



Résidence
Brassens

rue de Coppin 23 | Jambes

DESCRIPTIF COMMERCIAL & TECHNIQUE



TABLE DES MATIÈRES

DESCRIPTIF COMMERCIAL	5	DESCRIPTIF TECHNIQUE	17
➤ Preamble	6	GROS-ŒUVRE	18
➤ Permis d'urbanisme	6	➤ Fondations et égouttage	18
➤ Intervenants	8	➤ Structure portante	18
➤ Performances énergétiques	9	➤ Toiture et menuiseries extérieures	19
➤ Performances de l'enveloppe extérieure	10	➤ Façades	20
➤ Performances acoustiques	10	➤ Escaliers intérieurs	20
➤ Normes et prescriptions	10	INSTALLATIONS TECHNIQUES	20
➤ Code de mesurage	10	➤ Locaux compteurs	20
➤ Communications et visites sur chantier	11	➤ Sanitaires	22
➤ Modifications par l'acquéreur	11	➤ Ventilation	23
➤ Modifications par le promoteur	12	➤ Installation électrique	23
➤ Réception provisoire	12	➤ Ascenseur et sécurité incendie	28
➤ Raccordements	12	PARACHÈVEMENTS	28
➤ Fissurations	13	➤ Sols et murs	28
➤ Cadre légal : loi Breyne	14	➤ Portes intérieures et cuisine	29
➤ Frais à prévoir	14	➤ Peintures	30
➤ Processus de vente	14	➤ Locaux communs	30
➤ Paiement	15	➤ Parking automatisé	31
		➤ Dossier d'intervention ultérieure	31





PROFIL TYPE DES RÉSIDENTS

► COUPLE DE PERSONNES 60+

qui revend sa villa ou maison pour habiter en centre-ville, avec tout le confort d'un appartement neuf et avec les commerces de proximité accessibles à pied. Bénéficiaire de 2 chambres avec salle de douche permet d'aménager un bureau et/ou une chambre d'amis pour recevoir ses (petits) enfants.

► COHABITATION POUR JEUNES TRAVAILLEURS

Le marché n'offre que trop peu d'appartements répondant aux critères de ce profil toujours plus fréquent et exigeant. Ils cherchent avant tout le confort d'un quartier agréable, sûr et bien situé, à côté des commodités du centre-ville. C'est une solution bien plus confortable, conviviale et nettement moins onéreuse que de vivre seul dans un appartement. Le propriétaire peut aisément obtenir un excellent revenu locatif.



➤ LE MOT DU PROMOTEUR

Merci de votre intérêt pour le projet "Résidence Brassens", situé rue de Coppin 23 à Jambes.

Nous avons conçu ce projet pour vous, avec un double objectif:

BÉNÉFICIER DU CONFORT DE DEMAIN, DÈS AUJOURD'HUI:

Notre projet est avant-gardiste car les immeubles d'appartements équipés de pompes à chaleur sont extrêmement rares en centre-ville. En page 9 vous pourrez en découvrir davantage dans l'onglet "performance énergétique". Sachez d'ores et déjà que votre logement ne consommera pas d'énergie fossile, sera basse énergie et basses émissions et vous permettra de bénéficier d'air conditionné au besoin. De plus, en réponse aux grandes difficultés pour se garer au centre-ville de Jambes, chaque appartement disposera d'une place de parking privative dans un système de stationnement mécanisé.

Le fournisseur est une grande entreprise allemande à la réputation robuste, et à la présence internationale. Ce type de stationnement est désormais monnaie courante dans d'autres grandes villes, ce qui démontre que l'attractivité et la pression foncière à Namur continuent d'augmenter fortement.

Le système de parking automatisé est détaillé en page 31.

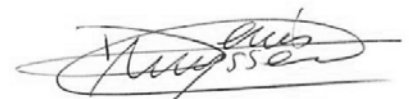
Finalement, nous œuvrons en faveur de la mobilité douce, car l'immeuble dispose d'un grand local vélo et trottinette électrique au rez-de-chaussée qui permet de recharger gratuitement vos batteries sur le compteur commun de la copropriété, lequel est alimenté par des panneaux photovoltaïques.

ATTEINDRE UN HAUT RENDEMENT LOCATIF:

Nous ne proposons pas qu'une simple promotion immobilière classique, mais bien un véritable produit d'investissement à haut rendement. Comment? De par une maîtrise démontrée du marché namurois, qui nous a permis de réaliser une segmentation de marché précise et un positionnement adéquat. Le profil type de nos acquéreurs ou des futurs locataires se trouve en page 4. Il s'agit de couples de 60+ et/ou de cohabitations de jeunes cadres dynamiques. Vous l'aurez compris, la Résidence Brassens est un produit d'exception, destiné aux clients les plus pointus et les plus exigeants. Nous destinons cet immeuble à ceux qui ont la certitude que les emplacements hyper premiums en centre-ville sont *-in fine-* les investissements les moins risqués; ou à ceux qui veulent s'offrir un extraordinaire confort de vie au quotidien. **Pour les acquéreurs, futurs résidents, le projet est éligible à une TVA à 6% pour "démolition-reconstruction".**

Ne tardez pas à nous contacter pour réserver votre appartement, ou votre penthouse de haut standing, car la résidence Brassens est un bâtiment d'exception implanté en plein coeur de Jambes. Vous bénéficierez au quotidien d'une vue panoramique à couper le souffle sur la magnifique crête de la citadelle de Namur. Classée patrimoine exceptionnel de Wallonie et chargée de plus de 1000 ans d'histoire, la citadelle de Namur est l'une des plus grandes d'Europe!

Je vous souhaite une bonne lecture et je me fais un plaisir de rester personnellement à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

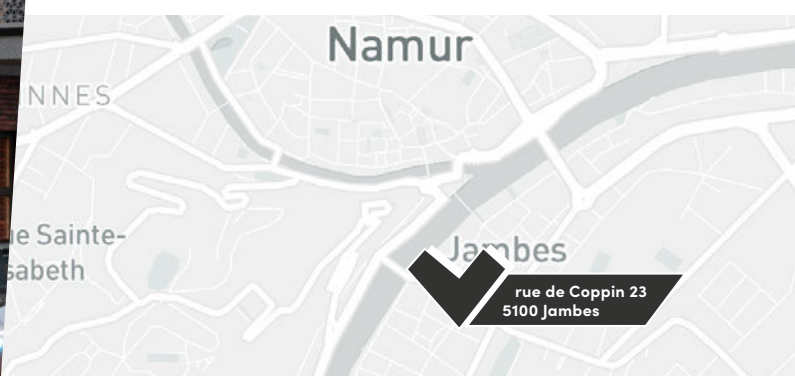


DESCRIPTIF COMMERCIAL

➤ PRÉAMBULE

K Development est un acteur reconnu de l'immobilier à Namur. La grande qualité des finitions, mais surtout un suivi personnalisé tout à fait exceptionnel; tant pendant le processus d'achat que pendant l'exécution des travaux, positionnent K Development comme LE prestataire de référence pour vos projets d'achat d'immeuble de standing.

Voici de manière succincte les différentes raisons qui font du projet "Résidence Brassens" situé rue de Coppin 23 à Jambes, l'investissement idéal.



Confluence	➤➤➤	750 m
Gare	➤➤➤	600 m
Cinéma	➤➤➤	850 m
Citadelle	➤➤➤	800 m
SPW	➤➤➤	350 m
Commerces	➤➤➤	200 m



EMPLACEMENT

Le projet “Résidence Brassens” sera un excellent achat résidentiel, et aussi un parfait investissement locatif, car il répond à 100 % aux 3 critères les plus importants en immobilier : l’emplacement, l’emplacement et bien sûr... l’emplacement !

- | Situé à 350 mètres des bureaux de la région wallonne, les fonctionnaires ou toute autre personne travaillant sur Jambes et/ou Namur, trouveront dans la résidence le bien neuf qu’ils peinent à identifier.
- | La proximité de tous les commerces permet une vie dynamique et confortable, avec de nombreux déplacements à pied au départ d’une rue secondaire et donc plus calme, mais très proche des grands axes (Av. Jean Materne, N4 et autoroute E411). En outre, la confluence, la citadelle et évidemment le centre-ville de Namur sont accessibles en moins de 15 minutes à pied.
- | Pour couronner le tout, la vue imprenable sur la citadelle de Namur offrira des panoramas à couper le souffle tout au long de l’année. Les nouvelles illuminations des remparts de la citadelle de Namur offrent aux utilisateurs un tableau de nuit qui rendra les appartements véritablement uniques.

COMPOSITION

L’immeuble est composé de 9 appartements clés sur porte et d’un espace de bureau/commerce, livré en gros œuvre fermé (CASCO). Une petite copropriété est créée pour gérer les communs et les aspects techniques. L’immeuble comporte 11 places de parking individuelles.

Le présent descriptif commercial et technique contextualise le projet et informe en détails le candidat acquéreur; en décrivant les méthodes de mise en œuvre, le niveau de finition exigé et les équipements sélectionnés pour les parties privatives et communes.

Ce document vous invite à découvrir tous les aspects du projet “Résidence Brassens” afin de pouvoir mûrir votre réflexion en vue de prendre une décision avisée.

➤ PERMIS D’URBANISME

Le permis d’urbanisme a été délivré par le Collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur, en date du 17 décembre 2019 sous le n°PUCODT/JAM/388/2019. L’ensemble du projet respectera scrupuleusement le cadre défini. Le terrain est cadastré à 5100 Jambes, 4^{ème} Division, Section G, n°301. Il s’étend sur une superficie de 265 m².

➤ INTERVENANTS

Le projet est réalisé par un développeur immobilier mettant un point d'honneur à fournir une qualité et un service personnalisé d'un niveau inégalé. En effet, notre optique est de gérer peu de projets à la fois, pour pouvoir suivre chaque dossier dans le détail, et sans changer de personne de contact tout le long du processus d'achat, car votre interlocuteur est et restera le gérant de sa propre société. Nous nous entourons toujours des meilleurs professionnels sur le marché, de sorte que l'acquéreur bénéficie d'une écoute de qualité, de conseils avisés et de réponses claires aux interrogations légitimes que peuvent soulever une acquisition immobilière.



MAÎTRE DE L'OUVRAGE

K Development SRL

Denis Ruysen - Gérant

Taille aux joncs 63

5100 Wépion

@ denis.ruysen@kdevelopment.be

Tél. 0494 84 76 64

BUREAU D'ARCHITECTURE D'EXÉCUTION

A²BW - Xavier Wolfs

Rue de Suarlée 21

5080 Rhisnes

BUREAU DE CONCEPTION

AADG Architectes

Romuald Gualducci

Route de Louvain-La-Neuve 6 Bte 3

5001 Belgrade

RESPONSABLE PEB & SECURITÉ

DI consult

Rue du Commerce 124a

5590 Ciney

BUREAU D'ÉTUDES EN STABILITÉ

Bureau Frederickx Rudi

Rue Lavaulx 40

4357 Jeneffe

ENTREPRISE GÉNÉRALE

Entreprise Marc Taviet

Rue des Artisans 26

5150 Floreffe



➤ PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES : PEB A

La performance énergétique des bâtiments est réfléchiée dès la conception du projet. Une attention particulière est portée sur l'isolation et la qualité des équipements techniques afin que tous les appartements atteignent au minimum le label A.

Nous constatons 3 facteurs importants qui justifient de changer les mœurs :

- | **Le coût :** Les temps changent et le prix des matières premières fossiles fluctue désormais à la hausse de sorte que les acquéreurs souhaitent aujourd'hui acheter des biens qui soient plus résilients quant à leur utilisation future. Il est délicat de louer un bien si le locataire ne sait pas anticiper ses besoins en énergie.
- | **L'environnement :** Le réchauffement climatique est une réalité, et continuer de brûler du gaz ou du mazout ne correspond simplement pas à nos valeurs, ni à celles de nos clients.
- | **La surchauffe :** Les étés connaissent des pics de chaleur, voire de canicule, de plus en plus importants et fréquents. Pour répondre aux normes de performance énergétique, nous isolons toujours plus les immeubles, ce qui est une bonne chose. Cependant, il devient aussi primordial de pouvoir lutter contre la surchauffe en été pour garantir un niveau de confort optimal et durable.

NOTRE SOLUTION : LA POMPE A CHALEUR

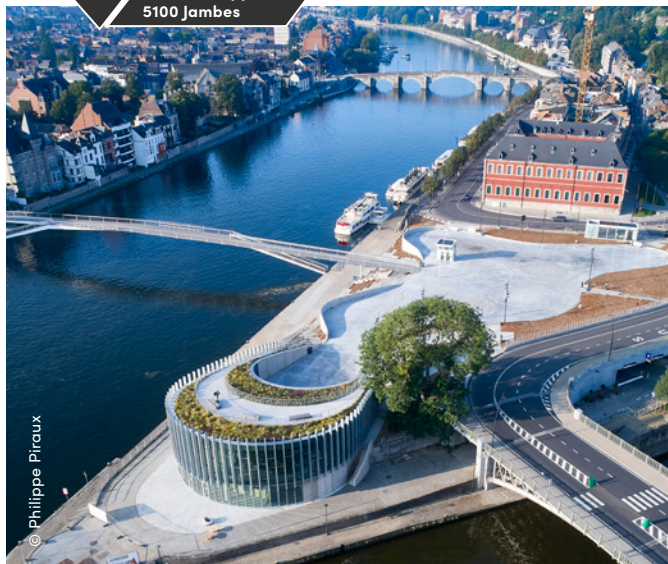
Les technologies de pompes à chaleur sont matures et reconnues dans les maisons unifamiliales. Cependant, elles sont toujours peu employées dans les promotions immobilières pour de nombreuses raisons que nous vous expliquerons avec plaisir. La raison principale est leur surcoût initial par rapport aux chaudières gaz, mais pas seulement. En toute humilité et à notre échelle, nous avons décidé d'être parmi les pionniers à intégrer des pompes à chaleur individuelles pour chaque appartement, ce qui permet un chauffage rapide, silencieux et très respectueux de l'environnement. En effet, les pompes à chaleur sont alimentées à l'électricité et ne consomment pas d'énergie fossile (ni gaz, ni mazout).

En outre, l'ensemble de la toiture sera équipée de panneaux photovoltaïques de manière à optimiser l'autoproduction du bâtiment. Chaque appartement profitera individuellement de son propre onduleur et de 6 panneaux photovoltaïques.

Finalement, nous installons un système de ventilation de marque Renson® C+ healthbox 3.0 reconnu pour ses performances et son entretien aisé. Ce type de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) est reconnue pour offrir un fonctionnement optimal, silencieux et auto-régulé intelligemment. D'une manière générale, les locaux seront traités comme suit :

- | Air extrait dans les toilettes, salle de bain, salle de douche et cuisine.
- | Air neuf apporté via des clapets d'amenée d'air dans les chambres, bureaux et living.





➤ PERFORMANCES DE L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE

Une isolation thermique extérieure en polystyrène graphité de 16cm est prévue afin d'atteindre la meilleure performance énergétique. Un test d'infiltrométrie, plus communément appelé "Blower Door Test" sera réalisé pour chaque appartement garantissant aux occupants une perte d'énergie minimisée grâce à une étanchéité à l'air optimale.

Grâce aux résultats de ces tests d'étanchéité à l'air, nous pouvons démontrer la qualité de l'enveloppe construite et par conséquent, la performance du certificat PEB augmente de manière significative, de même que la plus-value de votre bien. Le certificat PEB est évidemment remis par un organisme agréé de la Région Wallonne.

➤ PERFORMANCES ACOUSTIQUES

Le projet répond aux normes acoustiques NBN S01-400-1 d'application pour les immeubles d'appartements. Elles définissent les critères de confort optimal entre deux appartements et leur respect permet d'éviter tout inconfort par rapport aux bruits provenant des gaines techniques, des appartements voisins ou encore de l'environnement extérieur.

➤ NORMES ET PRESCRIPTIONS

L'entreprise générale exécutant les travaux est soumise aux règles de l'art définies par les documents suivants :

- | Documents ayant une valeur législative (lois, arrêtés royaux et réglementations).
- | Publications des instituts belges de normalisation – NBN.
- | Notes d'informations techniques NIT du CSTC.
- | Normes de base en matière de prévention incendie.
- | Règlement Général des Installations Électriques – RGIE.
- | Règlement Général pour la Protection du Travail – RGPT.
- | Normes acoustiques en vigueur – NBN.
- | Cahier des charges pour travaux privés édité par la FAB.

➤ CODE DE MESURAGE

En matière de construction, la surface brute d'un appartement correspond à la surface de vente. Celle-ci se calcule comme suit :

- | La surface d'un appartement ou d'un espace de bureau est mesurée depuis l'extérieur du mur de façade et jusqu'à la moitié des maçonneries mitoyennes, entre appartements ou entre appartements et communs, y compris les gaines techniques.
- | La surface d'une terrasse est mesurée depuis l'intérieur du garde-corps jusqu'à l'extérieur de la façade. La surface de la terrasse est comptabilisée à 50% dans la surface brute de l'appartement.
- | La surface d'une cave est la surface murs extérieurs non compris.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que le code civil impose aux notaires et géomètres qui établissent l'acte de base, et donc qui calculent des quotités et des millièmes, de s'exprimer en surfaces nettes au sol (communément appelées "surface tapis") : c'est-à-dire sans les murs et sans les gaines techniques. Ces diffé-

rents codes de mesurage n'affectent en rien la taille intrinsèque du bien, dont les surfaces brutes sont clarifiées sur les plans commerciaux annexés au présent descriptif.

Les cotes et mesures inscrites dans les plans peuvent toutefois subir de légères adaptations en cas d'impératifs techniques incontournables et ce, toujours conformément au cadre légal de la loi Breyne protégeant le consommateur.

➤ COMMUNICATIONS ET VISITES SUR CHANTIER

Tout au long de la durée du projet, l'acquéreur accepte que son seul interlocuteur soit le représentant du maître de l'ouvrage. Ni les architectes, ni les intervenants des entreprises de construction ne peuvent être sollicités pour des demandes spécifiques et/ou instructions diverses provenant des clients. Pour des raisons de sécurité, l'acquéreur accepte de ne pas se rendre sur le chantier sans prise de rendez-vous préalable. Aucun recours ni réclamations techniques ne pourront être introduits à la suite d'une visite menée du propre chef de l'acquéreur sur le chantier.



➤ MODIFICATIONS PAR L'ACQUÉREUR

Si l'acquéreur souhaite modifier le présent descriptif et personnaliser ses choix de finition, ceci se fera après la signature du compromis de vente. Toutes les demandes de personnalisation sont étudiées en fonction de l'avancement du chantier et pourront être acceptées à condition qu'elles ne perturbent pas le bon déroulement du projet. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, les dates limites pour opérer un choix différent de celui du projet de base sont communiquées aux acquéreurs.

Les finitions personnalisables concernent :

- | L'installation électrique.
- | Les revêtements: carrelages, parquets, faïences murales et éventuels revêtements muraux.
- | Le mobilier sanitaire.
- | La cuisine.
- | Certaines cloisons légères intérieures ou claustras.

Toutes les demandes de personnalisation acceptées font l'objet d'un avenant sous forme de décompte financier qui doit être contresigné pour acceptation par l'acquéreur préalablement à l'exécution des travaux. La coordination des modifications implique un supplément de 10 % du montant HTVA des travaux. Le promoteur indique de manière précise l'incidence sur le prix et sur les délais que certains choix peuvent engendrer.

Les acquéreurs sont invités à faire leurs choix dans les showrooms des fournisseurs sélectionnés, dont les références seront communiquées en temps utile. Une réunion est ensuite proposée par l'entreprise générale afin de vérifier l'ensemble des informations reçues. Si l'acquéreur ne souhaite pas personnaliser son bien, celui-ci est livré conformément au descriptif commercial, suivant le prix convenu.

Toutes modifications apportées aux parties privatives à l'initiative des propriétaires et entraînant des moins-values sur fournitures et travaux ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes.

➤ MODIFICATIONS PAR LE PROMOTEUR

L'architecte veille au respect des règles urbanistiques, à la qualité des parties communes, et il est le seul intervenant à pouvoir modifier le projet. Les études sont confiées à des hommes de l'art possédant une expérience reconnue.

Tout matériau composé de produits naturels est par définition susceptible de présenter des nuances variables.

Le promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications ou marques de produit pour autant qu'elles soient de qualité équivalente à celle prévue initialement. En fonction des études techniques et/ou pour des raisons apparaissant en cours de réalisation, une modification des plans (dimensions des trémies, installations techniques) pourra être effectuée sans aucune justification préalable. Cela ne donne pas droit à l'acquéreur à une indemnité compensatoire.

➤ RÉCEPTION PROVISOIRE

La réception provisoire constitue la fin du transfert de propriété et correspond donc au transfert de la responsabilité du bien. Ce document constatant l'achèvement des travaux est cosigné par le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'acquéreur. Ce procès-verbal constitue une pièce légale de première importance.

Avant cette réception provisoire, une pré-réception sera organisée, afin que l'acquéreur puisse voir son bien en cours de finalisation et qu'il puisse éventuellement déjà formuler certaines remarques. Cela permet d'arriver à la réception provisoire officielle avec plus de décontraction, dans l'optique pour le promoteur d'obtenir un PV de réception qui soit totalement vierge, et donc exempt de toute remarque, car tous les éventuels ajustements ont été réglés entre-temps. Cette démarche est loin d'être commune chez les promoteurs, mais nous mettons un point d'honneur à assurer votre entière satisfaction.

En cas de retard dans les paiements par l'acquéreur et après avoir envoyé une première mise

en demeure amiable, le promoteur se réserve le droit de faire arrêter les travaux ou d'appliquer des frais supplémentaires (p. ex. garantie bancaire, intérêts, suppléments pour reprise des travaux, etc.) à charge dudit acquéreur.

La remise des clefs se déroule lors de la réception provisoire et est conditionnée par le paiement intégral de l'ensemble des tranches.

Avant d'avoir procédé à la réception provisoire, il est strictement interdit à l'acquéreur de réaliser tous travaux dans le bien.

Les garanties standards et usuelles sur les appareils techniques débutent le jour de la réception provisoire.

Le bien est parfaitement nettoyé par une société de nettoyage avant la réception. Toutefois, il est entendu qu'au vu des travaux effectués, ce nettoyage n'a pas vocation d'être définitif.

Lors de la réception provisoire, le promoteur remet à l'acquéreur le Dossier d'Intervention Ultime (DIU). Le DIU est un document légal et obligatoire qui permet à l'acquéreur d'assurer la maintenance de son bien. C'est un dossier à conserver précieusement car il doit être transmis lors de l'acte notarié en cas de revente du bien.

L'entretien des espaces privatifs incombe à l'acquéreur dès la réception provisoire. De la même manière, les charges liées aux parties communes seront supportées par la copropriété dès la réception de la résidence par la copropriété.

Aucune réception provisoire privative ne peut avoir lieu avant la réception des parties communes.

➤ RACCORDEMENTS

Le promoteur coordonne les travaux de branchements aux réseaux :

- | Ores : réseau d'électricité.
- | Société Wallonne des Eaux.
- | Voo et Proximus.

Ces travaux sont réalisés suivant les directives imposées par les distributeurs et ne sont

pas compris dans le prix de vente. Un montant forfaitaire de 3.750 €/unité HTVA est à prévoir en plus du prix de vente communiqué pour couvrir tous ces frais de raccordement. Ce montant correspond au plus proche des frais réels supportés par le promoteur. Le fait d'avoir déjà tous les raccordements effectués permet une mise en service rapide et efficace des biens livrés. Quasiment tous les promoteurs refacturent les frais de raccordement aux clients, avec plus ou moins de marge selon leur politique commerciale.

Les arrivées des réseaux se situent dans les locaux techniques communs. Les câblages verticaux de télécommunications sont prévus par le promoteur jusqu'à chaque entité privative. Les frais d'abonnement et/ou de contrat restent à charge des acquéreurs.

Communs: Un compteur commun est prévu pour l'ensemble des parties communes. Il alimente les éclairages, les forces motrices (ascenseurs et la porte de garage) et permet l'entretien (prise d'eau et de courant pour le nettoyage régulier). La reprise de ce compteur se fait par la copropriété à la réception provisoire des parties communes.

Réceptions électriques: Lors de la réception provisoire, les rapports de réception d'organismes agréés (type Vinçotte ou équivalent)

relatifs aux installations de gaz et d'électricité sont remis à l'acquéreur dans le Dossier d'Intervention Ulérieure (DIU).

Relevés d'index: Les relevés des compteurs d'énergie et d'eau sont repris dans la réception provisoire. L'acquéreur est ensuite libre de contracter ses abonnements auprès des fournisseurs de son choix.

Parkings: Les places de parking seront déjà précâblées jusqu'au compteur privatif de chacun des acquéreurs, de sorte qu'il vous sera loisible d'électrifier votre propre place de parking.

➤ FISSURATIONS

Il peut arriver qu'après la réception, des microfissures apparaissent. Celles-ci sont souvent dues à la mise en charge et au séchage du bâtiment et ne mettent pas en cause la stabilité. Étant entendu que les méthodes de peinture sont qualitatives (enduisage, ponçage, pose de mastic à peindre dans les arêtes), aucune indemnisation ou travaux ne peuvent être demandés. Ces fissures ne peuvent en aucun cas être assimilées à des vices cachés.



➤ CADRE LÉGAL: LOI BREYNE

La vente du projet est régie par la loi Breyne, laquelle protège l'acquéreur en cas de vente sur plan.

En effet, l'acquéreur bénéficie de deux garanties contractuelles robustes:

- | La bonne exécution des travaux et la bonne fin, de par un cautionnement bancaire spécifique en plus du financement pour les travaux de construction. L'acquéreur est donc couvert contre tout risque éventuel de faillite du vendeur/promoteur.
- | Le paiement de la partie construction uniquement après qu'un état d'avancement des travaux ne soit confirmé par un architecte assermenté de manière objective et neutre.

En d'autres termes, car c'est un aspect légal très important pour les acquéreurs, les articles qui composent la Loi Breyne peuvent se vulgariser comme suit:

1. L'acquéreur paie la construction au fur et à mesure de l'édification, et ne paie donc que ce qui existe déjà. Par ailleurs, l'avancement est attesté par un architecte inscrit à l'Ordre des Architectes de Belgique. L'architecte est totalement indépendant du maître de l'ouvrage.
2. En cas de défaut du vendeur/promoteur, la banque se porte garante de la bonne fin du projet et utilise le cautionnement préalablement constitué par le promoteur au démarrage du projet, pour mener la construction au terme et payer tous les intervenants. Vous avez donc la certitude que votre projet sera financé jusqu'à son terme, quoi qu'il advienne.
3. L'acquéreur réceptionne son bien via une double réception (provisoire et définitive), consignée dans un procès verbal.

Les assurances couvrant la résidence sont à charge du promoteur jusqu'à la réception provisoire des parties communes. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété.

Les dommages éventuels causés par les travaux sont couverts par l'assurance tous risques chantier (assurance TRC) de l'entrepreneur général. Comme le prévoit le cadre légal, l'acquéreur bénéficie d'une garantie décennale à dater de la réception provisoire. Elle concerne les vices graves liés à la stabilité de l'immeuble, à l'étanchéité ou à d'autres malfaçons manifestes.

➤ FRAIS À PRÉVOIR

Outre les frais de notaire, les droits d'enregistrement sur le terrain et la TVA sur la partie construction, les frais de raccordement et de réactions effectuées par le notaire sont à ajouter au prix du bien acheté. En clair, de manière exhaustive:

- | Frais de rédaction de l'acte de base: 500 € HTVA.
Payables à la première tranche de facturation des travaux.
- | Frais de rédaction du règlement de copropriété: 250 € HTVA.
Payables à la première tranche de facturation des travaux.
- | Raccordements: 3.750 € HTVA.
Payables à la dernière tranche de facturation des travaux.

Un montant total de 4.500 euros HTVA est donc à prévoir en plus du prix de vente et des éventuels suppléments souhaités pour les aménagements intérieurs.

➤ PROCESSUS DE VENTE

Notaire: la vente des biens privatifs constituant cet ensemble, ainsi que l'élaboration des documents juridiques et contractuels (compromis, actes authentiques et acte de base) sont réalisés par l'étude du notaire Kathleen Dandoy à Perwez.

Documents contractuels: le présent descriptif et les plans commerciaux seront annexés au compromis de vente. Le notaire du vendeur fournira au notaire de l'acquéreur le projet compromis et d'actes.

➤ PAIEMENT

Optimisation fiscale : Pour réduire les coûts de nos clients au maximum, nous avons mis en place une structure classique de promotion, qui consiste à payer votre quote-part terrain au propriétaire du terrain (Home2be SRL), et votre quote-part construction au promoteur (K Development SRL). Cela vous permet de bénéficier d'un taux réduit sur la partie terrain, car vous ne devrez payer que les droits d'enregistrements notariés à 12.5%, au lieu de 21% de TVA sur la construction neuve. Vous économiserez donc 8.5% sur le foncier grâce à cette dissociation terrain/construction.

Les propriétaires d'appartement qui résideront dans leur propre bien peuvent bénéficier de TVA réduite à 6% pour "démolition-reconstruction".

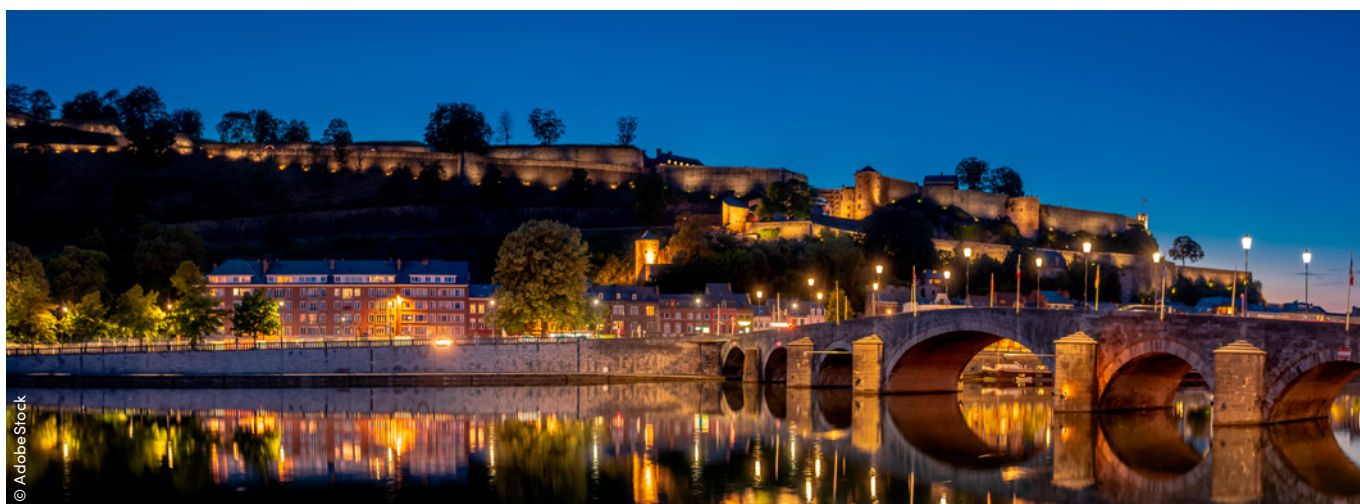
Terrain/foncier : Le foncier correspond à ~61.500€ par appartement, ce qui représente une économie de TVA de l'ordre de 5.200€. Le foncier et les droits d'enregistrement sur ce poste sont payés lors du passage des actes notariés.

Construction : Conformément à la loi Breyne, les paiements de la partie construction se font selon l'avancement des travaux constaté par l'architecte dans un PV de réunion officiel et contradictoire. Le terme de paiement est de 15 jours date de facture. Le coût de construction est donc payé de manière évolutive comme suit :

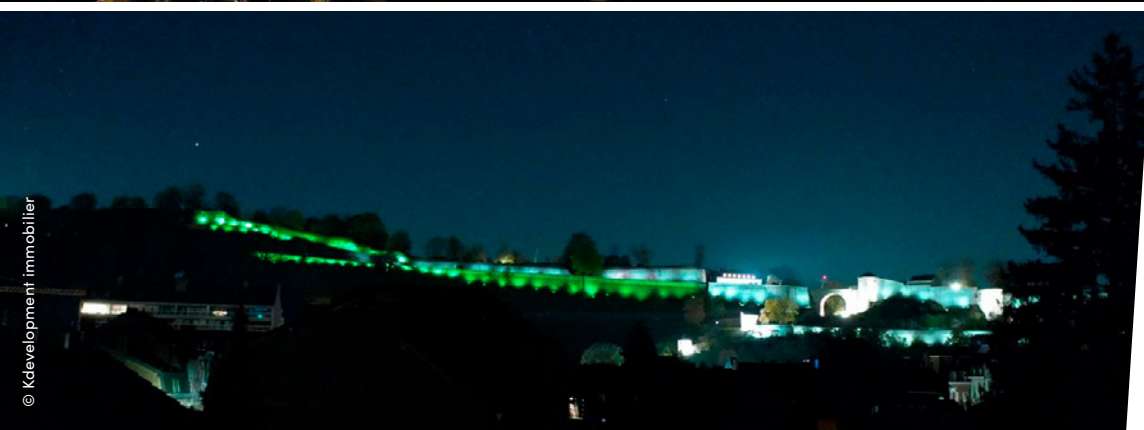
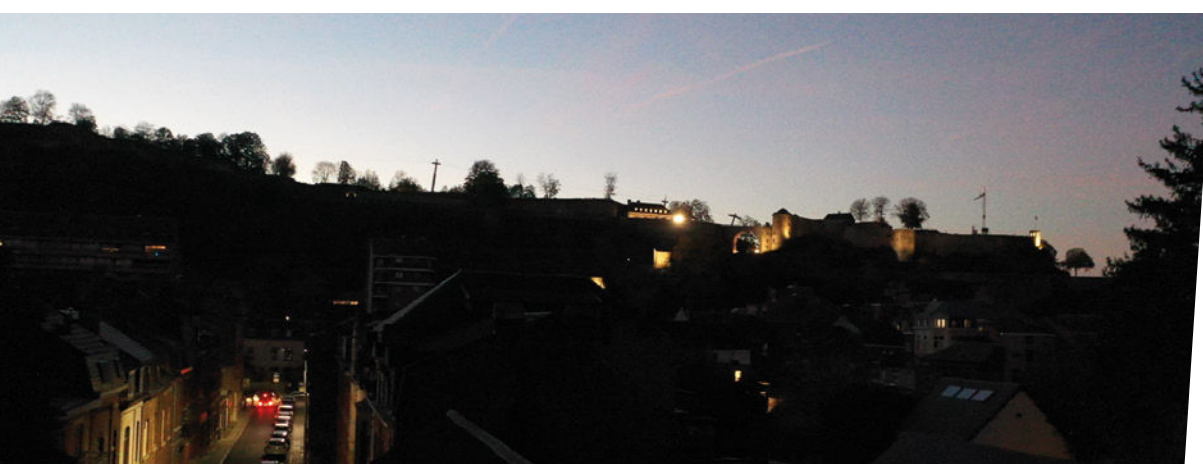
RÉPARTITION SUIVANT AVANCEMENT DU CHANTIER	TRANCHES DE PAIEMENT
Démarrage de chantier	10%
Pieux, terrassement	10%
Radier et dalle couvrant caves	10%
Dalle du couvrant rez	10%
Dalle du couvrant rez+1	10%
Toiture des combles	10%
Menuiseries extérieures	10%
Equipements techniques	10%
Plafonnage	5%
Carrelages	5%
Menuiseries intérieures	5%
Réception provisoire	5%
TOTAL	100%

La remise des clefs ne peut avoir lieu qu'après paiement complet du prix (éventuels suppléments compris).

Pour plus de détails concernant le délai de livraison, l'acquéreur se reportera au compromis de vente.



“ La vue panoramique sur la citadelle est un véritable tableau, qui fait de la résidence Brassens un immeuble d'exception! ”



DESCRIPTIF TECHNIQUE

La “Résidence Brassens” offre un niveau de finition supérieur et très qualitatif, dont voici un résumé par poste de construction :

- | Budget cuisine de 7.000€ HTVA, avec électroménagers Siemens® ou Bosch®.
- | Pompe à chaleur Air / Air avec air conditionné en été, pour les appartements du +2 et +3.
- | Pompe à chaleur Air / Eau avec chauffage sol pour les appartements du +1.
- | Porte d'entrée acoustique et anti-effraction à huisserie métallique.
- | Peinture de propreté.
- | Confort acoustique des planchers : membrane acoustique sur pré-chape.
- | Carrelage 60/60 cm rectifié, ou carrelage imitation parquet dans séjours.
- | Parquet stratifié en pose flottante dans les chambres du +2 et +3.
- | Installation électrique ultra complète avec vidéophone.
- | Éclairage d'ambiance de façade moderne.
- | Stationnement mécanisé de haute performance.
- | Portes intérieures laquées blanc mat.
- | Grand local vélo au rez-de-chaussée avec recharge GRATUITE, grâce aux panneaux photovoltaïques communs.
- | Plafonnage irréprochable.
- | Sèche-serviette électrique.
- | Mobilier sanitaire élégant et fonctionnel, avec prise intégrée.
- | Meuble de rangement rétroéclairé au-dessus de l'évier.
- | Ventilation simple flux de type C+ healthbox de chez Renson®.
- | Gros œuvre soigné.
- | Balcons en béton architectonique, teinté dans la masse, avec réduction des ponts thermiques.
- | Matériaux de façade élégants : brique traditionnelle sans joints pour les sous-basements.
- | Compteurs privatifs.



niko

SIEMENS

theuma

VELUX®



› FONDATIONS DU BÂTIMENT

L'implantation des bâtiments est réalisée par l'entreprise générale et ensuite contrôlée par un géomètre agréé par les autorités communales. Le bureau d'études en stabilité dimensionne et détermine le type de fondation en fonction de la nature du sol, de la présence d'eau, de roche et des descentes de charges qu'engendrent les ouvrages. La fosse d'ascenseur est étanchéifiée via un cuvelage en acier. Les remblais sont évacués en fonction de l'avancement du chantier et en respectant scrupuleusement les classes de traitement des terres, avec relevé et documentation détaillée.

Les aciers et les bétons mis en œuvre sont conformes aux prescriptions de l'ingénieur en stabilité. Un fil de terre, nécessaire à l'installation électrique, est placé dans les fondations. Ce câble, non isolé, débouche sous les coffrets électriques dans le local des compteurs.

› ÉGOUTS ET DÉCHARGES

Pour le meilleur confort des occupants, le système d'égouttage interne est différencié :

- ┆ Les décharges des eaux noires et des eaux résiduaires sont en polypropylène ou PEHD, pour une meilleure isolation acoustique.
- ┆ L'évacuation des eaux pluviales sont en PVC de type benor.

Citerne d'eau de pluie : les eaux de pluie seront collectées dans une citerne tampon de 5400 litres avant d'être rejetées dans le réseau public.

Filtres à hydrocarbures et anti-pollution des sols : L'administration communale impose au permis de récolter les hydrocarbures et les huiles éventuelles qui pourraient s'échapper des véhicules stationnés dans le parking. Pour ce faire, un filtre à hydrocarbures sera placé en amont de l'évacuation d'égout.

L'exécution de l'installation et leur dimensionnement respecteront évidemment toutes les normes en vigueur et les prescriptions du fabricant pour les pentes et assemblages.

› STRUCTURE PORTANTE DU BÂTIMENT

Structure portante horizontale : Celle-ci est exécutée en béton armé conformément aux normes belges NBN. Les dalles de béton seront constituées de prédalles et de hourdis conformément à l'étude de stabilité.

Celle-ci est exécutée en bloc béton lourd d'épaisseurs variables.

Structure portante périphérique verticale : Celle-ci est exécutée en bloc silico-calcaire, les mentions et dimensions sont conformes aux normes européennes NBN EN 771-3 et NBN 15.

Balcons privatifs : Les balcons sont préfabriqués afin d'avoir un rendu de surface optimal et des rehausses périphériques qui assurent le bon écoulement des eaux. La coupure thermique avec les dalles de sol est assurée via des ruptures isolantes. La finition sera en béton architectonique gris.

Les garde-corps des balcons sont en verre de sécurité transparent.

Murs : Les murs périphériques des parties privatives sont doublés par une isolation acoustique en laine minérale.

Les cloisons non porteuses intérieures à un appartement sont réalisées en bloc béton ou blocs de plâtre selon l'issue de la discussion entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur en phase d'exécution. Ces maçonneries non portantes sont désolidarisées des éléments structuraux afin de ne pas propager les ondes sonores.

Les fermetures des trémies techniques sont faites avec des blocs pleins afin d'atténuer les bruits des écoulements provenant des décharges. Le vide entre les murs est rempli de laine minérale.

Sous-sols : Les caves et les locaux techniques en sous-sol sont réalisés en murs remplis de béton traités contre l'humidité, les séparations des caves seront réalisées en blocs de béton apparents soigneusement sélectionnés, joints esthétiques au ciment.

➤ COUVERTURE DE TOITURE

La charpente de la toiture à versants est exécutée en charpente traditionnelle ou en lamellé-collé selon l'étude de stabilité. Les différents éléments de charpentes (lattage, contre-lattage, ...) sont traités avec des produits fongicides et insecticides afin d'empêcher toutes dégradations prématurées.

La couverture est réalisée avec des ardoises artificielles noires recouvrant la sous toiture. Le mode de pose respecte les prescriptions du fabricant. L'isolation des combles se fait par-dessus le complexe de plafond des appartements du dernier étage avec une laine minérale de 22 cm d'épaisseur posée sur un frein vapeur. L'ensemble de la charpente est protégé par des plafonds résistants au feu.

L'évacuation des eaux s'effectue via des chenaux, des gouttières, des descentes d'eaux pluviales courant le long des façades. Tous les accessoires nécessaires à une exécution dans les règles de l'art sont inclus. L'ensemble de la zinguerie extérieure est réalisé en zinc anthracite pour plus d'élégance.

Une coupole servant d'exutoire de fumée et d'accès à la toiture technique est placée au dernier étage des escaliers communs.

La trémie d'escalier est éclairée par une fenêtre de toit de type Velux suivant les normes et imposition du service régional incendie.

➤ MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les châssis de fenêtres et portes-fenêtres sont en Chlorure de Polyvinyle (PVC) structuré gris RAL 7021 à 7 chambres. Le type d'ouvrant est déterminé dans les plans d'architecture et aucun châssis n'est fixe.

Les menuiseries extérieures satisfont les coefficients thermiques suivants :

- | $U_w < 1,5$ [W/m²K] pour les fenêtres dans leur ensemble (châssis + vitrage).
- | $U_g < 1,1$ [W/m²K] pour les vitrages.

Les châssis sont placés avec une membrane d'isolation périphérique pour assurer l'étanchéité à l'air. En cas de maçonneries laissées apparentes à l'intérieur, une finition périmétrique en MDF est prévue afin de masquer proprement les joints et les membranes d'étanchéité.

Une grille de ventilation est insérée dans l'imposte supérieure de certains châssis selon l'étude PEB. Ces ouvertures de type Invisivent Evo® de chez Renson® permettent l'amenée d'air frais nécessaire à la ventilation sans risque d'effraction ou d'entrée d'insectes.

La porte d'entrée principale est réalisée en aluminium, vitrée, le numéro du bâtiment est appliqué à l'aide d'un lettrage translucide pour aider les visiteurs à rapidement identifier l'immeuble. Les portes sont munies de tirants en inox verticaux. Un ferme-porte équipe les portes d'entrée au rez-de-chaussée, pour plus de sécurité.

La porte d'entrée du local à vélo sera équipée d'un rappel de porte avec système de blocage pour maintenir la porte ouverte et faciliter le passage des vélos.



Les deux portes de garages sectionnelles motorisées seront de marque Hörmann. Porte rideau à lames TGT Decotherm Acier à double paroi, injectée de mousse polyuréthane et équipée d'un frein hydraulique en bout de course pour le meilleur confort acoustique des résidents.

2 télécommandes pour les portes sectionnelles seront fournies pour chaque espace de stationnement privatif. De même, 2 commandes seront fournies pour l'automate.

➤ FAÇADES

Les façades à rue du rez-de-chaussée sont réalisées en briquettes sans joint appliquées sur un isolant de 14 cm.

Les façades des étages sont réalisées en enduits esthétiques et décoratifs, à base de résine de silicone, grains de marbre, pigments minéraux et hydrofuge. Trois teintes de gris composeront la façade conformément au permis d'urbanisme.

Les seuils des portes fenêtres et des portes d'accès extérieures sont en pierre bleue d'une épaisseur de 5 centimètres avec casse goutte. Les seuils des fenêtres sont en aluminium thermolaqué. Ils sont encastrés dans les parements de façade en assurant une pente pour l'écoulement des eaux. Le talon dépassant sera de minimum 4 centimètres par rapport à l'alignement de façade.

➤ ESCALIERS INTÉRIEURS

Les escaliers intérieurs des zones communes sont équipés de garde-corps et de mains courantes en acier-inox.

➤ LOCAUX COMPTEURS

Les connexions aux réseaux se font dans le local compteurs qui est accessible à tous les occupants et renseigné par des pictogrammes mentionnant sa fonction. On y trouve :

- | Un local pour les compteurs électriques et les arrivées de télécommunication. La disposition et le montage se font conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau.
- | Un local pour les compteurs d'eau, équipé d'un sterfput ou d'une sonde de détection de fuite.

Chaque entité résidentielle privative possède ses compteurs individuels pour l'eau, et l'électricité. Les frais des compteurs communs pour l'eau et l'électricité sont répartis au prorata des millièmes dans la copropriété. Les parties communes des résidences ne sont pas chauffées. La consommation électrique des communs est partiellement compensée par l'ajout de 6 panneaux photovoltaïques posés en toiture.

Chauffage, air conditionné et panneaux photovoltaïques :

Panneaux photovoltaïques: tous les appartements sont équipés d'un onduleur relié à 6 panneaux photovoltaïques posés en toiture.

Au +2 et +3, une pompe à chaleur Air/Air, individuelle, assure la production de chaleur, ou de froid en été, ce qui garantit un excellent confort d'utilisation toute l'année, même en cas de canicule.

L'unité extérieure sera placée sur la toiture commune du volume ascenseur. La toiture est facile d'accès et sécurisée pour l'entretien annuel.

Celle-ci permet de capter l'énergie présente dans l'air pour la restituer au sein même de l'appartement.

L'unité intérieure, placée dans chaque pièce, au-dessus des portes, brasse l'air de manière discrète. Chaque pièce possède sa propre gestion des températures via une télécommande programmable. L'appareil fonctionne grâce à l'électricité, le rendement est très performant puisque pour 1000 watts consommés, il est produit à peu près 4000 watts de chauffage soit un peu moins 400% de rendement brut.

Au +1, nous prévoyons l'installation d'une pompe à chaleur Air/Eau avec production d'eau chaude sanitaire. Le pompe à chaleur alimente un réseau de chauffage sol dans la totalité de l'appartement. L'unité extérieure est également placée en toiture.

Garantie de l'appareil :

2 ans de garantie omnium sur le déplacement, les pièces de rechange et la main d'œuvre.

Le fabricant garantit la livraison des pièces de rechange au minimum 15 ans après l'arrêt de fabrication.





➤ SANITAIRES

Les conduites d'évacuation sont réalisées en PE (polyéthylène) Geberit. Dans les trémies, ces colonnes sont fixées avec des colliers à joints souples afin d'améliorer le confort acoustique. Les passages des gaines techniques dans les appartements et les bureaux sont traités au niveau acoustique. Tous les appareils du réseau sanitaire privé ont leur robinet d'arrêt et un siphon.

Si l'acquéreur souhaite changer le mitigeur prévu et que le débit implique un surdimensionnement du boiler, les surcoûts éventuels lui seront facturés en fonction du débit maximum probable et non du nombre de points de puisage.

L'emplacement des équipements sanitaires est clairement défini aux plans commerciaux. La machine à laver et le séchoir (obligatoirement à condensation) ne sont pas fournis. La fourniture et la pose des meubles sont comprises dans le prix à concurrence du descriptif ci-dessous.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra faire son choix auprès du fournisseur renseigné par le promoteur en temps utile. Un décompte sera opéré sur base des prix publics HTVA (hors remise et hors promotion). Selon le matériel choisi, le prix de la pose peut également varier.

I Toilette :

- WC suspendu en porcelaine blanche, chasse économique.
- Lave-mains en porcelaine blanche, robinet eau froide.
- Miroir.

I Salle de douche (l'aménagement est spécifié sur les plans commerciaux) :

- Lavabo avec vasque sur armoire avec 2 niveaux de rangement fermés. Mitigeur eau chaude/eau froide de marque Hansgrohe et meuble de rangement avec miroir à éclairage LED au-dessus de l'évier.
- Tub de douche, avec paroi vitrée fixe sur 1 côté et mitigeur thermostatique de marque Hansgrohe.

| Cuisine :

- Évier: alimentation et décharge.
- Lave-vaisselle: alimentation et décharge.

| Buanderie :

- Machine à laver: alimentation électrique, robinet Schell pour l'arrivée d'eau, et décharges.

Ventilations primaires des décharges afin d'éviter des dépressions qui vidangent les siphons.

Il convient d'attirer l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'il n'est pas possible de réaliser une douche à l'italienne intégrée dans les carrelages. Le promoteur impose le choix de bacs de douche (tub) au design contemporain et plat moins vulnérables à l'entretien et garantissant une évacuation optimale. Si la place le permet, l'acquéreur peut opter pour une baignoire en option.

➤ VENTILATION

La ventilation des appartements est effectuée par une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) simple flux de type healthbox V3.0 de chez Renson®. Ce système auto-adaptatif C+ extrait l'air vicié via des bouches d'extraction qui régulent les débits en fonction des taux de CO₂ et d'humidité détectés. L'appareil comporte des filtres qui retiennent les impuretés de l'air (pollens, pollution de la ville,...). Les filtres nécessitent d'être remplacés quand ils sont encrassés (témoin sur l'appareil), une documentation de maintenance sera fournie.

Le renouvellement de l'air s'effectue depuis des aérateurs placés au-dessus des fenêtres. Ils sont de marque Invisivent Evo® de Renson®.

La VMC est fixée au plafond de la buanderie. Tous les conduits sont dissimulés dans les faux-plafonds.

➤ INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Généralités :

Sont compris dans les équipements électriques :

- | L'alimentation électrique générale du bâtiment.
- | Le réseau de terre et de protection.
- | Le réseau de distribution primaire.
- | Les coffrets individuels.
- | Le réseau de distribution secondaire.
- | L'éclairage et les prises de courant dans les sous-sols et les parties communes, caves et parking automatisé.
- | Local vélos équipé de 10 prises.
- | Interrupteurs et prises de courant, points lumineux mais sans les appareils.
- | Équipements pour le téléphone et la télédistribution.
- | Installation de vidéophones individuels avec contrôle d'accès.
- | L'équipement complet du système de parking automatisé.
- | L'équipement complet de l'ascenseur domestique avec sortie de chaque côté.
- | L'électrification des portes sectionnelles avec télécommande.
- | Le raccordement des gâches électriques des portes d'entrée à l'immeuble.
- | L'installation de détection incendie pour les parties communes, le parking et les parties privatives.
- | L'installation complète et le raccordement au réseau des panneaux photovoltaïques.

DESCRIPTION DES INSTALLATIONS

Alimentation électrique générale :

Le raccordement électrique de l'immeuble est réalisé par la régie O.R.E.S.

Le raccordement pour chaque appartement sera en monophasé 230V - 63A.

La puissance mise à disposition pour chaque appartement est voisine de 15 KVA.

Les communs (éclairage et petites forces motrices (ascenseurs)) sont alimentés à partir d'un compteur séparé, sur lequel sont raccordés les panneaux photovoltaïques.

L'installation électrique est réalisée conformément au RGIE et contrôlée par un organisme indépendant agréé.

Le certificat de contrôle et l'ensemble des schémas unifilaires sont remis lors de la réception provisoire dans le DIU.

Réseau de terre et de protection des usagers :

Les prises de terre sont constituées par des boucles de terre situées sous la fondation de l'immeuble.

À l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre assure la liaison équipotentielle suivante :

- Liaisons à la terre des canalisations d'eau, de chauffage et décharges métalliques, des coffrets et tout équipement électrique du bâtiment.
- Liaisons à la terre des appareils sanitaires de salle de bain.

Réseau de distribution primaire :

Le réseau de distribution primaire correspond aux liaisons entre le compteur et les coffrets. Ces colonnes sont réalisées en câbles armés, protégés dans les parties communes.

Coffrets individuels et communs :

Les coffrets individuels sont installés dans chaque appartement, soit dans le hall soit dans la buanderie.

Une goulotte en partie basse et haute du tableau apparent est prévue dans le poste tableau.

Les coffrets communs sont installés dans les locaux techniques en sous-sol et comprennent :

- Un interrupteur d'arrivée, équipé d'un différentiel.
- Un disjoncteur magnétothermique de protection de départ.

Réseau de distribution secondaire :

Le réseau secondaire correspond aux liaisons entre le coffret de l'appartement et les équipements ainsi que les caves.

L'alimentation électrique entre le coffret et les équipements (prises, interrupteurs et luminaires) sera réalisée en fil de cuivre isolé et protégé par une gaine. Tous les câbles sont garantis sans halogènes.

Le câblage des locaux techniques et les caves resteront apparents et semi-



hermétique IP44.

Les prises de courant et interrupteurs sont encastrés de type Niko®. Plaque de recouvrement Niko Intense noir mat.

| **Eclairage et prises de courant :**

D'une manière générale, l'éclairage des appartements est constitué par des points lumineux en attente (point central au plafond ou sur le mur en applique).

Certains locaux sont équipés de faux-plafonds tels que toilettes, hall d'entrée, cuisine, etc.

Les équipements spécifiques sont prévus dans les appartements de manière systématique :

- Une prise de téléphone dans le living.
- Une prise TV dans chaque chambre.

| **Communs** (cage d'escalier, parking, local vélos, hall d'entrée).

L'éclairage est assuré par des luminaires apparents ou par des appliques murales commandées par des détecteurs de mouvements avec extinction temporisée.

| **Locaux techniques et caves privatives :**

Les installations sont apparentes. Les locaux techniques et caves sont éclairés au moyen de luminaires commandés par des détecteurs de mouvements avec extinction temporisée.

| **Éclairage extérieur :**

Les entrées seront éclairées par un bandeau LED qui réhaussera la visibilité et la sécurité du bâtiment. Alimenté par les parties communes, il comportera une horloge crépusculaire.

| **Éclairage de secours :**

Un éclairage spécifique sur batterie conforme au cahier des charges permet aux occupants en danger de quitter l'immeuble même en cas de coupure de courant. Les blocs autonomes sont conformes à la NBN C 71-598-222. Cet éclairage fait l'objet d'un contrôle régulier et est règlementé par une norme NBN C 71-100. Les frais de contrôle et d'entretien sont à la charge des propriétaires.

ACCÈS AU BÂTIMENT

| **L'installation comprend :**

La commande de la gâche électrique de la porte d'entrée principale du bâtiment au rez-de-chaussée.

Un portier de rue visiophone.

Un visiophone connecté avec écran 7 pouces noir à l'intérieur de chaque appartement, utilisation possible via smartphone ou tablette pour une sécurité accrue. Commande à distance de la porte d'entrée.

Les accès aux parkings seront contrôlés par lecteurs de badges et télécommandes actionnant les portes.





© Kdéveloppement immobilier

| **Installation Alerte-Alarme et détection Incendie :**

L'installation comprend une centrale incendie, les boutons poussoirs d'alerte-alarme, et la sirène.

Elle comprend également les détecteurs optiques de fumée et vélocimétriques pour les locaux à risques tels que les locaux compteurs.

La centrale commande les exutoires de fumée dans la cage d'escalier.

| **Alimentation des véhicules électriques :**

Sur chaque emplacement de stationnement, un fourreau est placé afin de permettre à l'acquéreur de pouvoir installer un dispositif de recharge de véhicule électrique par la suite s'il le souhaite et à ses frais. Les fourreaux sont centralisés dans le local où se trouvent les compteurs électriques. Une boîte de connexion permet de connecter les emplacements avec les lots privatifs selon les associations réalisées lors des ventes.

| **Métré des équipements électriques répartis par pièce :**

Pour autant que les locaux figurent aux plans des appartements, il est prévu :

HALL D'ENTRÉE :

- 1 détecteur incendie
- 1 visiophone avec activation de la gâche électrique de la porte d'entrée
- 1 point lumineux deux directions
- 1 prise double
- 1 prise simple

WC :

- 1 point lumineux à une direction
- 1 prise simple

SÉJOUR :

- 2 points lumineux à deux directions
- 3 prises simples
- 2 prises doubles
- 1 prise TV
- 1 prise RJ45/téléphone
- 1 prise pour unité intérieure de chauffage

CHAMBRE 1 :

- 1 point lumineux à deux directions
- 2 prises simples
- 1 prise double de part et d'autre du lit
- 1 bouton poussoir de part et d'autre du lit
- 1 prise TV
- 1 prise RJ45
- 1 prise pour unité intérieure de chauffage

CHAMBRE 2 :

- 1 point lumineux à deux directions
- 2 prises simples
- 1 prise double de part et d'autre du lit
- 1 bouton poussoir de part et d'autre du lit
- 1 prise TV
- 1 prise RJ45
- 1 prise pour unité intérieure de chauffage

CUISINE :

- 1 point lumineux à deux directions
- 2 prises doubles (plan de travail)
- 1 prise pour l'éclairage du sous-meuble
- 1 prise pour le frigo
- 1 prise pour la hotte
- 1 prise pour l'emplacement micro-ondes
- 1 prise sur circuit indépendant pour le four
- 1 prise sur circuit indépendant pour le lave-vaisselle
- 1 alimentation sur circuit indépendant pour la cuisinière

SALLE DE BAIN :

- 1 point lumineux à une direction
- 1 prise pour l'éclairage du meuble miroir
- 1 prise dans le meuble de rangement sous-évier
- 1 prise de confort près de la vasque
- 1 prise simple pour le sèche serviette

SALLE DE DOUCHE :

- 1 point lumineux à une direction
- 1 prise pour l'éclairage du meuble miroir
- 1 prise dans le meuble de rangement sous-évier
- 1 prise de confort près de la vasque
- 1 prise simple pour le sèche serviette

BUANDERIE :

- 1 point lumineux à une direction
- 1 prise sur circuit indépendant pour la VMC
- 1 prise sur circuit indépendant pour l'unité intérieure de la pompe à chaleur
- 1 prise sur circuit indépendant pour le boiler électrique 150l (au +2 et +3)
- 1 prise sur circuit indépendant pour la machine à laver
- 1 prise sur circuit indépendant pour le séchoir
- 1 prise simple
- 1 prise simple pour le modem opérateur sur le côté du tableau divisionnaire
- Arrivée des câblages de télécommunication sous le tableau divisionnaire

CAVE:

- 1 point lumineux sur détecteur (luminaire compris)
- 1 prise simple hermétique

BALCON :

- 1 point lumineux à une direction (luminaire extérieur compris)
- 1 prise simple hermétique

NB: l'implantation de la VMC et de la chaudière/PAC peut varier en fonction des contraintes techniques.

➤ ASCENSEUR

L'ascenseur de marque Kone®, Otis® ou Schindler® est conforme à l'ensemble des normes belges et européennes. La gaine est ventilée en toiture et la cabine dimensionnée en fonction de l'étude de trafic de l'ascensoriste. La cabine intègre un tableau de commande et de signalisation en aluminium, un éclairage LED, des mains courantes et une liaison téléphonique directe avec le service d'entretien de l'ascensoriste 24/7. Le sol de la cabine est carrelé. Les portes à ouverture automatique sont en inox brossé et les finitions intérieures en panneaux stratifiés. L'ensemble est vérifié par un organisme de contrôle avant la mise en service. Les frais d'entretien et de maintenance sont une charge commune.

➤ SÉCURITÉ INCENDIE

Le projet respecte les prescriptions établies par la zone de secours locale et toutes les normes en vigueur :

- | La possibilité d'évacuation des occupants depuis les étages est garantie.
- | Chaque appartement est équipé de détecteurs optiques de fumée sur pile.
- | Le compartimentage requis par les exigences de résistance au feu (REI) est assuré grâce à la mise en œuvre des éléments suivants :
 - Portes RF 30' entre les appartements et les communs.
 - Portes RF 30' séparant le sous-sol du rez-de-chaussée.
 - Manchons RF aux percements des techniques dans les gaines.
 - Plafond RF sous la charpente en bois.
 - Dispositif d'asservissement pour l'ascenseur.
 - Pictogrammes et plans d'évacuation.
 - Extincteur à poudre par niveau.
 - Robinet d'incendie et hydrant mural par niveau.

PARACHÈVEMENTS

➤ PLAFONNAGE

Les plafonnages sont de première qualité. Les supports lisses sont recouverts d'un accrocheur et les jonctions entre différents matériaux sont jointoyées avec une membrane en fibre de verre type Gitex – Knauf®. Les coins saillants (baies de fenêtre, coins muraux ...) sont protégés par des cornières galvanisées.

Si un profil métallique de la structure doit être plafonné, il est préalablement traité avec un produit antirouille et recouvert par une natte d'étanchéité.

Les faux-plafonds sont en Gyproc® et recouverts par un enduit à faible granulométrie avant peinture.

➤ REVÊTEMENTS DE FINITION DES SOLS ET MURS

- | Les appartements, les halls communs et les paliers des escaliers sont carrelés selon les prescriptions suivantes :
 - Dimension et type des carreaux : 60/60 cm rectifié.
 - Pose droite au mortier-colle type Mapei®.
 - Joints gris ciment.
 - Joint souple au raccord carrelage/plinthe.
 - Prix public du carrelage hors pose HTVA (et hors remise) : 35 €/m².
- | Dans les salles de bain, les zones faïencées sont :
 - Les murs de douche jusqu'à 2m40.
 - Le dessus de l'évier jusqu'au meuble de la partie supérieure.
- | Les modalités de ces zones faïencées :
 - Dimensions des faïences : 20/50 cm ou équivalent.
 - Pose droite horizontale au mortier-colle type Mapei®.

- Joints gris ciment.
- Prix public hors pose HTVA (et hors remise) : 35 €/m².
- Membrane d'étanchéité type Schluter® Kerdi dans les zones de douche et de bain.

Le sol des chambres est revêtu de parquet stratifié en pose flottante sur une membrane acoustique de qualité. Sa valeur publique HTVA (hors remise) est de 35 euros / m².

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent doit choisir une alternative chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Un choix différent et/ou un mode de pose particulier peut engendrer une modification de prix faisant l'objet d'un décompte.

Les tablettes de fenêtre sont en pierre polie. L'épaisseur est d'environ 2 cm. Un débord d'environ 1,5 cm est prévu par rapport à l'aplomb du mur.

En vue de pallier une éventuelle cessation de production, l'acquéreur accepte qu'une petite réserve de carrelages et de faïences soit stockée dans la cave.

➤ PORTES INTÉRIEURES

La porte d'entrée des appartements est résistante au feu pendant 30 minutes (agrée BENOR), elle est équipée d'un système anti-effraction avec fermeture 3 points, et elle possède également un affaiblissement acoustique important. La serrure de type bloc cylindre avec clef de sécurité sera fournie avec un certificat de reproduction. De plus, la feuille de porte est munie d'un œil espion situé à 1.5 mètre de hauteur.

L'hubriserie est en acier laqué résistant aux rayures et aux chocs.

- | Référence hubriserie métallique : Theuma® Duoflex à chant plat (RAL 9010).
- | Référence porte : Theuma® TheuFria 2 – 37dB (RAL 9010). Deux faces du vantail revêtu d'un stratifié chêne clair.

Les portes intérieures sont laquées blanc mat à battée.

- | Référence porte : Theuma® EBC (couleur Morning White).

Les poignées et les rosaces sont en inox. Pour le bon fonctionnement de la ventilation, certaines portes sont détalonnées.

La porte entre le hall d'entrée et le séjour, ainsi que les portes des salles de douche dans les suites parentales, sont entièrement vitrées à simple action et placées dans une hubriserie blanche identique aux portes pleines.

Les portes des caves ont des hubriseries en bois et une feuille de porte à peindre. Elles sont munies d'une serrure afin de sécuriser ces espaces privatifs.

| L'acquéreur reçoit :

- 3 clefs sécurisées permettant d'ouvrir la porte de la résidence et la porte de l'appartement.
- 3 clefs pour la porte de la cave privative.
- 2 clefs de boîtes aux lettres.

➤ CUISINE ÉQUIPÉE

Comme stipulé dans la partie décrivant les sanitaires, les alimentations en eau et les décharges sont prévues conformément au plan qui reprend une implantation indicative.

Les cuisinières sont électriques et les hottes équipées d'un filtre à charbon actif afin d'éviter les percements dans les façades nuisant à la performance basse énergie.

Le budget prévu pour la cuisine de 7.000 € HTVA comprend :

- Au moins une armoire haute avec sous éclairage LED et les armoires basses.
- Le plan de travail.
- Un évier inox avec égouttoir et mitigeur chromé.
- Une crédence.
- L'électroménager Siemens® ou Bosch® : four, table de cuisson, lave-vaisselle et frigo.
- La hotte avec filtre à charbon actif.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra faire son choix auprès du fournisseur renseigné par le promoteur. Un dépassement du budget fera l'objet d'un décompte financier.

Pour des raisons logistiques visant à ne pas retarder le chantier, les implantations cuisines devront être communiquées dans les délais impartis, communiqués durant le projet par l'entreprise.

L'implantation des appartements non vendus lors de la phase d'exécution des encastres techniques est déterminée par le maître de l'ouvrage et/ou l'architecte.

Pour des raisons techniques d'évacuation, la cuisine doit impérativement rester implantée dans la zone prévue dans les plans, son emplacement n'est donc pas modifiable.

➤ PEINTURES

Les appartements sont peints avec une couche de propreté (RAL 9010 ou équivalent). Préalablement à l'application de la peinture, les surfaces sont poncées et les joints souples à peindre tirés dans toutes les arêtes (fenêtres, jonctions mur/plafond et coins). Les finitions avec des couleurs spécifiques demeurent à charge de l'acquéreur. Les microfissurations provenant du séchage du bâtiment et de sa mise en charge ne peuvent en aucun cas être considérées comme des vices cachés.



➤ LOCAUX COMMUNS

Les portes vitrées extérieures sont équipées d'un tirant vertical en inox et le numéro de l'immeuble est repris en grand sur le vitrage.

L'unité centrale de vidéophonie distribuant les appels dans les appartements est intégrée dans l'ensemble des boîtes aux lettres.

Des grands paillassons intégrés dans le carrelage et entourés par un cadre inox sont installés dans les sas d'entrée. Les communs sont carrelés avec des carreaux de 60/60 cm rectifiés dont le coloris est choisi par l'architecte.

Le compartimentage des espaces communs est organisé par des portes équipées de coulisses de fermeture automatique avec des poignées en inox brossé. Toutes les portes sont composées d'une huisserie métallique et d'une feuille de porte stratifiée. Elles ont toutes un arrêt de porte. La couleur de ces blocs porte est déterminée par l'architecte.

Aucun chauffage n'est prévu dans les parties communes de l'immeuble.

Dix supports/séparateurs vélos avec prises de courant permettront la recharge des vélos à assistance électrique. Ces prises font partie de l'installation commune.

Les zones intérieures sont éclairées par des lampes LED circulaires qui assurent les fonctions d'éclairage et de bloc de secours. Elles sont commandées par des détecteurs de présence. La zone de parking est éclairée de manière confortable et sécuritaire.

Les zones extérieures sont éclairées par des luminaires commandés par des détecteurs de présence selon une horloge crépusculaire.

Les zones communes sont plafonnées et peintes à l'exception des zones laissées en maçonneries brutes dans les caves. Les coloris sont choisis par l'architecte en adéquation avec l'identité chromatique de l'architecture extérieure.

Des numéros en inox indiqueront les étages aux sorties d'escaliers et d'ascenseurs. L'affectation des locaux communs est renseignée par des pictogrammes placés sur les portes, et les plans d'évacuations souhaités par la zone de secours sont placés au mur des parties communes.

➤ LE PARKING AUTOMATISÉ

Le système de parking automatisé est composé de plateaux à déplacement vertical et horizontal.

L'équipement choisi, de fabrication allemande, est déjà très largement reconnu à l'international pour sa grande robustesse et sa fiabilité sans failles.

Le niveau du rez-de-chaussée est le seul niveau d'accès des voitures. Sur simple appel de votre emplacement privatif, par badge ou via votre smartphone, la machine vous amène automatiquement votre plateau individuel.

Il ne vous reste qu'à vous y garer de plain-pied comme si vous rentriez dans un box de garage classique. Après vous être garé sur votre plateau, et que la porte sectionnelle des garages soit refermée, vous accédez directement aux zones communes de l'immeuble par une coursive intérieure.

Autrement dit: dans l'espace de verticalité où un système d'ascenseur classique stocke deux niveaux de véhicules l'un au-dessus de l'autre, l'automate en stocke 3! Ainsi le compactage des espaces de stationnement permet à chacun d'avoir une place de parking privative.

Il n'y a aucune manœuvre complexe à faire, pas de rampe d'accès étagrée vers le niveau -1. Il vous suffit de rentrer tout droit, comme dans n'importe quel box de garage.

La hauteur maximale des voitures est de 170 cm, ce qui permet de garer aisément tous

types de véhicules, en ce inclus une vaste majorité des SUVs.

Le mécanisme est hydraulique, donc la consommation électrique est tout à fait anecdotique.

Ce type d'automate est déjà monnaie courante dans toutes les grandes villes, dont Namur fait désormais clairement partie!

➤ DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Le DIU, remis lors de la réception provisoire, regroupe les documents suivants :

- | Le dossier établi par le coordinateur sécurité-santé.
- | Le certificat PEB original.
- | Le procès-verbal de réception de l'installation électrique.
- | Les documents de reprises des compteurs (eau et électricité).
- | Une clef USB contenant :
 - Les plans d'architecture.
 - Les plans de stabilité.
 - Les plans des installations techniques.
 - Les plans du réseau d'égouttage.
 - Le mode d'emploi du vidéophone.
 - Le mode d'emploi de la ventilation.
 - Les fiches techniques des matériaux et équipements.





Denis Ruysen

+32 494 84 76 64

denis.ruysen@kdevelopment.be

www.kdevelopment.be

Les vues 3D présentées dans cette brochure sont représentatives, mais non contractuelles. Le bandeau LED en pied de toiture au +3 n'a pas été autorisé par les autorités. Les balcons ont été modifiés de sorte que les unités extérieures soient installées en toiture.