

CAHIER DES CHARGES

APPARTEMENTS NEUFS

CORMONTAIGNE - ERPENBEEK

Tournai



Bienvenue
dans votre
quartier.

TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION	3
2. DESCRIPTION DU PROJET	3
3. INTERLOCUTEURS MATEXI	4
4. REMARQUES.....	5
4.1 Plans et descriptifs.....	5
4.2 Copropriété	6
4.3 Modifications.....	6
5. GENERALITES CHANTIER	7
6. GROS-ŒUVRE & ENVELOPPE	7
6.1 Travaux préliminaires	7
6.2 Eléments de structure	8
6.3 Toitures	9
6.4 Façades	10
6.5 Seuils des portes et des fenêtres.....	10
6.6 Menuiseries extérieures.....	10
6.7 Ferronnerie et équipements	11
7. PARACHEVEMENTS.....	12
7.1 Plafonnage.....	12
7.2 Chapes.....	12
7.3 Revêtements de sols.....	12
7.4 Carrelage mural	14
7.5 Peinture.....	14
7.6 Tablettes de fenêtre.....	15
7.7 Menuiseries intérieures	15
7.8 Pictogrammes	16
8. INSTALLATIONS TECHNIQUES	17
8.1 Installations électriques.....	17
8.2 Ascenseur.....	19
8.3 Installations sanitaires.....	19
8.4 Chauffage.....	21
8.5 Ventilation	22
8.6 Sécurité incendie.....	23
9. AMENAGEMENTS EXTERIEURS	25
10. PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES.....	26
10.1 Réceptions	26
10.2 Informations remises à l'Acquéreur en fin de chantier.....	27
10.3 Compteurs.....	27
10.4 Assurances.....	27

1. INTRODUCTION

Chez MATEXI, nous sommes convaincus que le quartier est l'espace par excellence pour construire des relations humaines. En tant que promoteur, nous voulons donc contribuer à créer des quartiers agréables à vivre à proximité des commodités essentielles à la vie quotidienne et des transports en commun.

Forts de notre expérience, de savoir-faire, de notre ancrage local et de nos connaissances, nous incarnons un partenaire compétent à long terme depuis 1945.

Le présent cahier des charges est un document important car il décrit l'exécution et la finition du projet de même qu'il énonce les principales conditions de la vente.

Les travaux sont réalisés conformément aux plans d'exécution et aux conditions du compromis établi avec chaque Acquéreur.

Les illustrations et photos sont présentées à titre indicatif et non-contractuel.

MATEXI garantit, via une équipe de spécialistes à disposition de l'Acquéreur, la qualité des réalisations. Il assure le strict respect des règles de l'art lors de la mise en œuvre et un contrôle permanent de l'évolution du chantier. Chaque projet d'habitation est réfléchi pour répondre à des critères de qualité, de durabilité et d'optimisation de chaque budget.

2. DESCRIPTION DU PROJET

Idéalement située en lisière du centre historique de Tournai, La Corne Saint Martin s'intègre harmonieusement dans la plaine des Manœuvres : un écrin de verdure de 17,5 hectares considéré comme le véritable poumon vert de la ville.

Cette nouvelle résidence propose des appartements spacieux de 1 à 3 chambres, allant de 57 à 147 m², tous pensés pour maximiser le confort et la lumière naturelle grâce à de larges baies vitrées. Chaque logement bénéficie d'une terrasse privative, d'une cave et d'un emplacement de parking, offrant un confort de vie optimal au quotidien.

Certains appartements offrent une vue imprenable sur le parc paysager, véritable prolongement de votre espace de vie. En pied d'immeuble, un jardin partagé invite à la détente et favorise les échanges entre voisins dans une ambiance conviviale.

La Corne Saint Martin, c'est l'équilibre parfait entre sérénité et accessibilité, dans un cadre de vie d'exception au cœur de Tournai.

Les immeubles « Cormontaigne-Erpenbeek » comprennent 73 appartements. L'accès piéton se fait via trois entrées donnant sur l'extérieur de l'îlot, tout comme l'accès carrossable. Le sous-sol se compose d'un espace de parkings privés, de caves privées, de locaux techniques. Un ascenseur dessert les différents niveaux. L'immeuble propose des places de parking communes à proximité des entrées.

Trois abris vélo extérieurs sont accessibles à proximité des entrées.

Les appartements A03 – A13 – A23 – A33 – A42 sont adaptables pour une personne à mobilité réduite.

MATEXI garantit une réalisation conforme à la réglementation PEB imposée en Wallonie et en vigueur lors de l'introduction du permis, ce qui sera confirmé par un rapport du certificateur énergétique mandaté à cet effet.

3. INTERLOCUTEURS MATEXI

Conformément à la législation en vigueur, le projet a fait l'objet d'un permis obtenu sur base des plans élaborés par l'Architecte. Ce dernier a également réalisé, avec le support des ingénieurs-conseils, l'ensemble des plans d'exécution nécessaires à la mise en œuvre du chantier. L'Architecte du projet suit et contrôle la bonne mise en œuvre des constructions.

Un interlocuteur MATEXI est disponible pour accompagner chaque Acquéreur.

L'Architecte n'est ni le porte-parole de MATEXI, ni l'interlocuteur de l'Acquéreur. Il n'a aucun engagement contractuel direct vis-à-vis de celui-ci. À ce titre, l'Acquéreur s'interdit d'adresser quelque commentaire, recommandation, requête ou autre à l'Architecte ou à un quelconque sous-traitant.

Le portail client est mis à disposition de l'Acquéreur afin d'adresser toute communication ou observation éventuelle à MATEXI. Le lien est communiqué par l'interlocuteur MATEXI dès qu'il est activé.

4. REMARQUES

4.1 Plans et descriptifs

4.1.1 Plans

Le mobilier et les aménagements extérieurs sont représentés à titre indicatif et ne sont pas compris dans la vente. De même, les éléments de structure dessinés sur les plans de l'Architecte sont donnés à titre d'information. Les plans de l'étude stabilité réalisée par l'Ingénieur sont prioritaires pour l'exécution.

Les dimensions reprises dans les documents joints en annexe du présent cahier des charges sont données à l'Acquéreur à titre indicatif et constituent des « dimensions théoriques gros-œuvre » c'est-à-dire qu'elles ne tiennent pas compte des finitions. Des écarts minimes entre la réalisation et les plans restent donc possibles et ne peuvent faire l'objet d'une réclamation de la part de l'Acquéreur.

En cas de contradiction entre les plans et le cahier des charges, sauf indication contraire expressément convenue entre l'Acquéreur et MATEXI, ce sont les descriptions du cahier des charges remis à la signature des contrats définitifs qui sont mises en œuvre.

4.1.2 Produit et matériau

MATEXI se réserve le droit de remplacer chaque produit ou matériau d'une des marques reprises dans le cahier des charges ou sur les plans par un produit ou matériau de qualité similaire sans justification préalable. En fonction des études techniques ou des exigences de chantier, MATEXI se réserve également le droit de modifier les plans si nécessaire, notamment pour les installations techniques, l'implantation des radiateurs et les gaines techniques et/ou faux-plafonds.

4.1.3 Visite chantier

Pour des raisons de sécurité, l'Acquéreur s'interdit tout accès au chantier sans la présence de l'interlocuteur MATEXI. L'Acquéreur veille à lui adresser une demande de rendez-vous préalable suffisamment à l'avance. Lorsque le gros-œuvre est fermé, l'interlocuteur MATEXI garantit une visite, en dehors du processus de la réception provisoire, dans les limites de ses disponibilités (heures de bureau en semaine) et de l'accessibilité au chantier.

Les règles de sécurité doivent être respectées. Seuls les Acquéreurs mentionnés dans le compromis de vente ont droit à l'accès au chantier. Une tenue vestimentaire appropriée est requise. En revanche, l'accès aux étages ne sera possible qu'après la pose de l'escalier.

4.1.4 Clés

Les clés de l'appartement sont remises à l'Acquéreur à la réception provisoire ou à l'acte (s'il a lieu après celle-ci). Jusqu'à réception des clés, l'Acquéreur n'est pas autorisé à réaliser des travaux dans l'appartement.

Après signature du procès-verbal de réception provisoire, du paiement intégral du solde des travaux et la libération de la garantie éventuelle, MATEXI procédera au changement des barillets et de nouvelles clés seront transmises à l'Acquéreur.

4.2 Copropriété

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions des actes de base, du règlement de copropriété et d'ordre intérieur régissant l'ensemble immobilier dont fait partie le bien vendu, ainsi que leurs modifications éventuelles.

L'Acquéreur supportera les charges de copropriété, à compter du jour de son entrée en jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

L'Acquéreur est conscient que son appartement fait partie d'un projet. Il déclare expressément avoir pris connaissance de l'ensemble du projet et tolérera les éventuels inconvénients pouvant résulter des travaux de construction du reste du projet sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité de ce fait.

4.3 Modifications

De manière générale, aucune modification nécessitant une adaptation du permis n'est acceptée. Ces modifications portent typiquement sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux (système de ventilation, chauffage, etc...), les façades, les toitures, les châssis ou les parties communes, etc.

L'Acquéreur achète l'appartement avec une finition définie par MATEXI telle que reprise dans le présent cahier des charges.

Suivant l'avancement des travaux et du planning de chantier, l'Acquéreur a la possibilité de personnaliser une partie du parachèvement de son appartement comme : les carrelages au sol (dans une sélection MATEXI), les carrelages muraux (dans une sélection MATEXI), les finitions des portes (dans une sélection MATEXI), la finition des meubles sanitaires et les appareils sanitaires (choix en showroom).

Des packs d'options sont également proposés à l'Acquéreur. Aucun travail supplémentaire ne sera accepté en dehors de ceux-ci.

Toute personnalisation précitée de l'appartement sollicitée par l'Acquéreur doit obligatoirement faire l'objet d'un accord préalable et écrit avec MATEXI (avenant), d'un décompte financier et, éventuellement, d'une facturation séparée. Cet accord doit parvenir à l'interlocuteur MATEXI dans le délai repris dans la proposition d'avenant. Passé ce délai, MATEXI se réserve le droit de revoir l'une ou l'autre des conditions de cette proposition et, si nécessaire, MATEXI définit un choix à la place de l'Acquéreur afin de ne pas retarder le chantier.

Toute modification peut entraîner des délais supplémentaires, postposant le délai de livraison de l'appartement convenu avec MATEXI qui ne peut en être tenu responsable.

L'Acquéreur n'est pas autorisé à exécuter lui-même ou à faire exécuter par des tiers des travaux de quelque nature que ce soit avant la réception provisoire de son appartement. MATEXI n'installe pas de matériel fourni par l'Acquéreur. Aucun poste ne peut être supprimé ou sa quantité diminuée.

5. GENERALITES CHANTIER

L'implantation de l'immeuble sur le terrain est réalisée par un géomètre assermenté.

MATEXI se charge de l'alimentation en eau et en électricité pour son usage propre pendant la durée des travaux. Les frais d'eau, d'électricité et de gaz casuels sont également assumés par MATEXI jusqu'à la réception provisoire. Lors de la réception provisoire des travaux, les index de consommation sont relevés et communiqués. MATEXI coordonne les raccordements à l'eau, à l'électricité et au gaz de même que l'ouverture des compteurs.

Les frais suivants sont à charge de l'Acquéreur :

- ▶ Eau, électricité et gaz : les frais de raccordements privatifs et d'ouverture des compteurs, y compris pour le raccordement électrique du parking suivant la quote-part ;
- ▶ Téléphonie et télédistribution ;
- ▶ Les frais d'abonnements privatifs eau, électricité et gaz.

L'intégralité des frais de raccordement est facturée en parallèle à la dernière tranche de facturation.

L'Acquéreur doit se charger du raccordement et de l'ouverture des services aux réseaux de la télédistribution et de la téléphonie. MATEXI prévoit un pré-équipement entre les locaux techniques et l'appartement.

MATEXI ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'un éventuel retard dans l'exécution tardive des raccordements par les impétrants, qui est à son tour de nature à causer un retard dans le délai d'exécution des bâtiments.

Les certifications techniques des installations d'eau, d'électricité et de gaz sont comprises dans le prix de vente et réalisées par des certificateurs agréés.

6. GROS-ŒUVRE & ENVELOPPE

6.1 Travaux préliminaires

6.1.1 Travaux de terrassement

Le terrassement général comprend l'ensemble des travaux d'excavation et de remblais préalables à la réalisation des fondations. Il est réalisé conformément aux dimensions prévues aux plans d'exécution jusqu'à une profondeur à l'abri du gel.

L'étalement et le blindage des fouilles sont réalisés de manière à empêcher tout mouvement du sol, tout dommage aux constructions existantes et éviter tout accident aux personnes circulant dans ou aux abords de ces fouilles.

Tout mouvement de terres est réalisé suivant les directives du décret Walterre (contrôle qualité et traçabilité).

6.1.2 Réseau d'égouttage

Le système d'évacuation des eaux dépend de l'équipement public mis en place par les autorités communales locales et des législations en vigueur. Les canalisations et éléments d'égout sont posés suivant les indications des plans. Le tracé du nouveau réseau d'égout peut toutefois être adapté en fonction du relevé du réseau existant.

Tout le réseau d'égout à partir du projet jusqu'aux connexions au réseau public est exécuté en PVC (partie enterrée) et en PEHD (partie aérienne) avec label BENOR aux diamètres et pentes appropriés. Il est pourvu de siphons, pièces de débouchage, tuyaux de ventilation, chambres de visite et autres conformément aux normes et prescriptions légales, y compris CertIBEau.

Dans le parking souterrain, les eaux de ruissellement sont récoltées dans les caniveaux et acheminées vers le réseau d'égouttage public d'eaux usées au moyen d'une pompe de relevage.

6.2 Eléments de structure

6.2.1 Fondations

Le type de fondation est exécuté conformément aux directives du bureau d'études de stabilité choisi par MATEXI en fonction de la nature du sol et de sa topographie. Ses prescriptions sont confirmées ou adaptées, si nécessaire, en chantier au moment des terrassements.

La dalle de sol est réalisée en béton armé sur pieux conformément aux recommandations de l'Ingénieur en stabilité et suivant les règles de l'art.

À la base des fondations, un conducteur non isolé en cuivre est prévu, conforme au Règlement Général des Installations Electriques. Cette boucle de terre d'un diamètre minimum de 35 mm² est placée sur le pourtour de la construction et est raccordée par une borne à la terre de l'installation électrique.

Les murs enterrés sont munis d'un complexe d'étanchéité.

6.2.2 Eléments porteurs

Les études des différents éléments structurels en béton et en acier sont confiées au bureau d'études en stabilité. Ces études répondent aux prescriptions et normes en vigueur. Sont inclus tous les éléments structurels : murs, dalles, poutres, colonnes, linteaux des fenêtres et des portes, balcons, etc.

Une coupure thermique est réalisée entre la dalle du rez-de-chaussée et le bas des murs à l'aide d'un bloc d'assise en silico-calcaire sous les murs porteurs du rez-de-chaussée et en béton cellulaire, là où cela est nécessaire, sur base des prescriptions de l'étude PEB. Cette coupure thermique est également présente au niveau du toit plat isolé, au raccord entre la toiture et son acrotère.

La maçonnerie du sous-sol et du hall permettant d'y arriver via le rez-de-chaussée est prévue, suivant les recommandations de l'Ingénieur en stabilité, en blocs béton apparents, rejointoyés en montant ou en prémurs apparents. L'étanchéité des murs enterrés est garantie par la pose d'un complexe décrit par l'Architecte.

Les murs de séparation entre les appartements, ou entre les appartements et les parties communes, sont réalisés principalement soit d'un bloc de silico-calcaire, d'un isolant thermique et acoustique et d'un bloc de plâtre, soit en double murs en blocs silico-calcaire séparés par un isolant acoustique.

Les planchers des étages sont exécutés au moyen de prédalles en béton dont l'épaisseur est définie suivant une étude réalisée par l'Ingénieur en stabilité. En fonction de la dimension des dalles, une dalle de compression en béton peut être coulée sur les hourdis suivant indication de l'étude de stabilité.

6.2.3 Eléments non-porteurs

Les murs intérieurs non porteurs sont réalisés en carreaux de plâtre de 10 cm d'épaisseur. Dans les locaux « humides », tels que la salle de bain et la salle de douche, les murs non porteurs sont réalisés en carreaux de plâtre de type hydrofuge.

Au sous-sol, les murs intérieurs non-porteurs sont réalisés en blocs béton apparents et rejointoyés.

6.3 Toitures

6.3.1 Composition

L'immeuble est conçu avec une toiture plate composée comme suit :

- ▶ un complexe d'étanchéité en finition extérieure ;
- ▶ une isolation thermique rigide revêtue d'un pare-vapeur conforme à la réglementation PEB, d'une épaisseur de 20 cm ;
- ▶ un béton de pente garantissant l'évacuation efficace de eaux ;
- ▶ un plancher béton comme structure portante.

6.3.2 Accessoires

- ✓ Les finitions d'acrotère au niveau des toitures sont :
 - ▶ un profil de rive en aluminium (gris foncé) pour le dernier niveau et réhausse non-visibles.
 - ▶ un capot en aluminium (gris foncé) pour les acrotères visibles des toitures non-accessibles.
- ✓ Les descentes d'eaux pluviales ainsi que leurs accessoires sont réalisées en zinc prépatiné. Les descentes d'eau intégrées dans les gaines techniques sont en PEHD isolées.
- ✓ Un exutoire de fumée à commande électrique est placé en partie supérieure de chaque cage d'escalier.

6.3.3 Balcons et toiture-terrasse

Plusieurs types de balcons sont prévus :

- ▶ Balcons préfabriqués en béton de teinte grise. Ces balcons restent non-revêtus ;
- ▶ Balcons-terrasses réalisés sur base du gros-œuvre avec un revêtement en dalles grès cerame 60*60 sur plots. Ceux-ci se trouvent au niveau des terrasses des appartements des derniers niveaux ;

Les eaux des balcons, terrasses sont évacuées à l'aide d'un avaloir raccordé aux descentes d'eau de pluie. Un trop plein est également prévu.

6.4 Façades

Les façades sont composées :

- ▶ d'un enduit (dit crépi) sur isolant (EPS) de 16 cm d'épaisseur (suivant localisation), de ton « crème » selon les plans.
- ▶ d'un bardage en ardoises anthracite en pose horizontale, aux derniers niveaux. L'isolation derrière celui-ci est prévue en PUR/PIR de 12 cm d'épaisseur, conformément à la PEB.
- ▶ d'un bardage en ardoises gris perle en pose en escalier, au niveau des entrées. L'isolation derrière celui-ci est prévue en PUR/PIR de 12cm d'épaisseur, conformément à la PEB.

6.5 Seuils des portes et des fenêtres

Les seuils des portes, des portes-fenêtres donnant un accès au rez-de-chaussée, sont réalisés en pierre bleue dit « petit granit » et présentent une épaisseur de 5 cm. Ils sont toujours placés en légère pente vers l'extérieur et présentent un encastrement d'environ 5 cm dans la maçonnerie de parement de part et d'autre de la baie.

Tous les seuils des menuiseries extérieures (hormis les précités) sont réalisés en aluminium laqué de teinte similaire aux châssis. Ils sont toujours placés en légère pente vers l'extérieur et présentent un encastrement avec les embouts de finition de part et d'autre de la baie.

6.6 Menuiseries extérieures

6.6.1 Généralités

Toutes les fenêtres et toutes les portes sont réalisées sur base des plans d'exécution ou à défaut des plans de permis en respectant le type d'ouvrants, le sens d'ouverture des fenêtres et la finition du vitrage. Toute la menuiserie extérieure est pourvue de quincaillerie standard.

6.6.1 Portes d'entrée

L'accès aux immeubles se fait par trois halls d'entrée.

Chaque ensemble comprend une porte d'entrée vitrée composée d'un vantail ouvrant, d'un élément latéral fixe et, selon les cas, d'un élément de retour vitré fixe. La porte s'ouvre vers l'extérieur. Le vantail est réalisé en double vitrage clair feuilleté (intérieur et extérieur), garantissant sécurité et transparence. La porte est équipée de poignées inox de type barre fixe, ainsi que d'un cylindre de sécurité. Les deux portes des sas sont également équipées de gâches électriques, assurant un contrôle d'accès centralisé et sécurisé.

L'ensemble extérieur du sas comprend des éléments vitrés fixes (latéraux et retour) associés à la porte d'entrée, avec une division harmonisée en quatre parties vitrées définies des traverses intermédiaires.

Cet ensemble comprend une porte vitrée intérieure avec vantail ouvrant et élément latéral fixe, s'ouvrant vers l'extérieur. Le vantail est en vitrage simple de sécurité. La porte est équipée de poignées inox de type barre fixe. Elle intègre également un cylindre de sécurité et une gâche électrique connectée

aux ouvre-portes des appartements. L'ensemble est doté d'un système pour la décompression du sas à la fermeture.

6.6.2 Fenêtres

Le profil est en PVC gris foncé à l'extérieur et blanc à l'intérieur. Ils sont munis d'un double-vitrage et suivant leur position, ils sont prévus en verre de sécurité pour répondre à la norme en vigueur relative à la protection des personnes contre les blessures et les chutes.

Les appartements A03 – A13 – A23 – A33 – A42 étant « adaptable » PMR, les poignées et clenches des menuiseries extérieures sont adaptées (hauteur et modèle).

6.6.3 Porte de parking

La porte de garage est une porte sectionnelle à ouverture motorisée (ouverture par 2 télécommandes/appartements) de même teinte (gris foncé) que les châssis. À l'intérieur et à l'extérieur, des feux d'avertissement sont présents pour avertir les personnes des mouvements de la porte.

MATEXI attire l'attention sur la teinte des menuiseries extérieures. Bien que présentant le même RAL, la teinte peut légèrement varier en fonction de la nature du matériau ou du fournisseur.

6.7 Ferronnerie et équipements

6.7.1 Garde-corps extérieurs

Les garde-corps sont réalisés de montants verticaux avec une main-courante rectangulaire de ton gris clair suivant les plans de façades pour autant qu'il respecte la norme actuellement en vigueur. Le niveau supérieur des garde-corps et des mains-courantes respecte toutes les normes de sécurité.

6.7.2 Boîtes aux lettres et lettrage

Un ensemble de boîtes aux lettres est prévu et comporte la numérotation des appartements avec un espace libre pour indiquer le nom des résidents (modifiable (modifiable)).

7. PARACHEVEMENTS

7.1 Plafonnage

Les parois, aux murs et aux plafonds, sont plafonnées ou enduites. Le plafonnage est nivelé, lissé, non friable et livré brut.

Aucun plafonnage n'est prévu dans les locaux techniques des sous-sols que ce soit murs ou plafonds. Ces locaux ont une finition brute et non plafonnée (ni pour les murs, ni pour les plafonds). Les techniques restent apparentes.

Les cloisons en plaques de plâtres et les cache-tuyaux sont enduits uniquement au droit des joints.

Certains plafonds sont doublés d'un faux-plafond en plaques de plâtre enduites afin de cacher les gaines de ventilation. Des plaques de plâtre hydrofuges sont utilisées si des faux-plafonds sont prévus dans

MATEXI attire l'attention de l'Acquéreur, sur l'apparition éventuelle de légères fissures dans la construction, notamment dans les plafonnages muraux, les hourdis plafonnés et les raccords de parois réalisées avec différents matériaux, durant les premières années. Ces fissures respectent les normes de tolérance et ne mettent pas en péril la stabilité de la construction. Elles sont inhérentes au séchage, au retrait des matériaux de construction et au tassement normal d'une nouvelle construction. Elles ne peuvent donc faire l'objet d'un refus de réception provisoire ou donner droit à une indemnisation de la part de l'Acquéreur.

7.2 Chapes

Le complexe de chape de chaque appartement est composé de bas en haut comme suit.

- ▶ Une sous-chape en mousse de polyuréthane projetée pour le sol du rez-de chaussée. Son épaisseur respecte les normes PEB en vigueur : hall du sous-sol – épaisseur 10 cm, rez-de-chaussée – épaisseur 12 cm et aux étages – épaisseur 4 cm.
- ▶ Une mousse souple acoustique de 6 mm est placée pour atténuer les bruits d'impact au sol et sera appliqué aux étages ;
- ▶ Une chape flottante armée d'une épaisseur de ± 7 cm au hall du sous-sol, au rez-de-chaussée et aux étages sur laquelle le revêtement de sol est posé.

7.3 Revêtements de sols

7.3.1 Parties communes intérieures

L'ensemble des choix des parties communes est établi par MATEXI.

Le sol du parking souterrain, les cavettes privatives, les locaux compteurs et techniques et les couloirs amenant à ces locaux sont réalisés en béton poli. Les emplacements de parking en sous-sol sont délimités et numérotés au sol au moyen d'un marquage avec peinture.

Les halls d'entrée, les halls communs, les paliers et les couloirs du rez-de-chaussée et des étages sont carrelés. Les plinthes sont prévues dans les espaces carrelés.

Tous les escaliers, du sous-sol vers le rez-de-chaussée ainsi que du rez-de-chaussée et entre les étages, sont réalisés en béton préfabriqué apparent lisse avec nez antidérapant en caoutchouc.

Aucun carrelage n'est prévu dans les locaux des sous-sols (locaux compteurs, cage d'escalier, etc...).

Un paillason, compatible avec les normes PMR, est prévu dans chaque hall d'entrée d'immeuble. Le décaissement est prévu carrelé.

7.3.2 Parties privatives intérieures – carrelage

Toutes les pièces de l'appartement, hormis les chambres, sont carrelées.

Il est prévu du carrelage en grès cérame, de dimensions 60 x 60 cm, d'une valeur commerciale (HTVA) de 40,00 €/m² hors pose. Il est collé sur la chape en pose droite RECTIFIEE, avec un joint standard assorti au carrelage. Des plinthes assorties sont prévues, en périphérie de tous les locaux carrelés, d'une valeur commerciale (HTVA) de 12,50 €/m² hors pose. Aucune plinthe n'est prévue en bas des murs carrelés.

L'Acquéreur a la possibilité de choisir le carrelage, les plinthes. Ce choix est à opérer dans une pré-sélection définie, auprès de l'interlocuteur MATEXI.

Une fois les choix effectués, un avenant de confirmation reprenant les choix de l'Acquéreur, devra être signé par l'Acquéreur avant toute mise en œuvre. La sélection d'une valeur commerciale inférieure ne donne pas droit à un remboursement.

D'autres dimensions, d'autres assemblages, des motifs spéciaux, une pose particulière (en diagonale et/ou la pose de pierres naturelles, un joint hors standard, etc...) impliquent une modification du prix de pose et du prix des matériaux. En base, un joint standard assorti au carrelage est prévu.

Dans les chambres, la chape reste apparente.

7.3.2.2 Parties privatives intérieures – béton lisse

Aucun carrelage n'est prévu dans les caves privatives. Le sol est réalisé en béton lissé gris, sans plinthe.

7.3.3 Parties privatives extérieures

L'ensemble des choix des parties privatives extérieures est établi par MATEXI.

- ▶ Les terrasses du rez-de-chaussée sont revêtues de pavés béton ;
- ▶ Les balcons en béton restent bruts et non revêtus ;
- ▶ Les terrasses des derniers niveaux sont réalisées sur base du gros-œuvre et sont finies en dalles grès cérame sur plots.

7.4 Carrelage mural

Des carrelages muraux, d'un format de 30 x 60 cm, d'une valeur commerciale de 40,00 €/m² (HTVA), sont prévus pour la ou les salle(s) de bain et/ou salle(s) de douche comme suit :

- ▶ les murs intérieurs de la douche sur une hauteur totale (si celle-ci est prévue au plan) ;
- ▶ le contour de la baignoire sur une hauteur de +/- 60 cm ;
- ▶ le tablier de la baignoire (partie avant verticale devant la baignoire) ;
- ▶ les éventuelles tablettes de la baignoire (comme sur plans) ;

Le choix des carrelages muraux est à opérer, dans une pré-sélection définie, auprès de l'interlocuteur MATEXI. Une fois les choix effectués, un avenant de confirmation reprenant les choix de l'Acquéreur, devra être signé par l'Acquéreur avant toute mise en œuvre. La sélection d'une valeur commerciale inférieure ne donne pas droit à un remboursement.

Le placement des carrelages muraux est prévu en pose droite rectifiée avec un joint standard assorti au carrelage. D'autres dimensions, d'autres assemblages, des motifs spéciaux, une pose particulière (en diagonale et/ou la pose de pierres naturelles, un joint hors standard, etc...) impliquent une modification du prix de pose et du prix des matériaux.

Une étanchéité en polyéthylène souple de type Kerdi® ou équivalente est mise en œuvre au niveau des zones exposées à l'eau (murs douche et/ou carrelage au-dessus de la baignoire).

Si une fenêtre se trouve sur un mur carrelé, la tablette est carrelée, mais les battées ne le sont pas.

7.5 Peinture

7.5.1 Parties communes

L'ensemble des choix des parties communes est établi par MATEXI.

La peinture est prévue sur les murs et les plafonds de tous les espaces communs au rez-de-chaussée et aux étages, tout comme la cage d'escalier du niveau -1.

Les locaux du sous-sol ne reçoivent pas de peinture, les matériaux restent apparents.

Il est prévu un travail de « PEINTURE » comprenant la préparation des supports ainsi que l'application d'une couche de propreté et d'une couche de finition.

7.5.2 Parties privatives

Les travaux de peinture, ainsi que les travaux de préparation du support sont à la charge de l'Acquéreur pour tous les murs intérieurs, plafonds et faux-plafonds de l'appartement.

Pour votre information, les travaux de préparation du support, à charge de l'Acquéreur, comprennent le grattage, le ponçage, l'enduisage et l'application d'une couche de propreté. Les travaux de peinture se composent d'un léger ponçage, des réparations éventuelles, de l'application des joints souples acryliques (aux jonctions murs/plinthes, murs/menuiseries, murs/plafonds et murs/tablettes) et d'une ou deux couches de peinture de finition. Ces travaux, réalisés dans les règles de l'art, font disparaître les

éventuelles fissures, taches de rouille et petites imperfections du plafonnage qui ne constituent pas des malfaçons et ne peuvent pas être à l'origine d'un refus de procéder à la réception de l'ouvrage.

7.6 Tablettes de fenêtre

Toutes les fenêtres avec une allège, sauf celles carrelées situées dans un mur carrelé, sont pourvues de tablette de fenêtre en pierre reconstituée "Mokka" ou équivalent, d'une épaisseur de ± 20 mm. Toutes les faces vues sont polies lisses et les bords et les angles sont légèrement chanfreinés. Les tablettes couvrent la largeur de la baie, de mur à mur, et débordent de ± 2 cm par rapport au plan du mur intérieur fini.

7.7 Menuiseries intérieures

7.7.1 Partie commune

L'ensemble des choix des parties communes est établi par MATEXI.

Toutes les portes sont dotées de clenches inox, d'une quincaillerie et d'une huisserie adaptées.

- ▶ Porte résistante au feu, suivant le plan de compartimentage du service incendie, pour les locaux communs et privatifs en contact avec les chemins d'évacuation, les portes donnant accès aux couloirs, les portes des locaux compteurs et des locaux techniques. Les dispositifs et qualités des portes sont conformes au rapport pompier.

- ▶ Porte standard (tubulaire, à peindre, non peinte) pour les caves situées dans les couloirs « caves ».

Afin de conserver une uniformité, il est demandé de respecter une teinte grise lors de la peinture ultérieure faite par l'Acquéreur. Les portes des caves sont détalonnées haut et bas sur 10 cm pour assurer la ventilation des locaux.

- ▶ Porte résistante au feu munie d'un ferme-porte, suivant le plan de compartimentage du service incendie, pour les portes des cages d'escalier.

7.7.2 Portes d'entrée appartement

Les portes d'entrée des appartements sont agréées EI30' et anti-effraction (degré 3) avec un cylindre de sécurité (avec hiérarchie des clés). Elles sont munies de clenches inox, d'un œillette et d'un plinthe automatique encastrée type kaltefeind®. Les portes ont une finition stratifiée.

7.7.3 Partie privative - appartement

Les portes intérieures sont des portes tubulaires avec une finition mélaminée équipées d'une huisserie assortie adaptée. Elles sont équipées de poignées standards et de quincailleries adaptées en inox, définies par MATEXI.

Le choix de la finition des menuiseries intérieures est à opérer dans une sélection définie, auprès de l'interlocuteur MATEXI. Une fois les choix effectués, un avenant de confirmation reprenant les choix de l'Acquéreur, devra être signé par l'Acquéreur avant toute mise en œuvre.

Toutes les portes sont munies d'une serrure avec clés à gorge. Elles sont détalonnées afin d'assurer une bonne ventilation.

7.7.4 Equipement de cuisine

L'implantation des éléments de la cuisine est indiquée sur le plan d'architecture à titre indicatif et non contractuel. Néanmoins, la hotte individuelle doit être une hotte à recyclage. En effet, aucun percement n'est prévu en façade. L'alimentation au gaz n'est pas prévue dans la cuisine.

L'équipement cuisine (le mobilier et les électroménagers) N'EST PAS COMPRIS dans le présent cahier des charges. Seules les attentes en eau, en électricité et les évacuations d'eaux usées sont placées conformément aux plans d'architecture/de techniques spéciales.

Cependant, l'Acquéreur peut transmettre les plans techniques de sa cuisine suivant le délai donné par l'interlocuteur MATEXI, sans quoi les attentes sont placées comme décrit ci-dessus. Le plan doit présenter des cotations précises ainsi que la localisation des points techniques. Dès réception des plans par MATEXI, plus aucune modification technique ne sera possible.

L'Acquéreur installe sa cuisine **après la réception provisoire**.

7.8 Pictogrammes

Des pictogrammes sont placés suivant les indications du rapport pompier pour indiquer :

- ▶ L'emplacement des sorties de secours et chemin d'évacuation ;
- ▶ La numérotation des étages sur les paliers escalier ;
- ▶ La numérotation des appartements sur les portes respectives via une étiquette signalétique ;
- ▶ La dénomination des locaux compteurs et techniques sur les portes respectives via une étiquette signalétique ;
- ▶ Les extincteurs et hydrants ;
- ▶ La numérotation des portes de cave ;
- ▶ Le numéro de l'immeuble

8. INSTALLATIONS TECHNIQUES

8.1 Installations électriques

L'installation électrique est conforme aux prescriptions en vigueur. Tous les matériaux utilisés sont agréés avec le label de qualité CEBEC.

Chaque appartement dispose d'un compteur électrique individuel (monophasé / 230 volts / 40 ampères / communiquant) et l'immeuble est équipé au minimum d'un compteur séparé pour l'alimentation des communs. Ceux-ci ainsi que le disjoncteur général sont placés dans un local technique au sous-sol. Ils sont raccordés aux tableaux divisionnaires des appartements et des communs.

L'équipement électrique est réparti en plusieurs circuits afin d'éviter toute surtension. Le tableau divisionnaire est de dimension adaptée au matériel qu'il doit contenir. Il est accompagné des schémas électriques et du plan de l'installation électrique. Le placement du tableau équipé de disjoncteurs automatiques, des différentiels nécessaires, des raccordements à la terre sous les fondations et du câble d'alimentation depuis le compteur jusqu'à l'intérieur de l'immeuble sont compris dans le projet. Le raccordement à la terre (équipotentiel) est prévu à tous les éléments qui le requièrent selon la réglementation en vigueur.

La pose apparente est seulement autorisée dans les locaux techniques, les locaux sans finition (« plafonnage »), les buanderies, à l'extérieur et les caves. Dans les autres locaux, la pose est encastrée.

8.1.1 Parties communes

L'ensemble des choix des parties communes et leur emplacement sont établis par MATEXI et le bureau d'étude des techniques spéciales.

Pour les halls communs, les escaliers, les zones de couloirs, les locaux compteurs, les locaux techniques et les caves, les appareils d'éclairage sont placés par MATEXI. Des interrupteurs ou des détecteurs de présence ou des détecteurs/interrupteurs crépusculaires sont prévus suivant le choix de MATEXI. L'électricité dans ces locaux est raccordée au compteur commun.

Les parties communes sont également équipées d'un éclairage de sécurité conforme aux normes en vigueur. Cet éclairage est alimenté par une batterie incorporée à l'appareil. La batterie est chargée en permanence par le courant normal. En cas de disparition de la tension normale, la source est alimentée automatiquement par la batterie avec une autonomie minimale d'une heure.

Au niveau des abords, un éclairage est prévu au niveau de la porte d'entrée principale, au niveau de l'accès piéton et carrossable vers le bâtiment.

Un système de vidéoparlophonie est prévu. Un portier électronique est prévu au niveau des portes d'entrée communes de l'immeuble. Chaque appartement comporte une sonnette au niveau du palier.

MATEXI se charge de placer un différentiel à proximité du compteur privatif (en sous-sol) permettant de procéder ultérieurement à l'installation de bornes de recharge. L'installation et le câblage de la borne ne sont pas compris dans le prix de vente.

MATEXI met à disposition des gaines d'attente permettant de procéder ultérieurement à l'installation d'une borne de recharge en conformité avec les exigences d'électromobilité pour les places publiques extérieures.

8.1.2 Appartements

Chaque appartement est équipé d'un coffret divisionnaire privatif placé généralement dans la buanderie sauf indication contraire de l'étude des techniques spéciales.

Les appareils d'éclairage ne sont pas prévus dans le prix de vente. Chaque point lumineux intérieur est muni d'un soquet avec ampoule.

Chaque local (pour autant qu'il existe au plan) est équipé suivant la répartition ci-dessous :

Local	Points lumineux	Prises
De base emplacement à confirmer		1 prise machine à laver (circuit indépendant) 1 prise séchoir (circuit indépendant) 1 prise double apparente à côté du compteur 1 Unité intérieure vidéophonie (sonnette) 1 alimentation thermostat d'ambiance 1 prise simple pour le groupe de ventilation 1 alimentation chaudière (prise)
Hall	1, 2 ou 3 points lumineux (suivant la configuration) commandé(s) par 1, 2 ou 3 interrupteurs (suivant la configuration)	1 prise simple
WC	1 point lumineux commandé par 1 interrupteur	
Séjour (salle à manger/salon)	2 points lumineux commandés par 1 ou 2 interrupteurs (suivant la configuration)	2 prises simples 2 prises doubles 1 prise TV (RJ45 - PROXIMUS) 1 prise TV (coaxiale VOO)
Cuisine	1 point lumineux commandé par 1 interrupteur	2 prises doubles devant être reprises sur le plan technique du cuisiniste 1 prise frigo 1 prise hotte 1 prise lave-vaisselle (circuit indépendant) 1 prise four (circuit indépendant) 1 prise micro-ondes 1 alimentation plaque de cuisson (circuit indépendant)
Buanderie	1 point lumineux commandé par 1 interrupteur	1 prise simple
Hall de nuit	1, 2 ou 3 points lumineux (suivant la configuration) commandé(s) par 1, 2 ou 3 interrupteurs (suivant la configuration)	

Chambre 1	1 point lumineux commandé par 2 interrupteurs	1 prise simple 1 double prise 1 prise TV (RJ45 - PROXIMUS) 1 prise TV (coaxiale VOO)
Chambre 2 - 3	1 point lumineux commandé par 2 interrupteurs	3 prises simples
Salle de bain / salle de douche (simple lavabo)	2 points lumineux (dont 1 au miroir) commandés par 1 interrupteur	1 prise simple
EXTERIEUR – terrasse/balcon	1 point lumineux commandé par 1 interrupteur (avec témoin) situé au niveau de la terrasse principale	1 prise étanche Appareil d'éclairage identique pour tous les logements suivant choix MATEXI
Cave (éclairage sur compteur commun et prise sur compteur privatif)	1 point lumineux commandé par 1 détecteur de mouvement	1 prise étanche

8.1.1 Electromobilité

Le placement d'une borne est éventuellement possible après la réception provisoire. Ce poste est hors MATEXI. Avant l'installation, l'Acquéreur est tenu de contacter la zone de secours de Tournai (pompiers) afin de tenir compte des prescriptions en la matière. Dans le cas contraire, MATEXI ne peut pas être tenu responsable. Toutes les adaptations sont à charge de l'Acquéreur.

8.2 Ascenseur

L'ensemble des choix est établi par MATEXI.

Chaque bloc est équipé d'un ascenseur destiné à desservir les niveaux du sous-sol au dernier étage.

L'ascenseur répond aux normes en vigueur et est réceptionné par un organisme agréé. Il a une capacité de 630 kg et peut accueillir 8 personnes.

La cabine est équipée d'un éclairage LED avec gestion économique, d'un tableau de commande et de signalisation ainsi que de toutes les dispositions de sécurité nécessaires. La porte est de type télescopique à ouverture latérale.

L'installation électrique de l'ascenseur prévoit toutes les dispositions de commandes et de sécurité nécessaires. La cabine d'ascenseur est munie d'un bouton poussoir d'alarme et d'une ligne téléphonique assurant un contact direct avec le service d'entretien de l'ascensoriste.

8.3 Installations sanitaires

L'installation sanitaire est conforme aux prescriptions en vigueur. Tous les matériaux utilisés sont agréés.

8.3.1 Parties communes

Les compteurs d'eau sont placés dans le local technique au sous-sol suivant la configuration des plans de techniques spéciales et toujours suivant les prescriptions du Gestionnaire de Réseau de Distribution.

Toutes les conduites dans la zone du sous-sol, des caves et des locaux techniques au rez-de-chaussée, sont installées en apparent. Pour des raisons techniques, certaines de ces conduites pourront être fixées aux plafonds et/ou passer dans les murs des parties privatives. Dans le reste de l'immeuble, aucune tuyauterie n'est apparente.

Trois locaux d'entretien sont équipés d'un vidoir.

8.3.2 Canalisations sanitaires

L'installation sanitaire est conforme aux prescriptions en vigueur, y compris CertIBEau. Tous les matériaux utilisés sont agréés.

Le compteur d'eau individuel est placé suivant la configuration des plans et toujours suivant les décisions du Gestionnaire de Réseau de Distribution.

Toutes les conduites d'alimentation sanitaires (après le compteur) et chauffage se composent de tuyaux multicouches (type multiskin®). La pose apparente est seulement autorisée dans la buanderie, les locaux sans finition (« plafonnage »). Dans les autres locaux, la pose doit être encastrée.

Conformément aux plans, chaque appareil, est alimenté suivant la répartition ci-dessous. Les robinets d'arrêt et les décharges sont compris, là où cela est nécessaire,

Appareil	Eau Froide	Eau Chaude	Eau de Pluie
Machine à laver	●		
Production d'eau chaude	●		
Évier cuisine	●	●	
Lave-vaisselle	●		
Baignoire*	●	●	
Lavabo(s)*	●	●	
Douche*	●	●	
Wc*	●		
Lave-main*	●		

* s'il est prévu dans la configuration propre à chaque appartement, reprise sur les plans d'exécution.

La production d'eau chaude est réalisée par la chaudière murale individuelle au gaz à condensation.

8.3.3 Appareils sanitaires

Ci-après la liste des appareils sanitaires prévus, en fonction de la configuration propre à chaque appartement et reprise sur les plans d'exécution :

Description

WC suspendu en porcelaine blanche IDEAL STANDARD Astor® avec abattant blanc "softclose", avec réservoir de chasse ProSys 3/6 L encastré et avec plaque de commande duo en plastique blanc OLAES®. L'habillage du caisson est réalisé en support à peindre et sans tablette.

LAVE-MAIN en porcelaine blanche VITRA INTEGRA® - 370 x 220 mm avec robinet eau froide chromé PROCASA vivo® à droite avec trop-plein, siphon chromé PROONE® et miroir rectangulaire 600 x 400 mm SG MIROVER®.

MEUBLE LAVABO simple PROCASA KIVU® 70 cm – 1 tiroir sans poignée – couleur : smoked oak (4 teintes au choix) – tablette simple lavabo PROCASA QUADRA® encastrée en marbre artificiel avec 1 robinet mitigeur PROCASA ALPHA - BLUESTART® avec vidage automatique – chromé. Miroir plat 70 x 60 cm avec 1 éclairage LED 310 mm – chromé PROCASA®.

MEUBLE LAVABO simple PROCASA KIVU® 90 cm – 1 tiroir sans poignée – couleur : smoked oak (4 teintes au choix) – tablette simple lavabo PROCASA QUADRA® encastrée en marbre artificiel avec 1 robinet mitigeur PROCASA ALPHA - BLUESTART® avec vidage automatique – chromé. Miroir plat 90 x 60 cm avec 1 éclairage LED 310 mm – chromé PROCASA®.

BAIN PROCASA COMO® acrylique blanc **170 x 75 cm** à encastrer, avec mitigeur thermostatique bain CeraTherm T25® apparent chromé équipé d'une douchette PROCASA VIVO® 1 fonction. L'habillage du tablier est réalisé en support à carreler.

DOUCHE : Receveur de douche en marbre artificiel **90x90x** min 3,5 cm blanc brillant avec mitigeur thermostatique apparent chromé CeraTherm T25®, douchette chromée avec barre de douche et pomme de douche.

DOUCHE : Receveur de douche en marbre artificiel **120x90x** min 3,9 cm blanc brillant avec mitigeur thermostatique apparent chromé CeraTherm T25®, douchette chromée avec barre de douche et pomme de douche.

ACCES d'angle pour douche 90*90 PROCASA Free Basic®

PAROI douche fixe 90 : PROCASA open wall® en verre transparent anticalcaire – épaisseur 8 mm. Profilé chromé.

PAROI douche fixe 120 : PROCASA open wall® en verre transparent anticalcaire – épaisseur 8 mm. Profilé chromé.

Pour autant que l'avancement du chantier le permette et en accord avec l'interlocuteur MATEXI, l'Acquéreur a la possibilité d'opérer des modifications aux appareils sanitaires repris ci-dessus. Dans ce cas, l'Acquéreur doit prendre contact avec le show-room du fournisseur désigné par MATEXI.

Une fois les choix effectués, un avenant de confirmation reprenant les choix de l'Acquéreur, devra être signé par l'Acquéreur avant toute mise en œuvre.

Le changement des appareils sanitaires peut se faire à condition de maintenir les raccordements (position et dimension des alimentations et décharges) définis par MATEXI. MATEXI ne peut être tenu responsable d'une impossibilité de procéder aux modifications souhaitées pour quelque raison que ce soit.

En outre, toute modification entraînant une modification de dimensions, d'assemblages ou d'adaptation de la chaudière implique une modification du prix de pose et du prix des matériaux. Une attention est portée sur le choix des robinetteries et leurs débits d'eau.

8.4 Chauffage

8.4.1 Parties communes

Toutes les conduites dans la zone du sous-sol sont installées en apparentes. Pour des raisons techniques, certaines de ces conduites peuvent être fixées aux plafonds et/ou passer dans les murs des parties privatives. Dans le reste de l'immeuble, aucune tuyauterie n'est apparente.

Aucun corps de chauffe n'est prévu dans les parties communes.

8.4.2 Appartements

8.4.2.1 Production

Le système de chauffage central de l'appartement est assuré par une alimentation au gaz sur le réseau public. Les compteurs gaz sont situés dans le local technique au sous-sol. L'ensemble de l'installation est conforme aux normes en vigueur.

Le chauffage central dispose d'une puissance suffisante pour garantir les températures intérieures recommandées sur base d'une température extérieure de -10°C . Les équipements ainsi que leur dimensionnement sont calculés suivant les besoins calorifiques, l'orientation et les déperditions par l'installateur agréé et le bureau d'étude des techniques spéciales.

L'ensemble de l'installation de chauffage est conforme aux prescriptions en vigueur. Les tuyaux sont apparents dans la buanderie. Dans les autres locaux, ceux-ci sont encastrés.

Chaque appartement est équipé d'une chaudière au gaz murale à condensation. Celle-ci assure également la production instantanée d'eau chaude sanitaire. Les gaz brûlés de la chaudière sont évacués par une sortie conformément aux impositions techniques. Cette chaudière est placée dans la buanderie.

La garantie de la chaudière est la garantie standard offerte par le fabricant moyennant un entretien régulier de l'installation par un technicien agréé, suivant les prescriptions du fabricant. Cette garantie standard prend effet au moment de la première mise en route.

Cet entretien est à la charge de l'Acquéreur à partir de la réception provisoire. En fonction de la date de contrôle de l'installation, il se peut qu'un entretien doit être réalisé par le propriétaire dès la première année.

8.5.2.2. Equipements

Un thermostat programmable est prévu dans le séjour.

Les corps de chauffe sont des radiateurs hydrauliques blancs standard avec vannes thermostatiques. Les radiateurs sont prévus suivant les études techniques.

Dans les salles de bains, un sèche-serviette est prévu comme corps de chauffe. Celui-ci est blanc et hydraulique, c'est-à-dire relié au circuit des radiateurs

8.5 Ventilation

La ventilation des sous-sols et de l'appartement respecte les normes en vigueur, se conforme à la réglementation PEB applicable au moment de l'octroi du permis, aux instructions de l'Architecte et suit les exigences du permis d'urbanisme qui comporte l'avis des pompiers. Les débits sont déterminés par l'étude PEB et les normes en vigueur.

8.5.1 Ventilation des sous-sols

Une solution complète et intelligente est placée pour la gestion de l'air dans les parkings souterrains, alliant sécurité incendie et confort quotidien. L'installation assure à la fois la ventilation journalière et l'évacuation de fumée et de chaleur en cas d'incendie, conformément aux normes en vigueur.

Grâce à un système de détection de monoxyde de carbone (CO) performant, la ventilation s'adapte automatiquement au taux mesuré. L'air de compensation est introduit naturellement via la porte sectionnelle et une grille de ventilation à l'entrée du parking.

Au niveau du désenfumage, en cas d'incendie, le parking est divisé en 4 zones d'Évacuation de Fumée et de Chaleur, assurant une évacuation rapide et efficace. Un tableau synoptique est installé à l'entrée du parking pour permettre au Service Incendie de Tournai un accès rapide aux commandes et signalisations.

Chaque zone d'Évacuation de Fumée et de Chaleur est couplée à une zone de détection incendie. Le scénario de désenfumage est déclenché automatiquement.

Tous les équipements sont conçus pour fonctionner en sécurité positive, avec un câblage résistant au feu.

8.5.2 Ventilation des appartements

La ventilation des appartements est assurée par un système de ventilation mécanique contrôlée centralisée à double flux.

L'extraction mécanique est prévue dans les locaux « humides » tandis que l'apport d'air frais est pulsé dans les locaux « secs ». Toutes les bouches sont reliées au groupe de ventilation centrale. La circulation d'air entre les locaux est assurée par un détalonnage des portes.

L'entretien des filtres est à la charge de l'Acquéreur.

Le groupe est apparent et placé dans la buanderie soit au plafond, soit au mur suivant la configuration des plans. Toutes les conduites sont installées en apparent. Pour des raisons techniques, certaines conduites peuvent être fixées aux plafonds. Celles-ci seront dissimulées par des caissons ou des faux-plafonds sauf dans la buanderie.

L'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que, pour des raisons d'étanchéité à l'air :

- ▶ le sèche-linge doit être de type « à condensation »,
- ▶ la hotte individuelle doit être de type « à recyclage ».

8.6 Sécurité incendie

Le projet répond aux normes en vigueur en ce qui concerne la sécurité incendie ainsi qu'aux exigences spécifiques demandées par le service prévention de la Ville de TOURNAI. L'installation est adaptée en fonction du rapport incendie. Tout le matériel est certifié et sa pose est réalisée par du personnel agréé.

La fourniture, l'installation et le raccordement d'un équipement de contrôle et de signalisation est prévu. Cet équipement est conçu pour assurer une détection rapide, une gestion intelligente des alarmes et une activation automatique des dispositifs de sécurité.

le projet comprend également un système d'alimentation électrique de secours et d'un réseau de câblage résistant au feu, garantissant la continuité de fonctionnement des équipements critiques en toutes circonstances.

Le système de protection contre l'incendie comprend :

- ▶ Des blocs d'éclairage de secours alimentés de manière autonome à chaque palier, aux cages d'escaliers et sur le chemin d'évacuation afin de permettre l'évacuation des occupants en cas de coupure de l'alimentation électrique ;
- ▶ Des extincteurs portatifs labellisés BENOR : à eau avec additif ou à mousse, équipés d'un tuyau de décharge et d'un dispositif de verrouillage anti-déclenchement intempestif, dans les espaces ou locaux communs, là où cela est imposé ;
- ▶ Des pictogrammes d'évacuation (sorties, sorties de secours, matériel de protection contre l'incendie) ;
- ▶ Un exutoire de fumée muni d'une commande manuelle par bouton poussoir (rouge) au sommet de la cage d'escalier ;
- ▶ Un dispositif d'alarme incendie : sirène, bouton-poussoir sous vitre et détecteurs ;
- ▶ Un réseau RIA (robinet d'incendie armé) avec dévidoirs pivotants, tuyau semi-rigide et lance selon les prescriptions du service incendie.
- ▶ Hydrants muraux jumelés aux RIA.
- ▶ Des détecteurs de fumée de types optiques (locaux) et opto-thermiques (parkings).

Lors de la réception provisoire, chaque Acquéreur reçoit le nombre approprié de détecteurs de fumée de type optique autonome avec piles, en fonction de la surface de l'appartement. Le placement correct et adéquat des détecteurs ainsi que la vérification de leur bon fonctionnement relèvent de la responsabilité de l'Acquéreur en tant que propriétaire. L'Acquéreur veillera à se conformer aux éventuelles prescriptions complémentaires de son contrat d'assurance.

9. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Dans les aménagements extérieurs, est prévu :

- ▶ L'accès au parking sous-terrain se fait par une rampe en béton brossé.
- ▶ MATEXI rappelle que l'accès aux véhicules équipés au LGP est interdit dans les parkings en sous-sol.
- ▶ Un parking est prévu en aérien à proximité d'une des entrées de l'immeuble. Les places sont publiques.
- ▶ Trois locaux vélos sont prévus à proximité des entrées des immeubles.

- ▶ Les revêtements au sol des parties communes piétonnes sont prévues en pavés béton.
- ▶ À l'angle de l'immeuble, un espace « poubelles » est prévu sous forme de containers semi-enterrés.

- ▶ Le solde des espaces extérieurs, qui sont des zones communes, sont aménagés suivant le plan des aménagements extérieurs. On retrouvera également des plantations basses et des arbres ponctuellement.
- ▶ L'engazonnement est prévu dans le cahier des charges. Par « engazonnement », nous entendons l'action de mettre (une terre) en herbe.
- ▶ Une haie est plantée en délimitation partielle des jardinets suivant les plans. Ce sera une haie massive à feuilles persistantes.

MATEXI se réserve le droit de planter et d'engazonner à la période propice aux plantations et en fonction de l'état du terrain. Ce point ne peut pas faire l'objet d'un refus de réception provisoire ou de remarque.

- ▶ Les appartements au rez-de-chaussée disposent d'une terrasse réalisée en pavés béton et délimitée par des bordures béton et un jardinets suivant plans. Les dimensions de celles-ci sont suivant les indications sur plans.

MATEXI attire l'attention de l'Acquéreur sur le fait que la date de la réception provisoire de son appartement ne clôture pas nécessairement les aménagements des abords et des autres blocs d'appartements.

L'ensemble des choix des parties communes et leur emplacement sont établis par MATEXI.

L'entretien des parties communes à jouissance privative et exclusive est à la charge de l'Acquéreur et l'entretien des parties communes à usage communs est à la charge de la co-propriété. Matexi n'interviendra pas en cas de manque d'entretien.

10. PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

Chaque appartement est livré dans un état propre et libre de tous déchets ou restes de matériaux.

10.1 Réceptions

La réception de l'appartement se déroule en deux temps : la réception provisoire et la réception définitive avec une période de 12 mois minimum entre les deux.

La réception provisoire des travaux et la remise des clés de l'appartement n'auront lieu qu'après le paiement de toutes les factures encore ouvertes et avant que l'Acquéreur ne prenne possession des lieux. En cas de non-paiement, MATEXI se réserve le droit de postposer la remise des clés. Dans ce cas, toutes les conséquences et frais afférents à cette situation seraient à la charge de l'Acquéreur.

La réception provisoire se déroule comme une visite de l'appartement par l'Acquéreur avec l'interlocuteur MATEXI qui est là pour vous accompagner. Elle est effectuée contradictoirement entre MATEXI et l'Acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait preuve de la réception provisoire de l'ouvrage.

La réception provisoire permet à l'Acquéreur de faire toutes ses remarques basées sur les tolérances et normes du BUILWISE. C'est l'acte par lequel l'Acquéreur déclare accepter la construction avec ou sans réserve. C'est une étape importante car elle marque non seulement l'aboutissement du chantier, des travaux mais atteste également que MATEXI a répondu à ses obligations.

Les points principaux d'intervention de la responsabilité décennale sont la stabilité du gros-œuvre du bâtiment (mur, charpente) et l'étanchéité du gros-œuvre du bâtiment (menuiseries extérieures, couverture).

Il ne sera en aucun cas fait droit aux dommages causés aux revêtements de sols, plafonnages, menuiseries, appareils sanitaires, faïences murales, etc... après réception des clés, occupation du bien, réalisation de travaux et/ou aménagement par l'Acquéreur ou par un tiers.

MATEXI attire l'attention de l'Acquéreur, durant les premières années, après la réception, sur l'apparition éventuelle de légères fissures dans la construction ceci notamment dans les plafonnages muraux, les hourdis plafonnés et les raccords de parois réalisées avec différents matériaux.

Ces fissures ne mettent pas la stabilité de la construction en danger et sont inhérentes au séchage, au retrait des matériaux de construction et au tassement normal d'une nouvelle construction de même qu'elles respectent les normes de tolérance. Elles ne peuvent donc faire l'objet de la part de l'Acquéreur d'un refus de réception provisoire, ni donner droit à une indemnisation.

Lors de la livraison de votre logement, le taux d'humidité est encore important en fonction de différents facteurs (saisons, conditions météorologiques, l'éventuelle mise en peinture, etc...). Le séchage doit donc impérativement se poursuivre pendant environ les six premiers mois d'occupation. L'Acquéreur est tenu d'assurer une bonne température et une importante ventilation. MATEXI ne peut être tenu responsable d'éventuels dommages liés au non-respect de ces précautions.

10.2 Informations remises à l'Acquéreur en fin de chantier

Le transfert tacite des garanties concernant l'appareillage électrique, les appareils sanitaires, l'installation du chauffage et tout appareillage supplémentaire commandé par l'Acquéreur aura lieu à la réception provisoire du logement.

Après réception provisoire, il appartient à l'Acquéreur d'entretenir son habitation de manière normalement prudente et diligente notamment pour le chauffage, la ventilation, les joints souples, les siphons, etc... À titre informatif, MATEXI fournit à l'Acquéreur, au moment de la réception provisoire, « Le guide pour un plaisir de vivre sans soucis », reprenant les divers entretiens à réaliser. Pour tous problèmes d'usage (entretiens, garanties, ...), l'Acquéreur prend directement contact avec le sous-traitant.

À la réception provisoire des travaux, le dossier d'intervention ultérieure (DIU) sera remis à l'Acquéreur. Ce document original contient les éléments utiles en matière de sécurité et santé dont il faudra tenir compte lors de travaux ultérieurs. Il est à conserver en vue de la revente éventuelle de l'appartement (le Notaire requiert ce document lors de la passation de l'acte authentique). MATEXI ne conserve pas de copie.

Le dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties communes sera remis au syndic.

La déclaration finale PEB est établie et adressée au Gouvernement dans les douze mois de l'occupation du bâtiment ou de l'achèvement du chantier.

10.3 Compteurs

Lors de la réception provisoire, un relevé des compteurs d'énergie sera opéré de manière contradictoire et l'Acquéreur est invité à signer les formulaires de transfert de titulaire de compteurs. Ce formulaire n'est pas un contrat de fourniture d'énergie et sert uniquement à clôturer le contrat existant entre MATEXI et le fournisseur d'énergie. MATEXI attire l'attention de l'Acquéreur qu'il doit effectuer lui-même les démarches nécessaires auprès d'un fournisseur d'énergie. Les éventuels frais de transfert sont à charge de l'Acquéreur.

10.4 Assurances

MATEXI assure le bâtiment jusqu'à la conclusion du contrat d'assurance IARD à souscrire par la copropriété. Pour les modalités d'assurance, l'Acquéreur se réfère à l'acte de base de la copropriété.

MATEXI conseille vivement à l'Acquéreur de souscrire à des assurances, incendie et autres, avant la date de la réception provisoire. La réception provisoire opère le transfert des risques ainsi que le transfert de la garde.

Seule la version signée du cahier des charges est contractuelle.

Version du cahier des charges : V01_24/06/2025.

Pour **MATEXI PROJECTS SA**

Date :

Signature de l'Acquéreur :

Suivie de la mention « lu et approuvé ».