGOUTTAGE ET ÉVACUATION DES EAUX

Les canalisations intérieures d'évacuation seront exécutées en polyéthylène haute densité (PEHD) ou en Polychlorure de vinyle (PVC). La plupart des tuyauteries sont encastrées ou dissimulées dans des gaines verticales. Ces canalisations assurent la jonction entre chaque appareil et le système d'égouts de la ville.

Le réseau d'égouttage, enterré ou suspendu en fonction des localisations, est réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux. Il est exécuté aux diamètres et pentes appropriés comportant des chambres de visites et tout autre dispositif nécessaire à son fonctionnement et pour un contrôle et un entretien facile du réseau. Le réseau d'égouttage est relié aux canalisations publiques.



FAÇADES

Les parements des façades sont exécutés en alternance à l'aide de 2 types de parements :

- La maçonnerie de briques
 - Le bardage métallique,
- RAL à définir par l'Architecte.

Le modèle de la brique est : Forum Pampas de Wienerberger de teinte rouge nuancée ou équivalent. Pose collée sans joint. Le choix final est sujet à variation en fonction des disponibilités et de l'acceptation des échantillons par l'Architecte.



Le choix final du type du bardage et de la teinte est sujet à variation en fonction des propositions à soumettre par l'Architecte. En fonction du choix final de l'Architecte, une modification éventuelle du permis d'urbanisme sera introduite par le Maître d'ouvrage afin de confirmer la teinte du bardage.

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

MENUISERIES EXTÉRIEURES



Les châssis des portes et fenêtres des façades seront exécutés en PVC. La teinte exacte de ces menuiseries est définie par le Maître d'ouvrage en accord avec les Architectes.

Ces menuiseries respectent les performances d'étanchéité eau/air/vent demandées par le bureau de contrôle et les normes en vigueur et ce, en fonction de la hauteur des immeubles et de leur exposition au vent.

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

Des garde-corps vitrés feuilletés sont ajoutés selon les indications des plans et fixés sur la maçonnerie ou sur les châssis. 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.**

Les portes d'entrée au rez-de-chaussée sont vitrées avec cadres en aluminium thermolaqué. Les portes intérieures des sas sont équipées de fermeture porte.

La commande d'ouverture des portes d'entrée se fait par clé ou depuis les logements par vidéo-parlophone.

Les portes sectionnelles donnant accès aux box privatisés sont de teinte assortie à l'ensemble de l'immeuble et seront commandées par télécommande. Deux télécommandes seront livrées aux Acquéreurs d'un box.

Les seuils des portes, portes-fenêtres et fenêtres extérieures seront réalisés soit en pierre bleue soit en aluminium thermolaqué dans le ton des châssis et suivant le type de façade.

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 Wallonne et correspondant aux critères définis par le responsable PEB.

A. 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.





B. Isolation acoustique

L'isolation acoustique sera réalisée conformément à la norme applicable (NBN.S.01.400-1) de 2008 et aux recommandations de l'ingénieur en acoustique afin de garantir le confort acoustique « normal ».

Une combinaison d'isolation thermique et acoustique sera installée sous la forme de chapes flottantes dans tous les appartements pour minimiser les bruits d'impacts entre appartements.

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

L'indice d'affaiblissement acoustique des portes d'accès aux appartements s'élève à 38 dB et déroge sur ce point aux prescriptions susmentionnées et à la norme NBN.S.01.400-1.

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

OBSERVATIONS

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 soit en pavés béton de teinte claire, ton et format au choix de l'Architecte, posées sur des éléments porteurs appropriés.

- Aux étages, les balcons sont coulés sur place ou préfabriqués et leur liaison sera munie de dispositifs à coupure thermique. Tous les **balcons suspendus** sont exécutés en béton architectonique. Ces ouvrages sont soumis au bureau d'études pour en approuver la stabilité pour une utilisation normale. La surcharge admissible de ces balcons est de 250 kg/m². Ils ont une mise en pente intégrée pour l'évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eaux pluviales.

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

Les éventuels écrans de séparation des terrasses ou balcons sont fixés à la façade et/ou au sol. Ces panneaux en verre ou en métal seront définis 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 verre fixé mécaniquement sur une structure métallique réalisée soit en acier thermolaqué soit en aluminium anodisé ou laqué. Il ne s'agit pas de verre pincé. Ils sont correctement fixés au balcon au moyen de dispositifs d'ancre 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

A. 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 mural, 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.



B. Distribution de chaleur

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

Un radiateur décoratif type sèche-serviettes est prévu dans les salles d'eau. Les radiateurs sont contrôlés par des vannes thermostatiques.

L'installation est dimensionnée pour garantir les températures minimales intérieures et ce pour des conditions climatiques extérieures de -8°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 réglé 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.

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 principaux ou sous les baignoires en fonction des possibilités techniques.

OBSERVATIONS

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

C. 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 ou par le boîtier séparé suivant la typologie de l'appartement (située soit dans la buanderie soit dans un local prévu à cet effet).

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 en régie situé dans les locaux prévus à cet effet au rez-de-chaussée. L'installation de compteurs individuels permet de mesurer les consommations individuelles en eau de ville et en gaz.

ELECTRICITÉ

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

VENTILATION



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

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

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

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

Remarques :

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





PARACHEVEMENTS

PARTIES COMMUNES

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

A. 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 paillasson 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 à témoin lumineux (locaux techniques). Les appareils d'éclairage sont placés par le Maître d'ouvrage suivant le choix de l'Architecte et du bureau d'études.

L'éclairage des cages d'escalier est également commandé par des détecteurs de présence. Les cages d'escalier et dégagements sont également pourvus de blocs autonomes 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 vidéophone mural avec commande de gâche et sonnerie ;
- Au palier des appartements : un bouton d'appel par appartement

B. Portes d'entrée de l'immeuble

L'ensemble porte d'entrée est réalisé en aluminium thermolaqué à coupures thermiques et réalisé comme décrit à l'article concernant les menuiseries extérieures. La deuxième porte du sas d'entrée du rez de chaussée est équipée d'une gâche électrique qui est activée par la vidéo-parlophonie.

À l'extérieur, un tirant en inox d'une hauteur minimale de 1.40 m équipe la première porte du sas d'entrée du rez de chaussée.

C. Cave & locaux techniques

Les caves sont équipées de porte avec serrure. Les portes et les chambranles sont peints. Un vide en dessous des portes est maintenu pour la ventilation.

L'installation électrique est de type apparent pour les locaux non plafonnés (Box, caves, locaux techniques, etc...).

Le sol des caves est en béton lissé.

Les plafonds des caves privatives ne sont pas enduits.

D. Cage d'escalier

Les escaliers sont exécutés en béton, suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur et de l'Architecte. Les marches d'escalier sont en béton et pourvus de nez de marche antidérapants en néoprène jusqu'au dernier étage. Du niveau rez-de-chaussée jusqu'au sommet de la cage d'escalier, les murs et plafonds sont plafonnés et peints.





E. 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 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.

F. 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.

G. Sécurité et incendie

La sécurisation est principalement assurée par la mise en place de fermetures de sécurité multi-points. De même, une attention particulière a été accordée par l'Architecte à l'ambiance lumineuse qui sera créée au niveau des aménagements paysagers, de manière à éviter tout sentiment d'insécurité. C'est ensuite à la copropriété qu'il reviendra d'organiser les règles internes de sécurité qu'elle jugera utile.

En matière d'incendie, le bâtiment est équipé d'un système de détection et de protection conforme aux exigences exprimées par le Service Régional d'Incendie. Les portes coupe-feu, extincteurs, dévidoirs, coupole de désempumage, éclairage de secours, boutons pousoirs, sprinklers ... équipent l'immeuble conformément aux normes en vigueur.

Un exutoire de fumées est posé au-dessus de chaque cage d'escalier commune, il est commandé à l'ouverture et à la fermeture à partir des communs du rez-de-chaussée.

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

H. Jardins et aménagement extérieurs communs

L'aménagement des jardins sera soigné. Les travaux comprennent le niveling des terres et la création éventuelle de relief. L'aménagement paysager comprend :

- Les haies et les gazons qui bénéficieront d'un sol propice à leur développement.
- Des clôtures et des portiques adaptés à la séparation des jardins sont aménagés pour en permettre l'entretien des pelouses et des plantations.

L'entretien d'un jardin à usage privatif et exclusif est à charge du propriétaire qui en jouit, y compris la tonte des pelouses, arbustes et buissons.

Devant la résidence, un trottoir formant une allée permet l'accès aux deux entrées ainsi qu'aux locaux vélos et poubelles. Elle est revêtue de pavés en béton et délimitée par des bordures en béton.

L'entretien de la zone commune reste à charge de la copropriété ainsi que la zone située de l'autre côté de la voirie en face de la parcelle de l'immeuble (Coulée verte).



PARTIES PRIVATIVES - PARACHEVEMENTS INTÉRIEURS

A. Menuiseries intérieures

- Portes d'entrée

Les portes d'entrée des appartements seront des portes de sécurité coupe-feu avec judas intégré. L'ensemble est muni d'une huisserie en acier avec 5 points de fermeture minimum, de la garniture sécurité, des paumelles en inox et des taquets antivol. 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 tubulaire prêtes à peindre et sont montées sur chambranle et ébrasements en bois. Les portes et les chambranles ne sont pas peints. Les quincailleries appropriées sont en acier inoxydable. Les portes sont équipées de serrures ordinaires, clés à gorges

OBSERVATIONS

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

B. 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 Maitre 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 ton au choix de l'Architecte. L'ouvrage comprend la fourniture et la pose d'un parquet.

- Parquet « semi-massif » finition vernis invisible, ou similaire. Prix public : 41,00 euros HTVA
- Les plinthes sont en MDF prépeint en blanc.

- Carrelage

Selon la configuration des appartements, certaines cuisines sont carrelées. Dans les salles d'eau, toilettes et buanderies, le revêtement de sol est réalisé en carreaux en grès cérame ton au choix de l'Architecte.

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

- **Sols** : Grès Cérame 60x60 cm ou similaire. Prix public : 35 - 40 euros HTVA
- **Murs** : Grès Cérame 60x30 cm ou similaire. Prix public : 35 - 40 euros HTVA

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

C. Finitions des murs

Dans les appartements, les murs en maçonnerie traditionnelle ou voile de béton reçoivent un plafonnage monocouche. Un enduisage pelliculaire est prévu sur la maçonnerie silico-calcaire. Une égalisation sur cloisons en blocs de plâtre et plaques de plâtre est prévue.

Les murs sont livrés avec une couche de primer uniquement.

Un joint acrylique de type Elastofill entre la plinthe et le mur sera à réaliser ultérieurement dans le cadre des travaux de peinture par l'Acquéreur au même titre que le ponçage des murs et le comblement des microfissures.

D. Finitions des plafonds

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

Il n'y a pas de faux-plafonds dans les locaux où se situe l'appareil double flux (souvent la buanderie) et les plafonds n'y sont pas enduits vu la présence des gaines du groupe double-flux dans ce local. Si le groupe double flux est placé au-dessus des WC, un faux-plafond sera prévu et enduit.

En fonction des contraintes techniques, le Maitre d'ouvrage se réserve le droit de mettre en place d'autres faux-plafonds et d'adapter les niveaux sous plafonds.

Les plafonds sont livrés avec une couche de primer uniquement.

E. Tablettes de fenêtre

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

F. Cuisines

La réalisation et la pose des cuisines ont été confiées à la société '**The Kitchen Company**'.

Les cuisines sont de fabrication allemande. Elles ont été choisies dans un style contemporain.

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

Les **façades de porte** sont en mélamine avec champ lazer (nombreuses teintes au choix, mat ou brillant). En base, la finition prévue est blanche & chêne.

Une **crédence** stratifiée de 30 cm de haut sera réalisée, en base, dans la même teinte que le plan de travail. Les joints sont de couleur claire. La teinte est à définir par l'Architecte. Les cuisines sont équipées d'appareils électroménagers de haute qualité, de marque **Samsung** pour les studios et les 1ch, et **Siemens** pour les 2ch et 3ch. Ils comprennent, selon le type d'appartements :

- un lave-vaisselle,
- une table de cuisson vitrocéramique 4 zones,
- une hotte à recirculation,
- un four intégré
- un réfrigérateur,
- un surgélateur,
- L'évier est équipé d'un robinet mitigeur.

Le budget et l'aménagement de chaque cuisine varient en fonction de la taille et la configuration des appartements. Pour chaque cuisine, The Kitchen Company fournit à l'Acquéreur un plan commercial, une élévation et une description détaillée de la cuisine prévue. Si l'Acquéreur le souhaite, il peut y apporter des modifications pour autant que celles-ci soient compatibles avec le planning décisionnel. Pour ce faire, il devra impérativement prendre contact avec le fournisseur afin de convenir d'un rendez-vous dans la salle d'exposition du cuisiniste, située **158 Chaussée de Hal à 1640 Rhode-Saint-Genèse (du lundi au samedi de 9h à 17h)**. 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 demandées par l'Acquéreur» décrit ci-avant.



G. 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 rez-de-chaussée, 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 socquet E27 et d'une ampoule.

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

Tout le câblage Data est prévu dans les appartements entre la buanderie et le salon.

Les logements seront alimentés en fibre optique ou en cuivre depuis le réseau Proximus en voirie, et également raccordés au réseau de télédistribution.

Les équipements et mises en œuvre spécifiques PMR des appartements ne sont pas prévus.

Chaque appartement possède un compteur monophasé bi-horaire, localisé dans le local "compteurs" au rez-de-chaussée et un tableau divisionnaire placé dans un endroit discret et accessible (vestiaire, toilette, buanderie ou cuisine).

Les accessoires, interrupteurs, prises, etc. de marque « Niko » standard blanc ou équivalent sont encastrés dans les appartements.

Les plans spécifiques d'implantation ainsi que le nombre de prises électriques, interrupteurs et points lumineux sont établis par le bureau d'études. Ceux-ci sont adaptés en fonction des particularités de chaque appartement. Ils prennent sur le descriptif repris ci-après mais reprennent de manière générale :

Hall d'entrée

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

Salon/Salle-à-manger

- 2 points lumineux + 2 commandes
- 2 double prises
- 2 simples prises selon les cas
- 1 connexion RJ45
- 1 connexion coaxiale pour la télédistribution
- 1 vidéo-parlophone

Cuisine

- 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)

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

Buanderie

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




WC

- 1 point lumineux
- 1 commande

Hall de nuit

- 1 à 2 points lumineux + 2 commandes

Chambre 1

- 1 point lumineux + 1 ou 2 commandes selon le cas
- 4 prises dont 2 situées au niveau des tables de nuit

Chambres secondaires

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

Salle de bains

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

Salle de douche

- 1 point 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

- 1 raccordement principal sur le réseau distributeur est prévu dans la buanderie ou le séjour selon le type d'appartements, avec passerelles ou tubages précablés jusqu'à la prise en attente dans le séjour

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 d'ouvrage ne pourra être tenu pour responsable des éventuels dégâts causés par ces installations.

Les appareils ne peuvent pas dépasser le poids de 10kg 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.

INSTALLATIONS SANITAIRES

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

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

Le mobilier des salles de bains, salles de douche et WC sont selon les plans :

WC

- 1 WC suspendu en porcelaine blanc « **Villeroy & Bosch** » de type « **Onovo** »
- 1 plaque de commande blanche « **Villeroy & Bosch** » de type E200



Lave Main

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



Lavabo

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



Douche

- 1 receveur de douche en acryl « **Ideal Standard** » de type « **Diana** »
- Portes de douche « **Huppe** » de type « **D-Motion** » ou Paroi de douche « **Inda** » de type « **Walk-in** »
- 1 mitigeur chromé « **Paffoni** » de type « **Stick** »
- 1 set de douche chromé « **HansGrohe** » de type « **Crometta vario** »



Baignoire

- 1 Baignoire « **Ideal Standard** » de type « **Newform** »
- 1 mitigeur pour baignoire « **Paffoni** » de type « **Stick** »
- 1 set de douche « **HansGrohe** » de type « **Crometta vario** »
- 1 Pare-bain fixe « **Inda** » de type A16



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



OBSERVATIONS GENERALES

VISITES DE CHANTIER

Les Acquéreurs ou candidats Acquéreurs ou leurs représentants ne peuvent circuler sur le chantier sans la présence et l'accord préalable du Maître d'ouvrage.

La visite de chantier relative au bien acheté (1 visites / client) pourra 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.

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.à.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.

ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE, DES APPARTEMENTS

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

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.



WWW.LORNEBYEAGLESTONE.BE



EAGLESTONE

www.eaglestone.be
+32 (2) 486 01 04
lorne@eaglestone.be



stay connected

