

**L'appartement D9 de la Résidence Sirius, un appartement luxueusement équipé et complètement rénové dans un immeuble de standing lui-même entièrement rénové.**

Construite en 1976, la Résidence SIRIUS, située sur un quai en bord de Meuse avec une très belle vue sur la Meuse (et notamment sur le pont Kennedy, l'Evêché et le port des yachts), est un immeuble de standing (façade avant en pierre de taille, terrasses avant avec garde-corps en aluminium et vitrage transparent, 2 ascenseurs et 2 cages d'escaliers, 2 chaudières, eau chaude sanitaire adoucie, vidéo-parlophonie, caméra de sécurité, contrôle des accès et des ascenseurs par badge individualisé, ...) est en excellent état grâce à d'importants travaux de rénovation :

- Rénovation complète de la toiture des garages en 2007.
- En 2009, rénovation complète de la façade avant et de l'étanchéité de ses terrasses (150.000 €).
- En 2012, rénovation complète de la toiture du bâtiment principal avec important renforcement de son isolation (1).
- En 2013, remplacement des 2 chaudières au gaz par 2 chaudières à condensation et remplacement des « boilers » d'eau chaude sanitaire (adoucie) (1).
- En 2015, rénovation complète de la façade arrière, de ses terrasses et des dispositifs de récolte et d'évacuation des eaux pluviales (188.000 €).
- En 2016, remplacement des 2 cabines d'ascenseur (48.000 €) et mise aux normes des installations (en 2016 et en 2022).

On peut donc constater que l'immeuble est en bon état et que les travaux futurs devraient être très majoritairement des travaux d'entretien.

Enfin, il n'est pas superflu de signaler que le statut immobilier de la Résidence Sirius a été plusieurs fois modifié (actes notariés) pour être actuellement parfaitement en concordance avec les dispositions légales, ce qui facilite la gestion de l'immeuble et facilite grandement les accords entre les copropriétaires, les assemblées générales se déroulant toujours dans un excellent climat.

En ce qui concerne enfin l'appartement D9, ses caves et l'emplacement de voiture 003, les particularités suivantes sont à noter.

- (1) Les travaux de renforcement de l'isolation de la toiture et les améliorations apportées au chauffage central de l'immeuble et son coefficient de 179 kWh/m<sup>2</sup>.an de C 179 ont permis d'obtenir des frais de chauffage limités (Ces coûts ne comprennent pas les eaux chaude et froide, vu la mixité de l'installation) :

Relevé Techem pour l'année	2020	2021	2022
Chauffage (/an)	488,94	206,00	315,55
+ Frais compteurs radiateurs (/an)	53,36	57,60	62,76

## **Particularités de l'appartement D9, de ses caves et de l'emplacement de voiture 003**

La superficie de cet appartement est non pas de 123 m<sup>2</sup> (superficie standard des appartements de type « D ») mais de 126,80 m<sup>2</sup> en raison d'une augmentation de la superficie de la terrasse arrière (sans majoration des quotités); les 3 terrasses déduites (12,80 m<sup>2</sup>), la superficie sous toit de l'appartement D9 est de 114 m<sup>2</sup>.

### **Les équipements spécifiques à l'appartement D9 sont les suivants :**

- Cuisine et salle-de-bains d'origine ont été intégralement remplacées avec des équipements complémentaires : douche multi-jets supplémentaire, baignoire de marque « Jacuzzi », cuisine complètement rééquipée (2 fours, chauffe-plats, emplacements intégrés et invisibles pour les lave-vaisselle, lave-linge et séchoir, ...).
- 3 pompes à chaleur (refroidissement + chauffage d'appoint) s'ajoutent au chauffage central et concernent toutes les pièces à la seule exception du dressing ; si nécessaire (panne du chauffage central par exemple), l'appartement peut donc être autonome par rapport à l'installation de chauffage central de l'immeuble.
- Radiateur « mixte » dans la SdB (chauffage central ou chauffage électrique).
- L'eau chaude sanitaire peut, au choix, provenir de l'installation générale de l'immeuble ou d'un boiler électrique privatif.
- Lors des travaux de remplacement de la cuisine et de la salle-de-bains, toutes les anciennes conduites en acier d'eaux chaude et froide ont été déconnectées et remplacées par de nouvelles conduites en matériau synthétique moderne (avec installation de répartiteurs sur le palier des escaliers de secours), ce qui évite évidemment les risques de fuite que présentaient les anciennes installations.
- Porte blindée.
- Equipement G4S Securitas : intrusion + incendie (transmission téléphonique automatique).
- Lanterneau (ouvrable) dans la cuisine
- Passe-plats « miroir » entre la cuisine et la salle-à-manger
- Volets électriques programmables dans la chambre-bureau + 1 moustiquaire électrique dans la partie bureau.
- Marquise électrique pour la terrasse avant + 2 stores électriques.
- Alimentation électrique dédoublée (2 coffrets de disjoncteurs séparés) + compteur « heures pleines / heures creuses »
- Aucune colonne de support du toit visible (colonnes reportées en toiture lors de la construction de l'immeuble)
- Meubles intégrés : chambre-bureau + dressing complet + salon.
- Faux plafond de rangement de plusieurs m<sup>2</sup> accessible par 2 trappes (cuisine + dressing).

Notons enfin que le living est le seul de l'immeuble à être équipé d'un feu ouvert (cheminée privative en toiture).

En ce qui concerne les caves,

- la cave d'origine a été transformée en cave à vins équipée de l'air conditionné et protégée par une porte blindée ;
- une grande cave privative (sans majoration des quotités) de 19,35 m<sup>2</sup> (atelier de bricolage + rangements) est située à côté de l'emplacement de voiture 003, alimentée en courant triphasé et fermée par une porte blindée.

Enfin, **l'emplacement de voiture 003 est** le seul de la Résidence (176 emplacements) **équipé d'un wall-box** pour la recharge des véhicules électrique (VE) ou hybride plug-in (PHVE).