

Greenwood Résidence TomoWo Descriptif de Vente



Eiffage Development
Avenue Brugmann 27A
1060 Bruxelles
Tél : +32 2 543 45 00
www.eiffagedevelopment.be

TABLE DES MATIÈRES

1. GÉNÉRALITÉS	5
INTRODUCTION	5
PRÉSENTATION DU PROJET	5
CONTRÔLE DES TRAVAUX	6
NORMES – LOIS – RÉGLEMENTATIONS	6
2. PARTIE COMMUNE	8
GROS ŒUVRE ET ENVELOPPE EXTÉRIEURE	8
1. TRAVAUX PRÉPARATOIRES	8
2. TERRASSEMENTS	8
3. FONDATIONS	8
4. STRUCTURE DU BÂTIMENT	8
5. FAÇADES – TERRASSES	9
6. ÉGOUTTAGE – GESTION DES EAUX	9
7. TOITURE	9
MENUISERIES EXTÉRIEURES	9
8. PORTES D'ENTRÉE DES BÂTIMENTS	9
9. PLAN DE FERMETURE	10
10. GARDE-CORPS	10
ÉLECTRICITÉ	10
11. ÉCLAIRAGE	10
VENTILATION	11
PARACHÈVEMENTS	11
12. HALL D'ENTRÉE/COULOIRS	11
13. ENTRÉE IMMEUBLE	11
14. PALIERS ET CAGES D'ESCALIERS	11
15. PROTECTION INCENDIE	12
16. ASCENSEUR	12
17. PEINTURE	12
18. PARKING NIVEAUX -1 ET -2	13
19. LOCAUX COMPTEURS	13
20. LOCAL D'ENTRETIEN	13
21. LOCAL VÉLOS ET LOCAL À ORDURES	13
22. SÉCURITÉ	14
3. PARTIE PRIVATIVE	15
MENUISERIES EXTÉRIEURES	15

23.	CHÂSSIS EXTÉRIEURS	15
24.	VITRAGES	15
25.	PORTE D'ENTRÉE DE L'APPARTEMENT	15
26.	PORTES INTÉRIEURES DE L'APPARTEMENT	15
27.	CLOISONS LÉGÈRES	15
28.	FAUX-PLAFONDS	16
29.	PLAFONNAGE	16
CHAPE, SOLS, FAÏENCE		16
30.	REPLISSAGE	16
31.	CHAPE	16
32.	REVÊTEMENTS DE SOL : PIÈCES D'EAU	16
33.	FAÏENCES MURALES	16
34.	TABLETTES	17
35.	REVÊTEMENTS DE SOL : HORS PIÈCES D'EAU	17
36.	LATTE DE SÉPARATION ENTRE REVÊTEMENTS DE SOL	17
37.	PEINTURE	17
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS		18
38.	JARDINS ET TERRASSES	18
CUISINES		18
39.	BUDGET	18
40.	DESCRIPTION	18
41.	DISPOSITION	18
SANITAIRES		18
42.	BUDGET	18
43.	DESCRIPTION DES APPAREILS	18
44.	DISPOSITION	19
CANALISATIONS		19
ÉLECTRICITÉ		19
45.	ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES	20
VENTILATION		20
CHAUFFAGE/ INSTALLATION SANITAIRE		21
46.	CHAUFFAGE	21
47.	INSTALLATION SANITAIRE	21
48.	VARIANTE	21
RÉCEPTION DES TRAVAUX		21
4.	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES	22
PLANS ET DOCUMENTS		22
TRAVAUX EFFECTUÉS PAR L'ACQUÉREUR		22
CONTACT ACQUÉREUR-EXÉCUTANTS		22
ASSISTANCE ACQUÉREUR		22
FOURNISSEURS – MARQUES		23

LEVÉE DES REMARQUES ÉMISES LORS DE LA RÉCEPTION PROVISOIRE	23
RESPONSABILITÉS ET GARANTIES	23
MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE VENDEUR	24
MODIFICATIONS À LA DEMANDE DE L'ACQUÉREUR	24
VISITE DU CHANTIER	25
RÉCEPTIONS DES TRAVAUX	26
5. LÉGENDE PLANS	27

1. GÉNÉRALITÉS

INTRODUCTION

Le présent descriptif décrit les travaux et les matériaux utilisés pour la réalisation des parties communes et privatives de la résidence TomoWo.

L'acquéreur se voit proposer un appartement clé sur porte, comprenant un ensemble complet de meubles de cuisine, d'appareils sanitaires, de carrelage et de revêtements de sol. Les peintures, les rails à rideaux et l'éclairage ne font pas partie des finitions proposées. Le mobilier non fixé et les placards ne sont pas fournis. Un choix limité est laissé à l'acquéreur pour les finitions concernant les matériaux, le mobilier fixe et les appareils comme décrit ci-après. Ces finitions sont réalisées par les entrepreneurs du promoteur.

PRÉSENTATION DU PROJET

La résidence est située dans la commune de Woluwe-Saint-Lambert, sur le Chemin des Deux Maisons et l'Allée Paul Lévy, dans la périphérie verdoyante de Bruxelles, du côté ouest du boulevard de la Woluwe.

La résidence jouit d'une situation privilégiée en région bruxelloise ; elle s'inscrit dans un cadre boisé proposant différentes possibilités de détente et de loisirs à proximité (espaces verts, infrastructures sportives), des écoles (francophones et néerlandophones), des grandes surfaces et des centres commerciaux (Woluwe Shopping Center) ainsi que des établissements horeca.

Enfin, les voies de circulation vers l'autoroute E40 et le centre-ville, ainsi que les lignes de transport public, assurent une grande mobilité aux habitants de la résidence et aux personnes qui leur rendent visite.

La résidence TomoWo forme un ensemble architectural avec son voisin la résidence InWo.

Elle comprend un rez-de-chaussée commercial et est composée de 8 étages.

Le rez-de-chaussée héberge à priori un food-market de proximité de 300 m².

Trois circulations verticales donnent accès à 47 appartements répartis en 7 studios, 13 appartements une chambre, 19 appartements deux chambres et 8 appartements trois chambres.

La résidence vise une performance excellente au niveau énergétique. Chaque appartement disposera d'une pompe à chaleur dont la plupart des unités extérieures seront implantées sur le toit.

La résidence est implantée sur un terrain d'approximativement 50 ares, comprenant principalement des jardins privés, un jardin commun incluant un étang à vocation de bassin d'orage, et un abri pour 124 vélos.

Sur le terrain se trouvent d'autres résidences capitalisant 92 appartements et un ensemble de deux niveaux de sous-sol. Ces sous-sols sont accessibles via le Chemin des Deux Maisons et feront l'objet d'une extension pour assurer l'accès au bâtiment voisin en prolongation de l'Allée Paul Lévy. Les sous-sols comprennent en outre les locaux techniques, d'entretien et de vélos ainsi que le local poubelles pour le noyau E1. Les poubelles propres aux noyaux E2 et E3 seront organisées via un système de poubelles collectives enterrées situé à l'angle de l'Allée Paul Lévy et du Chemin des Deux Maisons.

Le promoteur se réserve le droit de modifier l'affectation d'un ou de plusieurs biens non vendus.

CONTRÔLE DES TRAVAUX

La supervision des travaux est assurée par l'architecte et les bureaux d'études.

NORMES – LOIS – RÉGLEMENTATIONS

Tous les travaux sont exécutés en conformité avec :

- les normes, lois et réglementations en vigueur
- les réglementations communales en vigueur
- les règlements de la région en vigueur
- les réglementations des instances compétentes en vigueur
- le permis d'urbanisme
- le permis d'environnement
- les normes acoustiques en vigueur pour un confort acoustique normal (NBN S 01-400-1) « Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation »)
- les normes en vigueur en matière de sécurité et de vitrage de sécurité
- les normes en vigueur en matière de performance énergétique des bâtiments

(les normes, lois et réglementations susmentionnées en vigueur à la date de dépôt de la demande d'obtention du permis d'urbanisme définitivement exécutable)

Sont compris tous les frais d'étude courants : le suivi avant et pendant les travaux, le cas échéant les procès-verbaux de mesure, la stabilité, les techniques, l'architecture, les certificats de performance énergétique (nœuds constructifs), l'acoustique (confort acoustique normal), la coordination de la sécurité, la coordination du projet.

Est comprise la délivrance d'un certificat de performance énergétique par appartement.

Les dimensions indiquées sur les plans sont approximatives. Des ajustements mineurs en fonction de la stabilité et des modalités d'exécution sont autorisés sans l'accord du client.

Les surfaces brutes sont calculées d'après les limites de propriété : côté extérieur des murs extérieurs, axe du mur de séparation des parties communes, axe du mur de séparation des parties privatives, y compris les trémies. La surface des terrasses et des jardins est mentionnée à part. Dans tous les cas, les surfaces sont indicatives. Toute différence en plus ou en moins ne peut donner lieu à une révision du prix de l'appartement.

Les meubles et décorations présentés ne le sont qu'à titre d'information et ne sont pas compris dans le prix de vente. Les icônes représentant, entre autres, les sanitaires, la cuisine, etc. sont purement informatives. Le mobilier non fixé, les placards, le sèche-linge et la machine à laver sont représentés à titre d'illustration et ne sont pas inclus. La forme des faux-plafonds est indicative et non contraignante.

2. PARTIE COMMUNE

GROS ŒUVRE ET ENVELOPPE EXTÉRIEURE

1. TRAVAUX PRÉPARATOIRES

Les travaux préparatoires comprennent :

- la mesure du terrain par un géomètre agréé
- le tracé de l'alignement + le contrôle de la commune
- la délimitation du bâtiment
- le sondage du sol
- l'étude environnementale
- l'état des lieux du cadre environnant
- la police d'assurance TRC
- le raccordement temporaire aux services d'utilité publique
- la mise en place du panneau de chantier

2. TERRASSEMENTS

Les travaux de terrassements comprennent :

- la viabilisation du terrain
- pour le déblai : la conservation sur place d'une partie en vue d'un remblayage et l'évacuation du reste si nécessaire
- l'abaissement de la nappe phréatique, le cas échéant
- le remblayage : couches de 20 à 30 cm et compactage
- la boucle de mise à la terre

3. FONDATIONS

Les fondations sont réalisées conformément à l'étude et aux directives du bureau d'études en stabilité.

Nous attirons l'attention de l'acquéreur sur le fait que le bureau d'études en stabilité a opté pour l'utilisation de pieux sécants. Ce choix peut entraîner une légère infiltration d'eau dans les étages souterrains. Cette infiltration d'eau doit être considérée comme une exécution correcte.

4. STRUCTURE DU BÂTIMENT

L'ensemble du bâtiment est étudié par un bureau d'étude en stabilité.

Les ouvrages en béton/acier/maçonnerie,... sont conformes à l'étude et aux directives du bureau d'études en stabilité.

Les traitements RF des aciers sont inclus.

5. FAÇADES – TERRASSES

La construction est réalisée conformément au permis d'urbanisme définitivement exécutable et selon les détails fournis par l'architecte.

Le parachèvement est réalisé conformément au permis et selon les directives de l'architecte.

Les terrasses sont parachevées conformément au permis et selon les directives de l'architecte.

6. ÉGOUTTAGE – GESTION DES EAUX

L'égouttage est réalisé conformément à l'étude et aux directives du bureau d'études en techniques spéciales et abords.

Le réseau d'égouttage est réalisé en PE/PVC/PP.

Tout est compris. À titre d'exemple : chambres de visite, citernes d'eau de pluie, etc. (le cas échéant, conformément au permis d'urbanisme définitivement exécutable).

Le passage des conduites de services d'utilité publique est compris.

Les dispositions nécessaires sont prises pour réutiliser l'eau de pluie pour alimenter certains robinets double-service.

L'évacuation des eaux de pluie est assurée via des descentes d'eau en zinc (le long des façades) ou PEHD/PVC (dans les trémies).

Les avaloirs des balcons sont en aluminium.

7. TOITURE

Les toitures plates sont constituées d'une dalle de toiture armée avec pente, pare-vapeur, isolant et étanchéité.

Accès aux toits selon le plan de sécurité et de santé (PSS) du coordinateur de la sécurité.

MENUISERIES EXTÉRIEURES

8. PORTES D'ENTRÉE DES BÂTIMENTS

- Porte de sécurité coupe-feu
- Largeur de vantail d'au moins 103 cm et d'une serrure à cylindre de sécurité
- La couleur de la peinture du vantail et de l'hubriserie est choisie par l'architecte
- La porte est équipée d'un ferme-porte qui assure constamment sa fermeture automatique ; tirants de porte assortis, arrêt de porte.

- La porte est équipée d'une serrure électrique pouvant être déverrouillée via le vidéo-parlophone installé dans chaque appartement.

9. PLAN DE FERMETURE

- Le plan de fermeture est établi en conformité avec le droit d'usage particulier prévu dans l'acte de base.
- Les cylindres de la porte d'entrée de l'immeuble à appartements, de la remise au sous-sol et des portes d'accès aux espaces communs feront partie d'un plan de fermeture.
- Celui de la boîte aux lettres est doté d'une clé distincte.
- Le cylindre de la porte d'entrée de l'appartement est unique et s'accompagne d'une carte de sécurité.
- 3 clés par combinaison, sauf boîte aux lettres (2 clés)
- Clés passe-partout fournies au syndic

10. GARDE-CORPS

Les garde-corps sont réalisés soit vitrés soit en métal ou autre matériau suivant le choix de l'Architecte.

ÉLECTRICITÉ

Les installations électriques sont conformes au RGIE et aux prescriptions du distributeur d'électricité

Pas de saignées horizontales dans les murs.

Tous les câbles sont encastrés à partir du rez-de-chaussée vers les étages, sauf dans les locaux techniques et les cages d'escalier.

Au sous-sol, tous les câbles sont en pose apparente. Une gaine de protection est incluse.

11. ÉCLAIRAGE

- Hall d'entrée, couloirs
 - Niveau de lux suffisamment atteignable avec les luminaires
 - Luminaire + détecteur de mouvement
 - Fourniture de 1 prise de courant sécurisée pour l'entretien des parties communes
- Cage d'escalier
 - Luminaire + détecteur de mouvement
- Circulation Parking Niveau -1 et -2 + emplacement parking
 - Luminaires + détecteurs de mouvement

- Locaux compteurs
 - Luminaire + détecteur de mouvement (selon RGPT, RGIE, services d'incendie)
- Local Vélo et local poubelle noyau E1
 - Luminaires + détecteurs de mouvement
- Local d'entretien
 - Lampe avec détecteur intégré
- Palier
 - Lampe avec détecteur de mouvement intégré

Ces dernières propositions peuvent toujours être modifiées selon la proposition de l'architecte.

VENTILATION

Sous-sol : ventilation suffisante nécessaire pour les locaux compteurs (conformément aux exigences de l'entreprise de services d'utilité publique), le local poubelles noyau E1 et les caves.

PARACHÈVEMENTS

12. HALL D'ENTRÉE/COULOIRS

- Carreaux céramique selon le choix de l'architecte, posés droit par rapport au sens de la marche dans le hall d'entrée et les couloirs, plinthes en carreaux coupés, joints de couleur au choix de l'architecte
- Un cadre pour paillasson intégré est prévu au niveau du hall d'entrée de l'immeuble.
- Tous les panneaux de signalisation : panneaux obligatoires pour la sécurité/les services d'incendie, les locaux à vélos, le local poubelles, les étages, le marquage au sol et la numérotation des emplacements de parking

13. ENTRÉE IMMEUBLE

- Selon le projet de l'architecte, y compris bloc de boîtes aux lettres élaboré avec vidéo-parlophone
- Boîtes aux lettres avec rabat à prévoir
- Numérotation + plaques nominatives vierges fournies pour les boîtes aux lettres
- Panneau d'affichage (A4) permettant au syndic d'afficher des avis (cf. détail entrée)

14. PALIERS ET CAGES D'ESCALIERS

- Murs, plafonds, cage d'escaliers : béton coffré lisse, pierre silicate ou blocs de béton
- Les escaliers sont en béton apparent.

- Les paliers sont pourvus de carreaux en céramique ou de vinyle au choix de l'architecte, posés droit par rapport au sens de la marche, avec des plinthes en carreaux coupés, des joints de couleur au choix de l'architecte.
- Les portes et les huisseries de portes sont finies et peintes (couleur au choix de l'architecte), à l'exception de celles se trouvant au sous-sol qui ne sont ni finies ni peintes.
- Hall d'ascenseur plafonné et peint (couleur au choix de l'architecte)

15. PROTECTION INCENDIE

- Bouches d'incendie, dévidoirs, détecteurs de fumée, éclairage de secours, pictogrammes, etc. conformément au permis d'urbanisme définitivement exécutable

16. ASCENSEUR

- Conforme à la norme d'accessibilité
- Luminaire supplémentaire au-dessus du local technique/de la trappe technique (cf. RGPT, RGIE)
- Éclairage de la gaine
- Disjoncteur principal automatique
- Tableau de distribution à fusibles pour l'éclairage
- Éclairage de secours pour le tableau de la salle des machines
- Système de communication dans la cabine d'ascenseur
- Téléphone d'appel d'urgence avec raccordement dans la cuvette de gaine d'ascenseur et sur le toit de la cabine
- Échelle dans la cuvette de gaine d'ascenseur
- Manuel d'utilisation
- Inspection par un organisme de contrôle agréé
- Salle des machines de l'installation d'ascenseur : Entraînement à variation de fréquence
- Sol : même revêtement en céramique que dans le hall d'entrée et les couloirs
- Plafond : 4 spots à LED ou équivalent
- Miroir : apposé sur l'une des parois latérales
- Main courante : placée sur la paroi latérale

17. PEINTURE

- Parachèvement des murs et plafonds plafonnés du hall d'entrée et des couloirs avec de la peinture latex (couleur au choix de l'architecte) de façon à créer une couche de couverture qui ne laisse rien transparaître à l'œil nu.
- Parachèvement des vantaux et huisseries de portes en bois aux étages hors sol entièrement peints en usine ou sur place avec des résines acryliques (couleur au choix de l'architecte)

- Ni finitions ni peinture des vantaux et huisseries de porte en bois au sous-sol (y compris les remises privatives)
- Finition du marquage et de la numérotation des emplacements de parking à la peinture époxy (couleur blanche)
- Finition des huisseries de porte en acier (portes d'entrée des appartements), des façades d'ascenseur avec une peinture polyuréthane bi-composant (couleur au choix de l'architecte)

18. PARKING NIVEAUX -1 ET -2

- Portail de garage : ouverture électrique
- Contrôle d'accès au portail : une télécommande par emplacement de parking
- Sol : béton poli
- Emplacements de parking numérotés.
- Paroi en pieux sécants, voile béton etc.

19. LOCAUX COMPTEURS

- Tous les compteurs seront installés conformément aux directives des entreprises de services d'utilité publique.
- Les coûts liés à l'encastrement des impétrants jusqu'à l'intérieur du bâtiment, les frais de raccordement et les éventuels autres équipements ne font pas partie du présent cahier des charges.
- Ces frais de raccordement sont à la charge de l'acquéreur.
- Les frais de mise en service, de consommation et d'abonnement ne font pas partie de ce cahier des charges de vente et sont à la charge de l'acquéreur.
- Sol : béton poli

20. LOCAL D'ENTRETIEN

- Pour le syndic et l'entretien
- Bac de déversement, robinet eau

21. LOCAL VÉLOS ET LOCAL À ORDURES

- Sol : béton poli
- Blocs de béton ou murs préfabriqués : non peints/non plafonnés, mais nettoyés
- Les locaux à vélos sont équipés de râteliers.
- Local vélo extérieur : toiture végétalisée sur structure en bois, sol en béton désactivé et mur en crépis (façade)

22. SÉCURITÉ

- Ligne de sécurité ou points d'ancrage à prévoir sur le toit (si nécessaire, selon le PSS du coordinateur de la sécurité)

3. PARTIE PRIVATIVE

MENUISERIES EXTÉRIEURES

23. CHÂSSIS EXTÉRIEURS

- Aluminium
- Tous les vantaux de fenêtres ouvrantes s'ouvrent vers l'intérieur.
- Minimum 1 fenêtre basculante, pivotante ou coulissante par chambre

24. VITRAGES

- Les vitrages sont doubles ou triples.
- Ils ont un affaiblissement acoustique déterminé suivant la position du local et l'environnement, confort acoustique normal (NBN S01-400-1).
- La valeur U_w du châssis sera en dessous de $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ conformément à la PEB.
- La valeur U_g du vitrage sera en dessous de $0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ conformément à la PEB.

25. PORTE D'ENTRÉE DE L'APPARTEMENT

- Porte de sécurité coupe-feu RF30 anti-effraction avec poignée boule en acier inoxydable à l'extérieur
- Largeur de vantail d'au moins 93 cm et porte équipée d'une fermeture à cinq points et d'une serrure à cylindre de sécurité
- La couleur de la peinture du vantail et de l'hubriserie de la porte côté palier est choisie par l'architecte pour être en harmonie avec le hall d'ascenseur
- La hauteur du judas est déterminée en concertation avec l'architecte.

26. PORTES INTÉRIEURES DE L'APPARTEMENT

- Portes à peindre tubulaires équipées de charnières en aluminium, d'une poignée en acier inoxydable brossé
- Une porte vitrée avec hubriserie sera placée entre le hall d'entrée et l'espace de vie (acoustique réduite).
- Hubriseries de porte
- La largeur du vantail des portes intérieures peut varier de 73 à 83 (exceptionnellement 63 ou 68 cm). La hauteur du vantail de la porte est de 211. Des écarts mineurs par rapport aux dimensions sont possibles.
- Des clés pour les portes intérieures sont fournies.
- WC : serrure libre/occupé en acier inoxydable brossé

27. CLOISONS LÉGÈRES

- Les cloisons sont réalisées en blocs de plâtre

28. FAUX-PLAFONDS

Les faux-plafonds sont constitués d'une structure de suspension + plaque de carton-plâtre.

Aux endroits où des faux-plafonds sont prévus, la hauteur de plafond visée par rapport au sol fini sera la plus élevée possible.

29. PLAFONNAGE

En fonction de la surface :

- Couche de plâtre sur les traditionnels blocs de construction rapide et les blocs de béton
- Enduit mince sur les blocs silico-calcaires, les prédalles en béton, les murs en béton
- Lissage sur les blocs de plâtre

CHAPE, SOLS, FAÏENCE

30. REMPLISSAGE

- Les tuyaux sont fixés au moyen de serre-tuyau.
- L'isolation thermique entre les appartements est conforme aux normes en matière de performance énergétique des bâtiments.
- Couche d'isolation acoustique pour un confort acoustique normal

31. CHAPE

Chape flottante d'une épaisseur de minimum 50 mm.

32. REVÊTEMENTS DE SOL : PIÈCES D'EAU

Du carrelage est posé dans : débarras, WC et salle de bains, et éventuellement dans la cuisine (au choix de l'Architecte)

- Carreaux de 60x60 cm ou 45x45 cm au choix de l'Architecte
- Plinthes en carreaux coupés
- Pose droite par rapport au sens de marche
- Joints de couleur au choix de l'architecte
- Valeur commerciale pour les particuliers : 40,00 € par m², hors TVA

33. FAÏENCES MURALES

- Carreaux muraux : 30x60 cm
- Salle de bains :

- Baignoire : les carreaux muraux sont apposés droits sur toute la hauteur, et ce devant, derrière, à gauche et à droite de la baignoire. Pour les baignoires équipées d'un pare-baignoire, une toile d'étanchéité Kerdi est placée entre le mur et les carreaux muraux sur une hauteur de 1,5 m à partir du bord de la baignoire.
- Douche : les carreaux muraux sont apposés droits sur toute la hauteur, et ce derrière, à gauche et à droite de la douche. Une toile d'étanchéité Kerdi est placée entre le mur et les carreaux muraux sur une hauteur de 2,00 m à partir du bord de la douche.
- Une trappe de visite est prévue sous la baignoire (scellement des joints d'un carreau avec du silicone)
- Valeur commerciale pour les particuliers : 40,00 € par m², hors TVA
- Entre la faïence et le plafonnage (sauf en cas de mur, plafond) : profilé Schlüter

34. TABLETTES

- Toutes les fenêtres placées au-dessus du niveau du sol fini sont munies d'une tablette de fenêtre de 2 cm d'épaisseur en pierre naturelle ou en pierre composite.
- Si les fenêtres descendent jusqu'au niveau du sol fini, le revêtement de sol sera apposé jusqu'à la fenêtre.
- Couleur choisie par l'architecte

35. REVÊTEMENTS DE SOL : HORS PIÈCES D'EAU

- Chambres à coucher, hall de nuit, espace de vie, salle à manger, hall d'entrée, et éventuellement cuisine (au choix de l'Architecte)
- Plinthes d'une hauteur de 6 cm (MDF)
- Carrelage aspect parquet suivant choix de l'Architecte. Valeur commerciale pour les particuliers : 40,00 € par m², hors TVA
- Du parquet pourra être posé moyennant un supplément

36. LATTE DE SÉPARATION ENTRE REVÊTEMENTS DE SOL

- Entre 2 types de revêtements de sol : latte en aluminium/laiton placée précisément sous le vantail de porte (en position fermée)
- Entrée : entre-porte (pierre naturelle/pierre composite analogue aux tablettes de fenêtre)
- Couleur choisie par l'architecte

37. PEINTURE

Aucune peinture n'est fournie pour le mur, plafonds et porte de l'appartement. Il est livré brute.

La préparation du mur et du plafond (ponçage et réparation) sera réalisée l'acquéreur ; ainsi que le joint souple entre la plinthe/chambranle et le mur et entre le carrelage et le mur/plafond.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

38. JARDINS ET TERRASSES

- Du gazon sera semé dans la zone prévue à cet effet. Les autres plantations végétales sont aux frais de l'acquéreur.
- Les terrasses intégrées au bâtiment et les toits-terrasses sont pourvus de carreaux en béton ou en céramique sur plots.
- Type et couleur selon le choix de l'architecte
- Terrasses externes au bâtiment en béton préfabriqué

CUISINES

39. BUDGET

- Studio	8.500,00€
- Appartement 1 chambre	10.000,00€
- Appartement 2 chambres	11.500,00€
- Appartement 3 chambres	13.000,00€

40. DESCRIPTION

Au choix de l'acquéreur, conforme au budget

41. DISPOSITION

Au choix de l'acquéreur, conforme au budget. La disposition reprise sur les plans est donnée à titre indicatif.

SANITAIRES

42. BUDGET

- Studio	3.250,00€
- Appartement 1 chambre	3.750,00€
- Appartement 2 chambres	5.500,00€
- Appartement 3 chambres	6.350,00€

43. DESCRIPTION DES APPAREILS

- Baignoire en acrylique blanc a priori de 170 cm x 75 cm avec robinet + douchette + flexible de douche de 1250 mm, pare-baignoire en verre clair s'il n'y a pas de douche séparée dans l'appartement
- Receveur de douche (dimensions selon plan) avec porte de douche et/ou panneau latéral en verre trempé
- Plan de lavabo en marbre artificiel blanc avec élément bas blanc équipé d'un tiroir, de 1 à 2 mitigeurs lavabo (cfr plan), d'un miroir rectangulaire et d'un éclairage miroir
- WC de type suspendu en porcelaine blanche + plaque de commande
- Lave-mains en porcelaine blanche avec robinet d'eau froide

44. DISPOSITION

Selon l'appartement choisi

CANALISATIONS

Toutes les canalisations relatives aux appareils sanitaires et aux appareils de cuisine cités précédemment sont fournies (également applicable au lave-vaisselle et à la machine à laver).

Tous les robinets sont équipés en eau chaude et en eau froide, à l'exception des lave-mains dans les WC, du lave-vaisselle et de la machine à laver (eau froide uniquement).

Machine à laver : Emplacement prévu de préférence dans la buanderie sauf impossibilité technique

Aucune évacuation de l'air chaud du sèche-linge n'est prévue ; seul un sèche-linge à condensation peut être installé.

Toutes les conduites sont encastrées, sauf dans la buanderie, dans les armoires de cuisine et derrière les socles de cuisine.

Les canalisations sont réalisées avec des tuyaux en polyéthylène réticulé multicouches sous gaine (de type Multiskin ou équivalent).

Les collecteurs sont parachevés : plinthe de pourtour + comblement ou gravier selon le choix de l'architecte

Pas de soudure dans le sol

Pas de saignées horizontales dans le mur

Le compteur régie (eau froide) est situé dans la cage d'escalier, permettant ainsi la lecture des données de consommation depuis l'extérieur de l'appartement.

ÉLECTRICITÉ

Les installations électriques sont conformes au RGIE et aux prescriptions du distributeur d'électricité

Pas de saignées horizontales dans les murs.

Le tableau électrique privatif (domestique) est situé dans la buanderie ou la zone occupée par l'armoire-vestiaire le cas échéant ou au-dessus des WC en fonction du plan de l'appartement.

Tous les câbles sont encastrés à partir du rez-de-chaussée vers les étages, sauf dans les locaux techniques et les cages d'escalier.

Le compteur électrique de chaque appartement est situé dans un local compteur électricité situé au sous-sol -1.

45. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

- Vidéo-parlophone ouvre-porte à environ 1m50 de haut
- Position des éclairages, interrupteurs et prises (couleur blanche) en fonction du plan de l'appartement.
- Télédistribution et téléphonie : prise de courant, boîtier encastrable, lignes, câblage, plaquette de recouvrement
- Au moins un détecteur de fumée optique par appartement est fourni (cf. législation sur les baux à loyer et permis d'urbanisme définitivement exécutable)
- Interrupteurs à 1,10 m de hauteur, à 0,30 m des coins ou selon le choix de l'architecte
- Prise de courant : à 0,30 m de hauteur, à 0,30 m des coins ou selon le choix de l'architecte

VENTILATION

Une ventilation mécanique type système D est prévue, conformément au permis d'urbanisme.

Cette ventilation est assurée par les équipements individuels (double-flux) dans les logements, ainsi que par un réseau de canalisations d'extraction et de pulsion dans les gaines techniques et faux-plafonds des appartements.

L'air est extrait par des bouches d'extraction au niveau des pièces humides (salle de bain, salle de douche, WC, cuisine, buanderie) et de l'air frais est pulsé dans le séjour et les chambres grâce à des bouches de pulsion.

Les portes intérieures sont placées à ± 10 mm du sol fini ; cf. règlements en matière de performance énergétique des bâtiments.

CHAUFFAGE/ INSTALLATION SANITAIRE

46. CHAUFFAGE

- Pompe à chaleur : Unité intérieure installée dans le débarras ou dans une pièce spécialement prévue à cet effet
- Thermostat d'ambiance programmable dans l'espace de vie
- Tous les radiateurs sont en tôles d'acier laqué blanc cassé (couleur RAL standard).
- Radiateurs plats (paroi latérale simple et grille au-dessus), emplacement cf. prescriptions techniques du bureau d'études. Radson ou équivalent.
- Sèche-serviettes (collecteur vertical sur lequel sont soudés des tubes d'acier horizontaux, laque en poudre blanc standard, dimensions en fonction de la puissance requise de l'architecte) dans la salle de bains, emplacement cf. prescriptions techniques du bureau d'études. Radson ou équivalent.
- Vanne thermostatique sur chaque radiateur, sauf dans la pièce où se trouve le thermostat d'ambiance
- Les conduites d'alimentation sortent du mur.
- Calcul de la température, en cas de température extérieure de -8°C:
- Espace de vie : 20°C
- Cuisine : 20°C
- Salle de bains : 24°C
- Chambres à coucher : 18°C
- Hall : 16°C
- Autre : 16°C

47. INSTALLATION SANITAIRE

- Production d'eau chaude au moyen d'une pompe à chaleur (voir ci-dessus)

48. VARIANTE

Le promoteur peut remplacer la production de l'eau chaude chauffage et sanitaire (pompe à chaleur) par un autre dispositif (privatif ou collectif) pour autant qu'il assure une économie sur les frais de consommation et/ou d'entretien.

RÉCEPTION DES TRAVAUX

Nettoyage : l'appartement sera livré dans un état propre, sans déchet ni matériau. Il s'agit d'un nettoyage industriel de fin de chantier (c.-à-d. balayé) et non d'un nettoyage ménager.

4. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES

PLANS ET DOCUMENTS

L'acte de base, le permis d'urbanisme, le présent descriptif et les plans de vente sont complémentaires. En cas de contradiction ou d'ambiguïté entre les différents documents, priorité sera donnée aux documents selon l'ordre indiqué ci-dessus.

Les travaux non explicitement énumérés ou décrits dans le descriptif qui précède ne sont pas compris dans le prix de vente. De même, le prix de vente n'inclut pas le mobilier représenté à titre d'illustration dans les plans de vente.

TRAVAUX EFFECTUÉS PAR L'ACQUÉREUR

Il est strictement interdit à l'acquéreur d'un appartement ou d'un emplacement de parking d'emmener d'autres entrepreneurs ou fournisseurs sur le chantier et d'y faire réaliser des travaux avant la réception provisoire des travaux. Le non-respect des dispositions de cet article dégage le promoteur de toute responsabilité et garantie vis-à-vis de l'acquéreur pour les travaux effectués pour le compte du promoteur. En d'autres termes, ce qui précède est considéré comme une occupation du bien et fera donc office de réception provisoire. Cette réception est tacite et exempte de remarques.

CONTACT ACQUÉREUR-EXÉCUTANTS

Il est interdit à l'acquéreur de prendre directement contact avec les entrepreneurs ou les fournisseurs du promoteur et de leur communiquer des indications ou modifications. Toute information doit être communiquée au promoteur. Ce dernier prendra les mesures nécessaires pour communiquer l'information aux exécutants. À défaut, l'acquéreur sera seul responsable des éventuels dommages qui en résulteraient.

ASSISTANCE ACQUÉREUR

Tous les frais et honoraires pour l'assistance ou les conseils fournis à l'acquéreur par un architecte, un ingénieur, un expert, un avocat ou autre sont à la charge de l'acquéreur. En outre, tous les frais liés aux expertises, essais et autres sont à la charge de l'acquéreur, et ce indépendamment du résultat et des conséquences qu'ils entraîneraient. En aucun cas, une quelconque déclaration ou action d'une personne susmentionnée ou les résultats d'un essai ou d'une expertise ne lieront le promoteur sans le consentement écrit exprès de ce dernier.

FOURNISSEURS – MARQUES

L'acquéreur reconnaît et accepte que le promoteur puisse à tout moment remplacer librement les fournisseurs et marques proposés par d'autres.

LEVÉE DES REMARQUES ÉMISES LORS DE LA RÉCEPTION PROVISOIRE

Après la réception provisoire, l'acquéreur est tenu de permettre au promoteur, à ses représentants, entrepreneurs, etc. d'accéder à tout moment à son lot afin d'y effectuer d'éventuels travaux, contrôles ou activités connexes pendant les heures normales de travail.

L'exécution des travaux faisant suite aux remarques émises lors de la réception provisoire n'est pas limitée dans le temps : le promoteur a le droit d'exécuter ces travaux en même temps que pour les autres lots. L'entrepreneur peut, avec l'accord du promoteur, prendre lui-même rendez-vous avec l'acquéreur pour l'exécution de ses travaux résiduels.

RESPONSABILITÉS ET GARANTIES

La responsabilité décennale de l'entrepreneur général et de l'architecte prévue aux articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil court à partir de la réception provisoire de chaque bien et, en ce qui concerne les parties communes, à partir de la réception provisoire de celles-ci.

La réception provisoire est approuvée par l'acquéreur en ce qui concerne les travaux qui lui sont livrés et exclut toute objection pour vices apparents.

Le délai de garantie pour les vices cachés prend fin quinze mois après la date de réception provisoire ou lors de la réception définitive qui a lieu au plus tôt un an après la réception provisoire. Après la réception définitive, le promoteur ne peut plus assumer la responsabilité en vertu des articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

Au moment où l'acquéreur prend possession de l'appartement, les matériaux utilisés n'ont pas encore été soumis à leur retrait normal ou à un éventuel affaissement de l'immeuble. Par conséquent, de petites fissures peuvent apparaître dans le plafonnage ou un retrait de la menuiserie est susceptible de se produire après une longue période de temps, ce qui n'affecte en rien la stabilité des ouvrages. Ces fissures doivent être considérées comme normales. Ces anomalies sont considérées comme des anomalies acceptables et ne justifient en aucun cas une indemnisation de l'une des parties. L'aspect inesthétique apparaît lors des finitions (peinture, papier peint, etc.). Les travaux de réparation à ces finitions (ponçage, obturation, etc.) ne font pas partie du présent contrat.

Nous attirons l'attention de l'acquéreur sur le fait que le bureau d'études en stabilité a opté pour l'utilisation de pieux sécants. Ce choix peut entraîner une légère

infiltration d'eau dans les étages souterrains. Ces infiltrations d'eau éventuelles doivent être considérées comme une exécution correcte.

À partir du moment où l'acquéreur a la jouissance de son bien, c.-à-d. à partir de la réception provisoire, il en est entièrement responsable, tant envers le promoteur qu'envers les tiers, et doit le gérer comme le ferait une personne prudente et raisonnable (« bon père de famille »). L'acquéreur est également tenu d'entretenir parfaitement son bien. Il est seul responsable de toutes les conséquences résultantes d'un manquement à ses obligations.

La garantie relative aux équipements électriques, appareils électroménagers et matériaux de construction, etc. est limitée à la garantie du fabricant.

Le promoteur s'assurera à tout moment que l'acquéreur est en mesure d'accéder à son lot. Si des travaux sont encore en cours dans les parties communes et les lots voisins, l'acquéreur doit accepter les nuisances qui en découlent. L'acquéreur ne peut réclamer une perte de jouissance ou une compensation pour son lot à cet égard. L'acquéreur est également tenu de se conformer au règlement du chantier.

MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE VENDEUR

L'acquéreur reconnaît et accepte que les méthodes d'exécution décrites dans le présent descriptif de vente ne sont fournies qu'à titre d'information. Le vendeur se réserve donc le droit de s'en écarter dans la mesure où il en résulte un produit qualitativement équivalent.

Le vendeur se réserve également le droit de modifier ou de supprimer certains travaux décrits s'ils sont jugés inutiles ou insuffisants dans certains cas.

MODIFICATIONS À LA DEMANDE DE L'ACQUÉREUR

À partir de la signature du compromis de vente ou de la levée de toute condition suspensive le cas échéant, l'acquéreur peut demander une modification de sa partie privative qu'il considère intéressante afin de personnaliser son achat ou de lui donner un confort supplémentaire, et ce à condition que le chantier ne soit pas trop avancé.

Les demandes de personnalisation, qui impliquent des frais d'études et/ou de chiffrage non prévus, par rapport à la base, feront au préalable l'objet d'un avenant au prix d'achat. Cet avenant est à honorer même si l'acquéreur renonce à l'exécution des travaux concernés.

Dans l'éventualité où l'acquéreur souhaite modifier le choix de finitions, il doit faire son choix dans une salle d'exposition indiquée par le promoteur.

Toute modification de la finition des pièces privatives demandée par les acquéreurs et acceptée par le promoteur n'est réalisée qu'après approbation écrite du montant total, ainsi que de l'éventuelle révision du délai, déterminée après estimation du coût

des transformations demandées. Le montant à payer, lié à cet accord, repris dans une annexe au contrat, doit être ajouté au prix de l'appartement.

Le montant de ces modifications sera à payer au *pro rata* de l'avancement du chantier, sur une facture reprenant la totalité des montants à payer.

La plus-value liée à la modification correspond au montant de la facture adressée par l'entrepreneur général au promoteur, majorée de 20 %. Les frais administratifs s'élèvent à 500 € hors TVA et s'appliquent à toute modification, quelle qu'en soit l'ampleur. L'acquéreur est redevable de cette somme forfaitaire même s'il renonce à toutes les modifications par la suite.

Toutes les modifications pour lesquelles l'architecte doit intervenir sont majorées d'un supplément d'honoraires de 15 % sur le prix total que le promoteur obtient auprès de l'entrepreneur général pour ces modifications. Selon le type de modifications demandées, des ingénieurs-conseils peuvent également être consultés. Les honoraires correspondant à ces prestations seront également facturés à l'acquéreur.

Le budget des sous-postes n'est pas transférable à un autre poste. Par exemple, le budget de la cuisine ne peut pas être transféré au poste des appareils sanitaires. Si le budget affecté aux finitions par sous-poste (cuisine + appareils électroménagers, appareils sanitaires, finition du sol, finition du mur) n'est pas totalement épuisé, la part de budget inutilisée ne sera pas restituée à l'acquéreur.

Si l'acquéreur renonce à l'exécution d'un sous-poste entier, 70 % du montant de ce poste lui sera accordé sous forme de remise. Pendant toute la durée du chantier, le promoteur se réserve le droit de refuser une demande de modification sans avoir à motiver sa décision.

VISITE DU CHANTIER

L'acquéreur ou son représentant n'a accès au chantier que s'il est accompagné d'un représentant du promoteur, et ce uniquement sur rendez-vous. La visite n'a lieu qu'en la présence de ce dernier.

Les visites ne sont pas autorisées dans le bâtiment tant que la toiture et les fenêtres extérieures (gros œuvre fermé) ne sont pas terminées.

En outre, afin d'assurer les meilleures conditions possibles pour l'achèvement des travaux, les visites ne sont plus autorisées pendant les trois mois précédant la réception provisoire du bien.

Les visiteurs doivent se conformer aux règles de sécurité en vigueur sur le chantier et suivre les instructions données par le représentant.

L'acquéreur est averti que les personnes de moins de 16 ans ne sont pas autorisées à pénétrer sur le chantier et que les visites de chantier se font à ses propres risques, lesquels doivent être couverts par une assurance personnelle, dont la responsabilité incombe uniquement à l'acquéreur.

RÉCEPTIONS DES TRAVAUX

Les procédures de réceptions provisoire et définitive sont décrites dans le compromis de vente.

Sont livrés :

- Les clés
- Le dossier d'intervention ultérieure (DIU) de l'appartement
- Dans les 6 mois suivant la réception provisoire : les certificats de performance énergétique

Une fois l'appartement réceptionné, à l'exception du suivi des remarques, toute intervention supplémentaire du maître de l'ouvrage sera facturée au client.

Aucune suite ne sera donnée aux dommages causés aux planchers, plafonds, menuiseries, appareils sanitaires, etc. après réception des clés, occupation du bien, exécution de travaux et/ou aménagement par l'acquéreur ou un tiers le représentant.

Ce descriptif de vente a été établi le 10 mars 2023 et contient 27 pages numérotées.

Ce document est établi en deux exemplaires et est signé par l'acquéreur et le vendeur.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire signé. L'acquéreur déclare par la présente avoir pris connaissance du contenu de ce descriptif de vente.

Date :

Signatures précédées de la mention écrite « lu et approuvé » :

Pour le vendeur

Pour l'acquéreur

Clause de non-responsabilité : Ce descriptif de vente a été établi le 10/03/2023. Il contient 27 pages numérotées et la légende des plans. Les textes et toutes les autres informations donnent une idée aussi précise que possible

du projet TomoWo au moment de la publication, mais peuvent différer de la réalisation finale. Le vendeur ne peut en être tenu responsable.

5. LÉGENDE PLANS

ELECTRICITE / ELEKTRICITEIT

Eclairage/Verlichting

	Eclairage de sécurité Veiligheidsverlichting
	Plafonnier d'éclairage Plafondlamp
	Spot d'éclairage Verlichtingsspot
	Applique d'éclairage mural Wandgemonteerde wandlamp
	Point lumineux en attente (plafond) Lichtpunt wacht (plafond)
	Point lumineux en attente (mural) Lichtpunt wacht (wandmontage)
	Tube lumineux (1x) Lichtgevende buis (1x)
	Tube lumineux (2x) Lichtgevende buis (2x)

Commande/Bestelling

	Interrupteur simple/unipolaire Enkele / unipolaire schakelaar
	Interrupteur bipolaire Bipolaire schakelaar
	Interrupteur Simple/unipolaire avec lampe témoin Enkele / unipolaire schakelaar met verlichterlampje
	Interrupteur double allumage Dubbele contactschakelaar
	Interrupteur va-et-vient Schakel heen en weer
	Interrupteur va-et-vient Schakel heen en weer
	Interrupteur inverseur Omvormerschakelaar
	Interrupteur dimmable Dimbare schakelaar
	Détecteur de présence 360° 360 ° aanwezigheidsdecteur
	Détecteur de présence 180° 180 ° aanwezigheidsdecteur
	Contacteur sur porte Deurschakelaar
	Bouton poussoir Druk op de knop
	Bouton poussoir avec témoin lumineux Drukknop met lichtindicator
	Numéro de circuit Circuit nummer

Data/Gegevens

	Prise data RJ45 RJ45 data socket
	Prise télévision Tv-aansluiting
	Prise téléphonie Telefoonaansluiting

Prises/Stopcontacten

	Prise monophasé 16A 16A eenfasige stopcontacten
	Prises double monophasé vertical 16A 16A verticale eenfasige dubbele stopcontacten
	Prises double monophasé horizontal 16A 16A horizontale eenfasige dubbele stopcontacten
	Prises triple monophasé vertical 16A 16A horizontale eenfasige driefvoudige stopcontacten
	Prise triphasé (16A, 25A, 32A) Drieffasen stopcontacten (16A, 25A, 32A)
	Prise monophasé 16A (avec affectation) 16A eenfasige stopcontacten (met toewijzing) Prises double + boîtier Proximus Dubbele contactdozen + Proximus-behuizing
	Boîte de sol Gronddoos
	Tableau de distribution électrique Elektrisch verdeelbord
	Alimentation électrique Stroomvoorziening

Divers/Divers

	Sonnette Bel
	Thermostat d'ambiance Kamerthermostaat

Détection incendie/Branddetectie

	Détecteur incendie optique Optische branddetector
	Détecteur incendie optique sur plafond Optische plafondbrandmelder
	Détecteur incendie optique multi-critère Optische branddetector met meerdere criteria
	Bouton poussoir incendie Vuurknop
	Interrupteur à clé incendie (ex : désenfumage) Brandsleutelschakelaar (ex rookafzuiging)
	Sirène incendie intérieur Indoor brandsirene
	Sirène incendie extérieur Buiten brandsirene
	Centrale incendie / répéteur Brandweerkazerne / repeater

Controle d'accès/Toegangscontrole

	Clavier contrôle d'accès Toetsenbord toegangscontrole
	Lecteur badge Badge-lezer
	Bouton-poussoir ouverture de porte Deur open drukkноп
	Centrale contrôle d'accès Centrale toegangscontrole

Vidéo - parlophonie/Video - intercom

	Parlophone intérieur Binnen parlophone
	Parlophone extérieur Buiten parlophone
	Vidéo parlophone intérieur Video-intercom binnen
	Vidéo parlophone extérieur Video-intercom buiten

Détection intrusion/Inbraakdetectie

	Détecteur intrusion Inbraakdetector
	Contact intrusion Contact met inbraak
	Sirène intrusion intérieur Intruder sirene
	Sirène intrusion extérieur Outdoor inbraaksirene
	Centrale intrusion Centrale inbraak

HVAC/HVAC

Radiateurs/kachels

	Radiateurs (dimensions à confirmer) Radiatoren (afmetingen moeten nog worden bevestigd)
	Seche serviette (dimensions à confirmer) Handdoekdroger (te bevestigen afmetingen)

Bouches de ventilations/ Ventilatieopeningen

	Bouches de pulsions (mural) Pulsmond (muur)
	Bouches de d'extraction (mural) Afvoeropeningen (muur)
	Bouches de d'extraction (plafond) Afvoeropeningen (plafond)

SANITAIRE/GEZONDHEID

Divers/Divers

	Robinetts douches Douchekranen
	Collecteurs Verzamelaars