



# Cambre

STUDENT LIVING

by PROMIRIS

## DESCRIPTIF COMMERCIAL

---

CONFORME A L'ARTICLE 7 DE LA LOI BREYNE



## 1 ÉQUIPE DE PROJET

### **PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN**

#### **PROMIRIS DEMOT**

Chaussée de Bruxelles, 135A - Bte 3 B14  
1310 La Hulpe

### **ENTREPRENEUR PRINCIPAL**

#### **À DÉFINIR**

à définir  
à définir

### **ARCHITECTE CONCEPTION**

#### **ZOOM ARCHITECTURE**

Rue sans souci, 151  
1050 Bruxelles

### **ARCHITECTE EXÉCUTION**

#### **AXENT ARCHITECTS**

Rue Paul Lauters, 1  
1000 Bruxelles

### **BUREAU D'ÉTUDES STABILITÉ**

#### **ELLYPS**

Boulevard du Souverain, 360  
1160 Bruxelles

### **BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES**

#### **CES**

Chaussée de Bruxelles, 290  
1730 Asse

### **COORD. DE LA SÉCURITÉ**

#### **COSEAS**

Chaussée de Louvain, 25  
1300 Wavre

### **NOTAIRE**

#### **BERQUIN**

Avenue Lloyd George, 11  
1000 Bruxelles

### **MAÎTRE D'OUVRAGE**

#### **COMPAGNIE DE DEVELOPPEMENT PROMIRIS S.A**

Chaussée de Bruxelles, 135A - Bte 3 B14  
1310 La Hulpe



## 2 GÉNÉRALITÉS

### a. La situation

Le projet « Demot-Cambre » est idéalement situé, au boulevard de la Cambre 25 à 1000 Bruxelles, à proximité immédiate de l'ULB Solbosh et de la Solvay Business School, mais également à proximité d'espaces verts de qualité (Bois de La Cambre et Abbaye de La Cambre) et d'un pôle commercial de proximité (La Bascule), sans compter sur les diverses connexions aux transports en commun diverses. Tout est mis en place pour que chaque étudiant s'épanouisse au sein de cette nouvelle résidence, tant dans le milieu universitaire pendant les heures de cours qu'au sein de la ville pendant le reste du temps. Le logement collectif comporte 36 unités, chacune imaginée pour une ou deux personnes. Chaque unité a une surface variant de 20 à 30m<sup>2</sup>.

Les locaux communs, de détente et de rencontre, sont situés au rez-de-chaussée et au -1 et offrent un espace en mezzanine en relation avec l'étage inférieur. De cette façon, cet espace jouit d'une double hauteur avec une fenêtre à rue permettant de rester en communication avec l'extérieur et de favoriser les échanges entre occupants grâce à l'escalier qui relie ces deux plateaux. Au 1<sup>er</sup> étage se trouve une salle d'études plus au calme.

Les emplacements pour les vélos sont prévus au sous-sol dans un local sécurisé avec quelques prises pour charger les vélos électriques. Le local est accessible depuis la rue via un guide fixé dans l'escalier permettant à chaque étudiant de descendre avec son vélo en ligne droite jusqu'au local. Le projet prévoit un emplacement pour chaque logement, soit 36 emplacements de vélos.

### b. Le projet

L'immeuble de logements pour étudiants de 9 étages comprend 36 unités réparties entre 3 et 5 unités par étage. Au sous-sol se trouve un grand local vélos, ainsi qu'une zone communautaire. Cette zone est reliée par un escalier interne à la zone communautaire au rdc. Là se trouvent également les 2 premiers studios séparés par l'escalier du bâtiment et l'ascenseur. Les autres studios sont répartis sur les étages restants. L'ensemble représente donc 36 studios pour étudiants.

### c. Design

L'ensemble aux lignes modernes s'intègre parfaitement dans l'environnement verdoyant du quartier de la Cambre. Conçu pour durer dans le temps, l'immeuble affiche un design contemporain et intemporel. La façade est construite en béton architectonique de ton clair.



#### d. Les studios

Les studios ont des surfaces brutes variant approximativement entre 22 et 31 m<sup>2</sup>. Ils ont été conçus avec des matériaux de qualité. Tous répondent aux normes en vigueur en matière d'isolation thermique et acoustique, ainsi qu'en matière de performance énergétique. Les 36 studios sont tous meublés, donc prêts à être habités.

#### e. Commodités

Le sous-sol comprend un local vélo avec 36 emplacements, correspondant au nombre de studios. Une buanderie est également prévue.

#### f. Documents et plans

Le contrat de vente, ce Descriptif Commercial et les plans de vente se complètent. En cas de contradictions, les documents sont valables dans l'ordre mentionné ci-dessus. Les travaux qui ne sont pas mentionnés explicitement dans la description suivante ne sont pas inclus dans le prix de vente. Il s'agit notamment du mobilier repris à titre d'illustration aux plans de vente et non décrit dans le présent descriptif. En ce qui concerne les matériaux de finitions, le présent Descriptif Commercial prime sur les informations reprises sur les plans.

Les chambres/studios sont meublées et terminées selon le présent Descriptif Commercial. Les informations concernant les meubles sont reprises dans le présent document et priment sur le mobilier repris et dessiné sur les plans de vente. Les dimensions des meubles livrés et placés peuvent légèrement différer des meubles dessinés sur les plans.



## 3 DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX

### 3.1 TRAVAUX DE GROS OEUVRE ET MISE SOUS TOIT

#### a. Structure et maçonnerie

Tous les murs en béton, dalles, poutres et colonnes de la structure sont exécutés conformément aux directives du bureau d'ingénieurs. Les cages d'ascenseur et d'escaliers sont conçues en béton armé, blocs de béton ou silicate. Les surfaces nettes sont celles indiquées sur les plans d'architecture. Toutes les épaisseurs et hauteurs sont adaptées en fonction des calculs de stabilité. Suivant la situation réelle du chantier, des différences négligeables de mesures et surfaces peuvent apparaître. Une partie des structures existantes du bâtiment sont conservées conformément aux informations reprises aux plans.



### **b. Système d'égouts**

L'ensemble du système d'égouttage est réalisé selon les normes en vigueur en la matière. Tous les tuyaux et raccords pour les colonnes d'évacuation verticales sont en PVC ou polyéthylène. Aux niveaux inférieurs, le système d'égouts est suspendu de manière visible afin de permettre un contrôle aisé à tout moment.

### **c. Impétrants**

D'après les prescriptions des services compétents, les passages nécessaires pour le raccordement des impétrants sont placés en sous-sol et font l'objet d'une finition étanche à l'eau si nécessaire, sous la responsabilité de l'entrepreneur. Le raccordement entre le sous-sol et les locaux techniques au niveau -1 sont réalisés de manière conforme par l'Entrepreneur.

## **3.2 TRAVAUX DE GROS OEUVRE EN SURFACE**

### **a. Structure portante**

La structure portante est réalisée conformément à l'étude de stabilité. Tous les éléments de structure portants sont calculés par le bureau d'ingénieur de stabilité. Les calculs se font d'après les normes en vigueur.

D'après les directives du bureau d'ingénieurs de stabilité, des éléments structurels en acier sont prévus aux endroits nécessaires.

Les éléments suivants sont prévus en béton (armé) :

- » Tous les planchers et dalles pour toits plats sont réalisés avec des prédalles ou des dalles coulées sur place. Concernant les planchers, il est tenu compte d'une charge d'utilisation de 2 kN/m<sup>2</sup> en surcharge mobile pour les kots et d'une charge d'utilisation de 4 kN/m<sup>2</sup> pour les espaces de circulation.
- » Les poutres, voiles, colonnes et escaliers nécessaires d'après les calculs de stabilité
- » Les escaliers intérieurs d'après les calculs de stabilité
- » Les terrasses des kots (+7 et +8) sont réalisées en béton et couvertes de dalles sur plots ou équivalent.
- » En façade arrière, l'escalier de secours ainsi que les paliers sont réalisés en structure métallique.

Une partie des structures existantes du bâtiment sont conservées conformément aux informations reprises aux plans.

Les hauteurs libres des étages sont généralement de 2,50m.

### **b. Maçonnerie**

La maçonnerie portante en surface se compose essentiellement de blocs en silico calcaire (épaisseur selon le calcul de l'ingénieur de stabilité et de l'ingénieur en acoustique).

Les cloisons de séparation non portantes et les doublages des kots sont constitués de blocs de plâtre massifs à surface lisse ou cloison légère équivalente.

### **c. Façades**

Les façades sont habillées en béton architectonique pour la façade avant et en crépis sur isolant pour les façades arrière et latérales.

### **d. Isolation thermique**

Les performances énergétiques du bâtiment sont conformes aux documents PEB déposés avec le permis d'urbanisme (Performance Énergétique des Bâtiments). Le calcul définitif est fait après exécution des travaux.

La façade de parement est exécutée avec un creux ventilé pourvu de l'isolation thermique nécessaire de type PUR ou équivalent. Une isolation PIR ou équivalent est également posée sur la toiture plate.

### **e. Isolation acoustique**

Pour tout le projet, les exigences du critère de « confort acoustique normal » comme défini dans la norme NBN S01 400 (1977) sont d'application.

Afin d'assurer un confort acoustique, les cloisons de séparation entre deux kots sont dédoublées et pourvues d'un matelas absorbant entre les deux.

Les dalles entre étages possèdent un indice d'isolement acoustique au bruit aérien au minimum de 50dB in situ.

Afin de minimiser les bruits de contact (exigences LnT,w <58dB), les planchers sont composés comme suit :

- » Dalle de béton + matelas acoustique + chape flottante (épaisseur min. de 5cm) + revêtement de sol. Valeur U du complexe conforme au PEB.

Tout autour de la chape, une bande isolante est également placée contre les murs afin de dissocier complètement la chape des couches de finition.

L'Acquéreur ne peut en aucun cas apporter des modifications qui influenceraient la qualité acoustique, comme notamment percer les murs, placer des appareils bruyants, générer un contact entre la chape flottante et les autres parties de la construction.

### **f. Travaux en toiture**

Les toitures plates sont terminées par un revêtement de toiture constitué d'une étanchéité à l'eau bitumineuse en plusieurs couches. Tous les toits au-dessus des locaux qui appartiennent à un volume protégé sont isolés thermiquement (selon les performances requises au niveau du PEB) et les percées de toiture est réalisée de manière étanche à l'eau.

L'évacuation d'eau de pluie visible est réalisée en zinc prépatiné ou similaire. Les conduites non visibles sont réalisées en polyéthylène ou PVC.

Les toitures plates sont pourvues de crêpines empêchant un bouchage des évacuations d'eau de pluie en cas de surcharge. Toutefois, une faible stagnation d'eau est autorisée.

## **g. Menuiserie extérieure**

### **» Fenêtres et portes :**

Les fenêtres extérieures et les portes sont réalisées en profilés d'aluminium thermolaqué à rupture de pont thermique. La couleur est choisie par l'Architecte et le Maître d'Ouvrage. La quincaillerie est adaptée aux dimensions et au poids des composants. La fixation de la menuiserie à la construction est prévue à intervalles réguliers et en nombre suffisant pour pouvoir résister sans déformation aux charges exercées.

L'ensemble de la fenêtre, une composition profilé/verre, a une valeur  $U_w$  qui est définie en fonction du calcul PEB. Le vitrage thermique est également réalisé dans un verre feuilleté si la norme l'exige.

La porte d'entrée et éventuellement la porte du sas menant au hall d'entrée sont pourvues de verre feuilleté, d'un ferme-porte et d'un tirant. La porte du sas est protégée par une serrure électrique qui peut s'ouvrir depuis les kots.

La porte du hall d'entrée et l'accès aux chambres sont déverrouillés à l'aide d'une serrure. Les seuils de fenêtres dans les façades sont réalisés en aluminium pour chacune des façades. A l'endroit des terrasses, les seuils sont en béton ou en pierre bleue.

### **» Garde-corps sur les terrasses :**

Toutes les balustrades sont réalisées en aluminium thermolaqué ou en acier galvanisé en combinaison avec un treillis métallique ou du verre de sécurité transparent et dimensionnées sur base des normes de sécurité en vigueur. Le type est déterminé par l'architecte et le maître d'ouvrage.

Les couvre-murs sont tous réalisés au moyen de plats de rive en aluminium, suivant les détails d'architecture.

## **3.3 PARACHEVEMENTS**

### **Parachèvements des parties communes :**

#### **a. Finition du sol**

Dans le hall d'entrée et sur les paliers des étages, dans les couloirs, dans l'ascenseur et dans les espaces communs accessibles aux résidents un revêtement en carrelage, en béton lissé ou en linoléum est prévu avec les plinthes assorties. Dans le hall d'entrée commun du rez-de-chaussée, un paillason intégré est également prévu.

Le revêtement de sol est choisi par l'Architecte et le Maître d'Ouvrage, en harmonie avec les autres matériaux utilisés et en accord avec le caractère résidentiel étudiant du bâtiment.

Les escaliers depuis le niveau +1 jusqu'aux différents étages sont en béton préfabriqué, avec des nez anti-dérapants et des mains courantes.

## **b. Revêtement mural**

Les murs du hall d'entrée, des halls ascenseurs des étages supérieurs, ainsi que des couloirs sont lissés, plafonnés et achevés avec 2 couches de peinture. Les murs des cages d'escaliers et des sas sont achevés avec 2 couches de peinture.

Les raccords entre éléments constructifs sont ragrés proprement.

Le choix des couleurs incombe à l'Architecte et au Maître d'Ouvrage.

Le local poubelle est achevé avec 2 couches de peinture lavable.

## **c. Plafond**

Les paliers préfabriqués des cages d'escalier, restent en béton avec des joints apparents sans finition supplémentaire.

Les plafonds des sas d'entrée, du couloir de circulation des niveaux supérieurs, des espaces communautaires sont finis au moyen de panneaux du type ROCKFON ou équivalent avec des luminaires encastrés.

Dans les cages d'escalier, les faces inférieures et latérales des escaliers en béton préfabriqué restent en béton apparent.

La hauteur libre garantie dans l'entièreté du bâtiment (hors locaux techniques et niveaux -1) est généralement de 2,50m.

## **d. Menuiserie intérieure**

Toutes les portes Rf intérieures donnant sur les espaces communs sont des portes stratifiées planes, à structure en bois à âme pleine, dans une couleur répondant aux instructions de l'Architecte et du Maître d'Ouvrage. Elles sont équipées d'une numérotation pour chaque kot.

Des portes coupe-feu à fermeture automatique sont prévues selon les prescriptions des Pompiers en vigueur. Les portes des kots ne sont pas équipées de fermeture automatique.

Les chambranles de porte sont réalisés en bois ou en métal et sont également peints. Un plan de clés est établi et chaque kot possède une clé unique.

Les mains-courantes dans les escaliers de secours sont réalisées en aluminium thermolaqué ou équivalent dans la même couleur selon les instructions de l'Architecte et du Maître d'Ouvrage.

Dans le hall d'entrée, se trouvent deux boîtes aux lettres équipées chacune d'une serrure à clé.

Devant la porte d'entrée et dans le sas d'entrée, un système de sonnettes et de parlophonie est prévu, ainsi qu'un système d'ouverture actionnable depuis les parlophones de chaque kot. Le système de parlophonie est muni d'un écran digital programmable couplé avec un clavier digicode pour déverrouiller la porte.

## **e. Signalisation**

Toute la signalisation nécessaire au niveau sécurité et au niveau du repérage en dehors du bâtiment et dans le bâtiment est prévue dans le projet, conformément aux normes et usages en vigueur.

## **f. Terrasses**

Les terrasses (en façade avant au 7ième et 8ième étages) sont habillées de dalles sur plots ou réalisées sans autre finition.



## **g. Local vélos**

Le Local vélos est prévu pour accueillir 36 vélos. Il est équipé de dispositifs de fixation de vélos conformes aux prescriptions.

## **Parachèvements des parties privatives**

### **a. Revêtement de sol**

Le sol de chaque kot est réalisé avec un revêtement vinyl résistant aux griffes et facile à entretenir. Les plinthes sont réalisées en MDF peint. Leurs couleurs respectives sont choisies par l'Architecte et le Maître d'Ouvrage.

Les jonctions entre les halls communs et les kots sont dotés d'un profilé de séparation en inox intégré. Les portes d'entrée de chaque kot, sont équipées d'un joint compressible acoustique en continuité avec le chambranle ou d'un système équivalent.

Le sol de chacune des salles de douche est recouvert d'un carrelage ou équivalent, avec plinthe assortie. Leur couleur est choisie par l'Architecte et le Maître d'Ouvrage.

### **b. Revêtement mural**

La cloison entre l'espace chambre et la salle de douche a une épaisseur entre 7 et 10 cm pour optimiser l'espace utilisable et dispose des renforcements nécessaires pour la fixation des équipements.

Tous les équipements techniques (tuyauterie, sanitaire, gainage électrique, prises, interrupteurs) sont encastrés, à l'exception du boîtier électrique qui est apparent.

Tous les murs des kots sont plafonnés et peints au moyen d'une peinture lavable (2 couches). La couleur des murs des kots est choisie par l'Architecte et le Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Ouvrage décline toute responsabilité pour les petites fissures qui pourraient apparaître dans le plafonnage suite au retrait de la nouvelle construction.

Dans chaque salle de douche, chaque mur de la salle de douche est carrelé sur toute la hauteur.

### **c. Plafond**

Les plafonds en béton des kots sont peints en blanc extra mat au moyen d'une peinture lavable. Le joint entre les prédalles est refermé proprement à l'aide d'un joint elastofill peint.

### **d. Menuiserie intérieure**

#### **» Portes :**

Les portes d'entrée des kots sont des portes acoustiques offrant une résistance au feu de 30 minutes (Rf 30) suivant les prescriptions des pompiers, entourées d'un encadrement en bois et pourvues d'une serrure et d'un cylindre de sécurité. Le vantail de porte est stratifié selon des couleurs à déterminer par l'Architecte et le Maître d'Ouvrage. Malgré la présence de couleurs différentes, chaque porte n'est stratifiée que d'une seule couleur. La porte est pourvue d'une béquille à l'intérieur et à l'extérieur.

La porte intérieure des kots est une porte stratifiée plane, ou en mdf penit, à structure en bois (âme tubulaire), pourvue d'un encadrement en bois ou en métal et équipé de béquilles.

Au bas de la porte, une ouverture de +/- 1cm est prévue pour laisser circuler l'air conformément au système de ventilation.

» **Rideau :**

Dans chaque kot sont placés un rail à rideau et un rideau sur mesure.

» **Mobilier intégré :**

Chaque kot est équipé d'un lit double de 140cm (pas de matelas), d'un bureau, d'une penderie, d'une petite table avec 2 chaises et d'une kitchenette (3 éléments bas d'environ 60 cm avec évier, une taque double et une hotte à filtre à charbon actif et un frigo).

### 3.4 TECHNIQUES SPECIALES

#### **Techniques spéciales des parties communes :**

##### **a. Électricité**

L'installation électrique répond aux prescriptions du gestionnaire de réseau et du RGIE. Avant la mise en service du bâtiment, l'installation complète, tant dans les parties privatives que communes, est contrôlée par un organisme de contrôle agréé par les autorités. Les rapports de réception de l'organisme agréé et les plans des tableaux électriques sont transmis à l'Acquéreur pour la réception provisoire.

Pour toutes les parties communes, des appareils d'éclairages adéquats sont choisis par l'Architecte et le Maître d'Ouvrage. L'éclairage est raccordé à un temporisateur réglable et/ou un détecteur de mouvement. Dans les cages d'escaliers, un éclairage de secours est prévu selon les normes en vigueur et l'avis du SIAMU.

La distribution d'électricité des parties communes se fait comme suit :

- » Un compteur électrique auquel est raccordé l'éclairage du hall d'entrée, des cages d'escaliers, du hall ascenseur, des espaces communautaires, de l'ascenseur, de la parlophonie, etc... est placé dans le local destiné aux compteurs.
- » Les espaces communautaires (au rez-de-chaussée, au +1 et au -1) disposent d'un éclairage adéquat. Les appareils d'éclairage sont choisis par l'Architecte et le Maître d'Ouvrage.

Pour l'entretien, des prises de courant suffisantes sont prévues par couloir dans les étages et au niveau de l'entrée.

L'installation de détection incendie est conforme aux prescriptions des pompiers et aux normes en vigueur.

Dans les zones communes, un système Wi-Fi est prévu via un prestataire du type « Studenten Internet » ou équivalent.

## **b. Ventilation**

Les halls et les couloirs aux étages sont ventilés naturellement ou mécaniquement dans le respect des instructions des pompiers et de la législation PEB.

## **c. Sanitaires & cuisines communes**

Un compteur d'eau pour les parties communes est prévu.

Un point d'eau et un vidoir sont prévus dans le local d'entretien au rez-de-chaussée.

## **d. Ascenseur**

Le bâtiment dispose d'un ascenseur moderne sans local des machines conformément à la directive européenne. La cabine d'ascenseur et les parois de la cabine sont finies en harmonie avec le hall d'ascenseur et le revêtement de sol du hall d'ascenseur se poursuit dans l'ascenseur. Les éléments suivants sont prévus dans l'ascenseur :

- » Boutons poussoirs pour les étages
- » Indicateur d'étage et de direction numérique
- » Boutons poussoirs pour la réouverture et la fermeture anticipée des portes
- » Indication de surcharge avec bip sonore
- » Interrupteur à clé
- » Unité de télésurveillance
- » Miroir et main courante

## **e. Extincteurs**

Si des extincteurs sont demandés par le SIAMU ou s'ils sont nécessaires suivant les prescriptions incendie, ils sont fournis.

## **Techniques spéciales des parties privatives :**

### **a. Électricité**

Les tableaux de distribution individuels sont situés dans chaque kot, de manière apparente. Chaque tableau est pourvu de fusibles automatiques et de deux différentiels (300 et 30 mA). Les interrupteurs et les prises sont encastrés.

Un parlophone, relié à l'entrée du Rez-de-chaussée est placé dans chaque kot et est combiné à l'ouverture de la porte du sas du hall d'entrée.

L'installation comprend des armatures d'éclairage dans les parties privatives.

Les points lumineux et prises suivants sont prévus :

- » Chambre : 3 points lumineux, 2 interrupteurs, 2 prises de courant doubles, 2 prises simples, 1 prise RJ45 (Internet/tél) et un boîtier électrique individuel.
- » Salle de bains : 1 point lumineux sur détecteur de mouvements & 2 prises de courant.

L'installation de détection incendie est conforme aux prescriptions des pompiers.  
Le niveau d'éclairage est conforme aux normes en vigueur.  
Un réseau de bornes Wifi (via un fournisseur du type « Studenten Internet » ou équivalent) est également placé dans chaque kot.

## **b. Sanitaires**

L'installation sanitaire est réalisée conformément aux normes et prescriptions de la compagnie de distribution d'eau et des normes et réglementations en vigueur. Les diamètres des canalisations d'alimentation et d'évacuation sont dimensionnés sur base du nombre d'appareils sanitaires repris sur les plans de vente et sur base de la robinetterie standard.

Toutes les canalisations principales et les canalisations de distribution sont réalisées en tuyaux multicouches en matières plastiques PE-ALU. Les conduites d'évacuation sont réalisées en tuyaux en matière plastique résistant aux températures élevées (Polyéthylène haute densité ou PVC).

Les kots sont équipés des appareils sanitaires suivants tels qu'indiqués aux plans de vente :

- » 1 bac de douche + robinetterie mélangeur, barre de douche, pomme de douche, ainsi qu'une porte de douche.
- » Cuvette de WC suspendue + porte-rouleau.
- » Lavabo + robinetterie.
- » Miroir au-dessus du lavabo.
- » 2 suspentes pour vêtements accrochées sur la porte.
- » Meuble sous lavabo.

## **c. Chauffage Central et production d'eau chaude**

Le chauffage central est centralisé et réalisé à l'aide de 2 chaudières performantes au gaz fonctionnant en cascade.

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée individuellement à l'aide de boiler électrique individuel haute performance.

Dans la pièce principale est posé un radiateur à panneaux à base de tôles d'acier, doté d'un raccordement mural, qui sont laqués en blanc. Il est équipé d'une vanne thermostatique.

L'alimentation en eau chaude des radiateurs est assurée par un réseau de tuyauteries bitube. Pour le concept des radiateurs, il a été tenu compte des températures suivantes (à une température extérieure de -10 degrés C) : 21°C. Aucun radiateur n'est prévu dans les salles de douche.

## **d. Ventilation**

Un système de ventilation de type C+ a été retenu. L'air frais arrive dans le kot via des aérateurs placés en façade et intégrés aux châssis. Le système d'extraction d'air est performant et le débit d'air extrait varie en fonction de la qualité de l'air dans le kot et est conforme aux exigences PEB et aux exigences de l'acousticien.

## **e. Energie**

Chaque kot est une unité PEB individuelle et reçoit donc un certificat PEB. Les parois extérieures du bâtiment, ainsi que les parois intérieures entre lots sont isolées dans le respect des normes en vigueur. Les exigences PEB sont respectées.



## 4 OBSERVATIONS GENERALES

### **a. Visite de chantier**

L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne étrangère à l'exécution des travaux, sauf si cette personne dispose d'une autorisation écrite et obtenue au préalable auprès du Maître d'Ouvrage. Une visite devra être accompagnée de l'Entrepreneur/du Maître d'Ouvrage, du vendeur et ce, exclusivement pendant les heures de travail. Pendant le week-end et les congés du secteur de la construction, le chantier n'est pas accessible. Les visiteurs doivent se plier au règlement du chantier dans tous les cas. L'Entrepreneur/le Maître d'Ouvrage déclinent toute responsabilité en cas d'accidents pouvant survenir sur le chantier.

### **b. Occupation des espaces habitables et autres locaux**

L'occupation d'un local ou d'un espace habitable ne peut se faire, pour quelque raison que ce soit, avant que le paiement complet ne soit effectué, c-à-d. :

- » Le prix convenu + les éventuels suppléments suite à des travaux complémentaires demandés par l'Acquéreur ;
- » Tous droits, frais notariés, TVA et taxes ;
- » L'occupation des espaces habitables et autres locaux est soumise à l'acceptation de la réception provisoire des parties communes.

### **c. Communication**

L'Acquéreur met l'Entrepreneur/le Maître d'Ouvrage dans la possibilité de satisfaire à son engagement. Il est dès lors tenu de répondre personnellement ou via un représentant à toute requête de l'Entrepreneur/du Maître d'ouvrage qui lui est adressée en rapport avec la réalisation des kots achetés par ses soins dans les huit jours. En l'absence de réponse dans ce délai, l'Acquéreur est supposé être d'accord avec les propositions de l'Entrepreneur/du Maître d'Ouvrage.

### **d. Divers**

L'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que le bâtiment est neuf et qu'il peut se produire un léger tassement général ou partiel, ainsi qu'une dilatation éventuelle provoquée par les variations de température. Si de légères fissures dues au mouvement normal du bâtiment ou à la dilatation des matériaux apparaissent dans les murs et plafonds au niveau des plafonnages après la réception provisoire, aucun défaut de conception ni d'exécution ne pourra être imputé au Maître d'Ouvrage, à l'Entrepreneur, à l'Ingénieur ou à l'Architecte. La réfection de ces fissures devra être prise en charge par l'Acquéreur.

### **e. Code de mesurage**

La surface est calculée en surface SBEM – Surface Brute Extérieure Mur – suivant le code de mesurage publié par l'association belgo-luxembourgeoise des Chartered Surveyors (BACS).

La surface de chaque chambre / studio est mesurée depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs mitoyens et l'alignement extérieur des murs des espaces communs. Les gaines techniques intégrées sont incluses dans le mesurage de la chambre/studio.

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



## **f. Modifications**

La qualité et le concept sont en principe fixes. Le maître d'ouvrage est autorisé à modifier à tout moment les matériaux et/ou installations décrits dans ce document ou leur mise en oeuvre sans en affecter la qualité soit pour des raisons techniques ou de difficultés d'approvisionnement, soit en fonction du programme de décoration général conçu par l'architecte.

## **g. Modifications demandées par l'acquéreur**

Les chambres/studios sont achetés avec une finition de base telle que reprise dans le présent Descriptif Commercial. L'Acquéreur n'aura pas la possibilité de modifier la finition de base proposée.

## **h. Frais et charges**

### **Sont compris dans le prix de vente :**

- » Les honoraires de tous les auteurs de projet à l'exception des honoraires pour les modifications demandées par l'Acquéreur ;
- » Les honoraires du contrôle de la construction du gros-oeuvre fermé par un organisme de contrôle indépendant (SECO) ;
- » L'assurance TRC (Tout Risque Chantier) ;
- » Les taxes de bâtisses et de voirie ;
- » Le raccordement à l'égout public ;
- » Les frais de nettoyage de chantier avant la réception ;

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

- » La taxe sur la valeur ajoutée (TVA au taux de 21%) due sur les constructions, les droits d'enregistrements dus sur les quotités du terrain ;
- » Les frais, droits et honoraires et amendes éventuels relatifs à la convention sous seing privé et à l'acte authentique de vente ;
- » Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat ou tout organisme public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique ;
- » Tous les frais consécutifs aux éventuelles modifications des documents tels que plans, cahiers des charges, acte de base (sans que cette énumération ne soit exhaustive), rendus nécessaires par les demandes de l'Acquéreur ;
- » Tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis ;
- » Les primes d'assurance à partir du transfert du risque ;
- » Le nettoyage final ;
- » La fourniture des consommables, tels que eau, électricité... ;
- » Le mobilier fixe ou mobile ainsi que les placards.

### **Les frais complémentaires ci-dessous sont facturés au montant forfaitaire de 9500€ HTVA par logement étudiant :**

- » Les frais résultant de la constitution par le notaire du règlement de copropriété et de l'acte de base ;
- » Les frais concernant le mobilier des chambres à savoir : le lit, le bureau et la garde-robe ;
- » Les frais concernant l'acquisition de l'emplacement vélo ;
- » Les frais de raccordement et de pose, location ou d'achat des compteurs d'eau, électricité et d'énergie ;
- » Les frais concernant la fourniture du DIU (Dossier d'intervention ultérieur) par le coordinateur santé sécurité et du certificat PEB (Performance énergétique des bâtiments).



La brochure a été composée minutieusement et avec le plus grand soin. Cependant, nous nous réservons le droit d'apporter certaines modifications au projet pour toutes modifications exigées par des demandes exceptionnelles émanant des Autorités publiques ainsi que toutes modifications éventuelles des mesures ou choix des matériaux s'imposant durant la préparation et/ou l'exécution des travaux. Les photos, illustrations et perspectives utilisées à titre d'illustration sont des impressions du futur bâtiment. Elles ne sont pas contractuelles.



# Cambre

STUDENT LIVING

by **PROMIRIS**

## CONTACT

---

Cambre Student Living

Boulevard de la Cambre  
1000 Bruxelles

[www.cambrestudentliving.be](http://www.cambrestudentliving.be)