

# CAHIER DES CHARGES

**APPARTEMENTS NEUFS**

**ENGELEN**

**TOURNAI – Bloc E**



Bienvenue  
dans votre  
quartier.

## TABLE DES MATIERES

<b>1. INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DESCRIPTION DU PROJET.....</b>	<b>4</b>
<b>3. INTERLOCUTEURS MATEXI.....</b>	<b>4</b>
<b>4. REMARQUES .....</b>	<b>5</b>
4.1 Plans et descriptifs.....	5
4.2 Copropriété.....	6
4.3 Modifications.....	6
<b>5. GENERALITES CHANTIER.....</b>	<b>7</b>
<b>6. GROS-ŒUVRE &amp; ENVELOPPE .....</b>	<b>8</b>
6.1 Travaux préliminaires .....	8
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.....	11
6.7 Ferronnerie et équipements.....	11
<b>7. PARACHEVEMENTS.....</b>	<b>12</b>
7.1 Plafonnage.....	12
7.2 Chapes.....	12
7.3 Revêtements de sols.....	13
7.4 Faïence .....	14
7.5 Peinture.....	14
7.6 Tablettes de fenêtre.....	15
7.7 Menuiseries intérieures .....	15
7.8 Pictogrammes .....	16
<b>8. INSTALLATIONS TECHNIQUES.....</b>	<b>17</b>
8.1 Installations électriques.....	17
8.2 Ascenseur.....	19
8.3 Installations sanitaires.....	19
8.4 Chauffage.....	22
8.5 Ventilation .....	23
8.6 Sécurité incendie.....	24
<b>9. AMENAGEMENTS EXTERIEURS .....</b>	<b>24</b>
<b>10. PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>26</b>
10.1 Réceptions.....	26
10.2 Documents remis à l'Acquéreur en fin de chantier.....	27
10.3 Compteurs.....	27
10.4 Assurances.....	27

# 1. INTRODUCTION

---

La mission de MATEXI est de créer des lieux d'habitation et de vie accueillants.

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 nos 75 ans d'expérience et de savoir-faire, de notre ancrage local et de nos connaissances, nous incarnons un partenaire compétent à long terme.

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

---

Le projet « ENGELEN » est localisé à TOURNAI et s'implante parfaitement dans l'environnement existant. L'alliance entre tranquillité, mobilité et convivialité.

Un nouveau quartier convivial et verdoyant composé de différents styles architecturaux pour créer un ensemble harmonieux et un cadre de vie agréable à 2 minutes du centre-ville.

Le quartier se compose de 4 immeubles de plusieurs appartements 1, 2 ou 3 chambres avec terrasses offrant une vue imprenable sur la végétation environnante et le centre-ville tout proche. Les penthouses vous séduiront par leurs larges ouvertures de baies et leurs espaces généreux.

Le « ENGELEN » se situe au centre d'une parcelle située à l'angle de la chaussée de Douai et de l'avenue de Troyes.

L'immeuble comprend 36 appartements. L'accès piéton se fait via deux entrées donnant sur l'intérieur de l'îlot, tout comme l'accès carrossable et l'accès au sous-sol se fait via la porte de garage des blocs A et B. Le sous-sol se compose d'un espace de parking (36 places privatives), de caves privatives, de locaux techniques, d'un espace vélo. Le rez-de-chaussée accueille 10 appartements. Aux étages R+1, R+2 et R+3, , chaque étage comprend 10 appartements et le dernier étage comprend 6 appartements. Suivant les aménagements et suivant les plans de l'architecte, les appartements sont dotés d'une ou plusieurs terrasses ou d'un balcon.

Deux abris vélo extérieurs sont accessibles à proximité des entrées en plus du local vélo prévu en sous-sol.

Les appartements A.0.3, A.1.3 et A.2.3 sont adaptables pour une personne à mobilité réduite.

Chaque appartement dispose d'une cave privative et d'un emplacement de parking au sous-sol. L'immeuble propose des places de parking communes à proximité des entrées. L'immeuble dispose de deux ascenseurs desservant les 5 niveaux.

## 3. INTERLOCUTEURS MATEXI

---

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

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

Un interlocuteur MATEXI est disponible pour accompagner chaque Acquéreur.

## 4. REMARQUES

---

### 4.1 Plans et descriptifs

Les plans de permis ont été établis par les Architectes et Ingénieurs-conseils. 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 (mesures entre murs hors finitions éventuelles). 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.

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.

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, MATEXI se réserve également le droit de modifier les plans si nécessaires – notamment pour les installations techniques, l'implantation des radiateurs et la dimension des gaines techniques.

Jusqu'à la réception provisoire, l'Acquéreur n'est pas autorisé à réaliser des travaux dans l'appartement.

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 adéquate est requise.

Les clés de l'appartement ne sont jamais mises à la disposition de l'Acquéreur avant la réception provisoire. 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 barillettes et de nouvelles clés seront transmises à 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.

Le mobilier et les aménagements extérieurs sont représentés à titre indicatif et ne sont pas compris dans la vente.

## 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 ordinaires 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

L'Acquéreur achète l'appartement avec une finition définie par MATEXI telle que reprise dans le présent cahier des charges. Sauf contradiction dans le compromis et selon l'avancement des travaux et du planning de chantier, aucune modification ne peut être apportée. L'Acquéreur a la possibilité de personnaliser une partie du parachèvement de son appartement comme : les revêtements de sols, les faïences, les finitions des portes et les appareils sanitaires.

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.

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 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 du choix des matériaux peut entraîner des délais supplémentaires nécessaires à la livraison ou autre, postposant d'autant 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 du matériel fourni par l'Acquéreur. Aucun poste ne peut être supprimé.

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

## 5. GENERALITES CHANTIER

---

L'implantation de l'immeuble sur le terrain est réalisée par le Géomètre désigné par MATEXI.

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, au gaz et à l'électricité de même que l'ouverture des compteurs.

Les frais suivants sont à charge de l'Acquéreur :

- ▶ Eau, gaz, et électricité : les frais de raccordements privatifs et d'ouverture des compteurs ;
- ▶ Téléphonie et télédistribution ;
- ▶ Les frais d'abonnements privatifs eau, gaz et électricité.

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 PVC (partie aérienne) avec label BENOR avec un diamètre et une pente appropriée. Il est pourvu de siphons, pièces de débouchage, tuyaux de ventilation, chambres de visite et autres conformément aux normes et prescriptions légales.

### 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. Sous réserve de la nature et de l'état du fond de la fouille, l'Ingénieur est susceptible d'adapter sa décision.

Le radier de fondation et les fondations profondes (pieux de fondation) sont réalisés en béton armé conformément aux recommandations de l'Ingénieur en stabilité et suivant les règles de l'art.

Les ouvrages enterrés sont munis d'une barrière anti-humidité, d'une étanchéité des maçonneries en contact avec les terres y compris un système de drainage en pied de murs contre terre.

À la base des fondations, un conducteur non isolé en cuivre est prévu conforme au RGIE (Règlement Général des Installations Electriques). Cette boucle de terre d'un diamètre minimum de 35 mm<sup>2</sup> est placée sur le pourtour de la construction et est raccordée par une borne à la terre de l'installation électrique.



## 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.

Les murs porteurs extérieurs et intérieurs sont réalisés en blocs silico-calcaire ou en blocs béton conformément aux plans d'étude de stabilité. Au besoin, une coupure thermique est réalisée au moyen d'un bloc d'assise isolant sur base des prescriptions de l'étude PEB.

Les murs de séparation entre les appartements, ou entre les appartements et les parties communes, sont réalisés d'un bloc de silico-calcaire, d'un isolant thermique et acoustique, d'un vide et d'un bloc de plâtre.

Les murs en sous-sol (parking, caves, locaux techniques, espace vélos, locaux compteurs, ...) et du hall permettant d'arriver à ces locaux via le rez-de-chaussée sont prévus en blocs béton apparents, rejointoyés en montant.

Les planchers des étages sont réalisés au moyen de prédalles et/ou de hourdis. Leur épaisseur est définie suivant une étude réalisée par l'Ingénieur en stabilité.

Les poutres qui sont réalisées en profilés métalliques reçoivent une protection antirouille. MATEXI attire l'attention que, malgré la couche de protection contre la rouille, des taches de rouille peuvent apparaître aux endroits où ces éléments sont en contact direct avec des matériaux à l'eau, tels que mortier, plâtre ou peinture. En aucun cas ces taches ne constituent une malfaçon et ne peuvent pas être à l'origine d'un refus de procéder à la réception de l'ouvrage.

## 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.
- ▶ La structure est un plancher béton.

Dans le même principe, la toiture-jardin sur le sous-sol est accessible. Le revêtement végétal est de type intensif suivant le même principe que les toitures végétalisées : Il est recouvert d'un revêtement végétal extensif (non accessible). Il s'agit d'une configuration identique à une toiture plate à laquelle on ajoute un substrat déposé sur une membrane filtrante et sur une couche de drainage. Ce complexe supplémentaire est placé au-dessus d'une protection mécanique.

### 6.3.2 Accessoires

- ✓ Les finitions d'acrotère au niveau des toitures sont :
  - ▶ Un profil de rive en aluminium laqué gris foncé pour le dernier niveau et réhausses non-visibles.
  - ▶ Un capot en aluminium laqué gris foncé pour les acrotères visibles des toitures non-accessibles.
- ✓ Les descentes d'eaux pluviales ainsi que leurs accessoires sont réalisées en zinc de teinte pré-patiné quartz. 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.
- ✓ Une « casquette » en structure bois en forme droite, habillé de panneaux enduit de ton gris.

### 6.3.3 Balcons et toiture-terrasse

Plusieurs types de balcons sont prévus :

- ▶ Balcons préfabriqués en béton architectonique de teinte grise. Ces balcons restent non-revêtus ;
- ▶ Balcons-terrasses réalisés sur base du gros-œuvre avec un revêtement en dalles béton sur plots. Ceux-ci se trouvent au niveau des terrasses des appartements du R+3 ;

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

## 6.4 Façades

Les façades sont réalisées :

- ▶ d'un enduit teinté dans la masse (ton crème) sur isolant EPS 160 mm avec finition auto-nettoyante dans la masse.
- ▶ d'un bardage en ardoises noires artificielles en pose horizontale pour le niveau +3 ;
- ▶ d'un bardage en ardoises grises artificielles en pose en escalier ;

## 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. Les seuils des portes comportent un talon.

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 d'environ 18 mm 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 mesure. Les dimensions sur les plans sont indicatives. Le type d'ouvrants et sens d'ouverture des fenêtres sont déterminés par les plans d'exécution ou à défaut les plans de permis.

Les châssis sont munis d'un double-vitrage répondant à la norme en vigueur relative à la protection des personnes contre les blessures et les chutes.

Toute la menuiserie extérieure est pourvue de quincaillerie standard.

### 6.6.2 Portes d'entrée

Toutes les portes sont en profil ALU de ton gris foncé (unicolor), en vitrage clair, avec un châssis latéral vitré, un joint inférieur appelé plinthe à guillotine, un ferme-porte automatique, une ouverture par tirant et/ou poignée.

L'accès aux appartements du rez-de-chaussée et des étages se fait par deux halls d'entrée. Les portes d'entrée de l'immeuble sont libres et munie d'un cylindre à combinaison multiples. Un sas d'entrée est prévu. La porte intérieure du sas est identique à la porte d'entrée. Elle est en verre clair et équipée d'une gâche électrique. Cette porte est commandée depuis chaque appartement par un vidéophone. La porte du sas d'entrée est de plus munie d'une gâche électrique.

### 6.6.3 Fenêtres

Les châssis sont en profil PVC de ton gris foncé extérieur et blanc intérieur.

Les appartements A.0.1, A.1.1 et A.2.1 étant adapté PMR, les poignées et clenches des menuiseries extérieures sont adaptées (hauteur et modèle)

## 6.7 Ferronnerie et équipements

### 6.7.1 Garde-corps extérieurs

Les garde-corps sont réalisés de montants verticaux en acier galvanisé 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, en acier électrozingué, est prévu et comporte la numérotation des appartements avec un espace libre pour indiquer le nom des résidents (modifiable).

## 7. PARACHEVEMENTS

---

### 7.1 Plafonnage

Les finitions des parois :

- ▶ Un plafonnage classique (nivelé et lissé, non friable livré brut) pour les murs en blocs béton et les plafonds en hourdis béton.
- ▶ Un enduit lissé pour les voiles béton, les plafonds en prédalles béton.
- ▶ Un enduit mince lissé pour les blocs de silico-calcaire.
- ▶ Un enduit de lissage/raclage pelliculaire pour les cloisons non-porteuses en blocs de plâtre.
- ▶ Un enduit de finition pour les plafonds, faux-plafonds ou murs en plaques de plâtre fixées sur une structure bois ou métallique.

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

Aucun plafonnage n'est prévu dans les locaux techniques des sous-sols (caves privatives, parkings, locaux compteurs, , les halls amenant à ces locaux, l'espace vélos, les locaux techniques, ...) 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. Seules les cages d'escalier et les halls de celle-ci au sous-sol sont finis carrelées et plafonnées.

MATEXI attire l'attention de l'Acquéreur, durant les premières années, 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 répondent aux 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

Pour garantir un confort thermique et acoustique, 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 12 cm, rez-de-chaussée – épaisseur 12 cm et aux étages– épaisseur 4 cm.
- ▶ Une mousse souple acoustique de 6 mm est placé pour atténuer les bruits d'impact au sol et sera appliqué aux étages ;
- ▶ Une chape flottante armée de treillis ou fibrée d'une épaisseur de  $\pm 7$  cm au hall du sous-sol et de  $\pm 7$  cm 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 paliers et les couloirs du rez-de-chaussée et des étages sont carrelés. Les plinthes sont prévues dans les espaces carrelés. Les halls communs seront carrelés avec dalles en grès cérame teinté dans la masse, de dimensions 60x60 cm collés sur chape avec plinthes assorties.

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 techniques des sous-sols (caves, parkings, 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

Tous les locaux des appartements hormis les chambres sont prévus en carrelages et avec des plinthes correspondantes en périphérique de tous les locaux carrelés. Aucune plinthe n'est prévue aux endroits faïencés.

Dans le tableau ci-dessous figurent les finitions prévues en base avec les valeurs commerciales correspondantes. Le choix d'une valeur inférieure est non-remboursée.

Local	Matériel	Valeur commerciale (HTVA)
Hall / hall de nuit / WC / buanderie / débarras / local technique	Carrelage max 60/60 cm plinthes	40,00 €/m <sup>2</sup> hors pose 12.50 €/mct hors pose
Séjour (salle à manger/salon) et cuisine	Carrelage max 60/60 cm plinthes	40,00 €/m <sup>2</sup> hors pose 12.50 €/mct hors pose
Salle de bain et/ou salle de douche	Carrelage sol max 60/60 cm Faïence murale (suivant détails ci-après)	40,00 €/m <sup>2</sup> hors pose 12.50 €/mct hors pose

Il est prévu du carrelage en grès cérame teinté dans la masse, de dimensions 60 x 60 cm, collé sur chape en pose droite avec plinthes assorties. En base, un joint gris est prévu.

Les modèles sélectionnés sont présentés par l'interlocuteur MATEXI. Le choix entre différentes teintes de carrelages et de plinthes se fait par l'Acquéreur auprès de l'interlocuteur MATEXI.

Dans les chambres, la chape reste apparente.

### 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 dalles béton ou pavés béton ;
- ▶ Les balcons en béton architectonique restent bruts et non revêtus ;
- ▶ Les terrasses du dernier niveaux sont réalisées sur base du gros-œuvre et sont finies en dalles béton sur plots.

## 7.4 Faïence

Des faïences murales d'une valeur commerciale de 40,00 €/m<sup>2</sup> (HTVA) sont prévues dans la ou les salle(s) de bain et/ou salle(s) de douche. Le choix d'une valeur inférieure est non-remboursée. Le placement des faïences murales est prévu en pose droite horizontale. Les joints sont de type traditionnel et prévus en teinte gris ciment ou blanc.

Les surfaces faïencées, d'un format de 30 x 60 cm, prévues dans le cahier des charges pour la ou les salle(s) de bain et/ou salle(s) de douche sont :

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

Les modèles sélectionnés sont présentés par l'interlocuteur MATEXI. Le choix entre différentes teintes de faïence est fait par l'Acquéreur auprès de l'interlocuteur MATEXI.

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 faïences supérieures du bain).

## 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 : les halls d'escalier du sous-sol, d'entrée, les halls communs et la cage d'escalier.

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 sont à la charge de l'Acquéreur pour tous les murs intérieurs, plafonds et faux-plafonds de l'appartement.

MATEXI rappelle qu'avant la mise en peinture par les Acquéreurs, un travail de préparation pour la peinture doit encore être réalisé : l'enduisage, le ponçage et l'application d'un joint souple acrylique (aux jonctions murs/plinthes, murs/menuiseries, murs/plafonds) restent à réaliser avant l'application de la couche de propreté et des couches de peintures finales. En aucun cas un plafonnage n'est fourni prêt à peindre. Ces travaux, réalisés dans les règles de l'art, font disparaître les éventuelles fissures et petites imperfections du plafonnage.

Les caves sont livrées avec murs de maçonnerie apparente. Aucune peinture n'est prévue. Tout comme tout autre support à peindre (portes, huisseries, etc).

## 7.6 Tablettes de fenêtre

Toutes les fenêtres avec une allège sont pourvues de tablette de fenêtre en pierre reconstituée Mokka ou équivalent, d'une épaisseur de  $\pm 20$  mm. Toutes les faces vues sont polies lisses et les bords et les angles sont légèrement biseautés. Les tablettes couvrent la largeur de la baie, de mur à mur, et débordent de  $\pm 2$  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 (peinte) 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 (qui déservent les caves), les portes des locaux compteurs et des locaux techniques.
- ▶ 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 coupées 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, d'ascenseur, etc.

### 7.7.2 Portes d'entrée appartement

Les portes d'entrée des appartements sont agréées EI30'. Elles sont munies de clenche inox, d'une serrure avec clé sécurisée (cylindre de sécurité de marque Litto® ou similaire avec hiérarchie), d'un oeilleton et d'un joint à guillotine. Les portes sont prévues avec une finition stratifiée et une huisserie peinte.

### 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.

La teinte de finition des portes est à définir auprès de l'interlocuteur MATEXI.

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 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 (modifiable) ;
- ▶ La numérotation des portes 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 ;
- ▶ La boîte aux lettres et/ou sur les maçonneries à côté des portes ;
- ▶ 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. Chaque tableau est de dimension adaptée au matériel qu'il doit contenir et doit comporter une réserve de place de 20%. Chaque tableau est accompagné des schémas électriques et d'un plan de l'installation électrique. Le placement d'un tableau divisionnaire 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 doit être encastrée.

Chaque point lumineux intérieur est muni d'un soquet avec ampoule.

#### 8.1.1 Parties communes

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

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. Il y a une prise prévue dans les caves. L'électricité des caves est reliée au compteur individuel, chaque cave étant attribuée à un appartement.

Les parties communes décrites ci-dessus 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 vidéo-parlophonie est prévu. Un portier électronique est prévu au niveau de la porte d'entrée commune du bâtiment. Chaque appartement comporte une sonnette au niveau du palier.

## 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 Ampli TV 1 alimentation chaudière (prise) 1 Unité intérieure vidéophonie (sonnette) 1 prise simple pour le groupe de ventilation
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 cuisinière (circuit indépendant)
Buanderie / Réserve (suivant la configuration) / Débarras	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)	1 prise simple
Chambre 1	1 point lumineux commandé par 2 interrupteurs	1 prise simple 2 prises doubles

		1 prise TV (RJ45 - PROXIMUS) 1 prise TV (coaxiale VOO)
Chambre 2-3	1 point lumineux commandé par 2 interrupteurs	3 prises simples
Dressing	1 point lumineux commandé par 1 interrupteur	
Salle de bain / salle de douche (double lavabo)	3 points lumineux (dont 2 au miroir) commandés par 1 interrupteur	2 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)	1 prise étanche Appareil d'éclairage identique pour tous les logements suivant choix MATEXI

### 8.1.3 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 le gestionnaire de réseau, le Syndicat, 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 sous-sol au R+3.

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

### 8.3.1 Parties communes

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

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.

### 8.3.2 Canalisations sanitaires

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

Toutes les conduites d'alimentation sanitaires (après le compteur) et chauffage se composent de tuyaux multicouches (type multiskin®).

Sont également prévues :

- ▶ l'alimentation en eau chaude et froide et la décharge y compris les robinets d'arrêt pour évier(s), lavabo(s), douche(s) et/ou baignoire.
- ▶ l'alimentation en eau froide et la décharge y compris les robinets d'arrêt pour wc(s), lave-main(s), douche(s) et/ou baignoire.
- ▶ l'alimentation avec robinet double service en eau froide et la décharge pour machine à laver, lave-vaisselle et chaudière.

La production d'eau chaude est réalisée par la chaudière murale individuelle au gaz à condensation. Les alimentations des appartements sont munies d'une vanne d'isolement.

### 8.3.3 Appareils sanitaires

Ci-après la liste des appareils sanitaires prévus (ou similaire) :

Catégorie A : 1 chambre : A.0.5 – B.0.3 – B.0.5 – B.1.3 – B.2.3

Catégorie A bis : 1 chambre adaptable PMR : A.0.3 – A.1.3 – A.2.3

Catégorie B : 2 chambres : A.0.2 - B.0.1 - A.1.2 - B.1.1 - A.2.2

Catégorie B bis : 2 chambres : B.0.4 - B.1.4 - B.2.4

Catégorie C : 2 chambres : A.0.1 – B.0.2 – A.1.1 – A.1.4 – A.1.5 - B.1.2 – B.1.5 – A.2.1 – A.2.4 – A.2.5 – B.2.5 – B.3.5

Catégorie D : A.3.1

Catégorie E : A.3.2

Catégorie F : B.3.3

Description	Unité	A	A bis	B	B bis	C	D	E	F
<b>WC suspendu</b> en porcelaine blanche IDEAL STANDARD i.Life A® avec abattant blanc "slow closing", avec réservoir de chasse ProSys 3/6 L. encastré et avec plaque de commande duo en plastique blanc OLAES. L'habillage du caisson réalisé en support à peindre et sans tablette.	pce	1	1	1	1	1	2	2	2

Description	Unité	A	A bis	B	B bis	C	D	E	F
<b>Lave-mains</b> en porcelaine blanche IDEAL STANDARD i.Life A® - 350 x 300 mm avec robinet eau froide chromé Connect Blue® à gauche avec trop-plein, siphon bouteille rond laiton chromé et miroir rectangulaire 800 x 240 mm.	pce	1	0	1	1	1	1	1	2
<b>MEUBLE lavabo SIMPLE 60</b> : : meuble INTRO VM - Tempus® 60 cm - 1 tiroir softclosing sans poignée – couleur: riverside oak hell (6 teintes au choix) – tablette simple lavabo VAN MARCKE - Don® encastrée en résine blanc avec 1 robinet mitigeur CeraFlex Bluestart® avec vidage métallique - chromé. Miroir plat 60 x 60 cm avec 1 éclairage LED 300 mm – chromé.	pce	1	1	-	-	-	-	1	1
<b>MEUBLE lavabo SIMPLE 90</b> : : meuble INTRO VM - Tempus® 90 cm - 1 tiroir softclosing sans poignée – couleur: riverside oak hell (6 teintes au choix) – tablette simple lavabo VAN MARCKE - Don® encastrée en résine blanc avec 1 robinet mitigeur CeraFlex Bluestart® avec vidage métallique - chromé. Miroir plat 90 x 60 cm avec 1 éclairage LED 300 mm – chromé.	pce	-	-	-	-	1	1	-	-
<b>MEUBLE lavabo DOUBLE 120</b> : : meuble INTRO VM - Tempus® 120 cm - 1 tiroir softclosing sans poignée – couleur: riverside oak hell (6 teintes au choix) – tablette double lavabo VAN MARCKE - Don® encastrée en résine blanc avec 2 robinets mitigeurs CeraFlex Bluestart® avec vidage métallique - chromé. Miroir plat 120 x 60 cm avec 2 éclairages LED 300 mm – chromé	pce	-	-	1	1	-	1	1	1
<b>BAIN</b> : VAN MARCKE Helsinki® acrylique blanc 180 x 80 cm avec mitigeur thermostatique bain CeraTherm T25® apparent chromé équipé d'une douchette VM origine Mello® 1 fonction.	pce	-	-	-	-	-	1	1	1

Description	Unité	A	A bis	B	B bis	C	D	E	F
<b>DOUCHE 90</b> : receveur de douche IDEAL STANDARD i.life® Ultra Flat S en composite 90 x 90 blanc avec mitigeur thermostatique CeraTherm T25® apparent chromé et douchette Ideal Rain® 3F 100 mm chromé avec barre de douche 60 cm-	pce	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>Paroi de douche accès d'angle</b> : (pour douche de 90) avec portes coulissantes en verre de sécurité transparent avec profil aluminium – fermeture magnétique - VM Intro Profi®	pce	1	-	-	1	1	1	1	1
<b>Porte pivotante</b> (pour douche de 90) en verre de sécurité transparent avec profil aluminium – fermeture magnétique – VM Intro Profi®	pce	1	1	1	-	-	-	-	-
<b>Paroi fixe</b> (pour douche de 90) en verre de sécurité transparent avec profil aluminium – VM Intro Profi®	pce	1	-	1	-	-	-	-	-

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.

Un avenant reprenant les suppléments éventuels et les choix de l'Acquéreur devra impérativement être signé avant toute mise en œuvre de modification (voir chapitre « Modifications »). MATEXI ne peut être tenu responsable d'une impossibilité de procéder aux modifications souhaitées pour quelque raison que ce soit. Le changement des appareils sanitaires peut se faire à condition de maintenir les mêmes caractéristiques techniques que ceux définis par MATEXI.

Suivant le choix des robinetteries, les débits d'eau varient et nécessitent parfois une adaptation de la chaudière. Un avenant sera donc établi à ce sujet.

## 8.4 Chauffage

### 8.4.1 Parties communes

Les compteurs d'eau sont placés dans le local technique prévu à cet effet au sous-sol.

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 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

Chaque appartement est équipé d'une chaudière au gaz murale à condensation. La chaudière 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. Cette garantie standard prend effet au moment de la première mise en route. L'Acquéreur veillera à entretenir l'installation par un technicien agréé suivant les prescriptions du fabricant. 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.

Le chauffage central dispose d'une puissance suffisante pour garantir les températures intérieures suivantes sur base d'une température extérieure de  $-10^{\circ}\text{C}$ . Le nombre de corps de chauffe ainsi que leur dimensionnement sont calculés suivant les besoins calorifiques, l'orientation et les déperditions par l'installateur agréé. Les radiateurs hydrauliques sont des radiateurs blancs standard avec vanne thermostatique.

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 rez-de-chaussée/au sous-sol. L'ensemble de l'installation est conforme aux normes en vigueur.

Chaque appartement est équipé d'un système de chauffage central individuel par radiateurs hydrauliques standards blancs avec vannes thermostatiques dans le séjour/cuisine, la salle de bain et/ou la salle de douche et la/les chambre(s).

Un thermostat programmable est prévu dans le séjour.

## 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 du permis délivré, 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

Il est prévu une ventilation naturelle. L'alimentation de l'air est assurée au travers de grilles de ventilation et est diffusée dans les locaux privatifs par pression et dépression naturelle.

### 8.5.2 Ventilation des appartements

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

Dans ce système, la ventilation est entièrement automatisée. L'extraction mécanique est prévue dans les locaux « humides » tandis que l'apport d'air frais, préalablement préchauffé par la récupération de chaleur sur l'air vicié, est pulsé dans les locaux « secs ». Toutes les bouches sont reliées au groupe de ventilation centrale. La ventilation entre les locaux est assurée par un détalonnage des portes.

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 à l'exception de la buanderie.

L'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que son sèche-linge doit être de type « à condensation ». Pour rappel, la hotte individuelle doit être une hotte à recyclage pour des raisons d'étanchéité à l'air.

## 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.

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, à CO<sub>2</sub>, à poudre polyvalente, sont prévus dans les espaces communs et à chaque niveau selon les prescriptions du service incendie ;
- ▶ 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 ;

Lors de la réception provisoire, chaque Acquéreur reçoit le nombre adéquat de détecteurs de fumée optiques, en fonction de la surface de l'appartement. Ils sont fournis avec un set de piles pour la mise en service. 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

---

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.

Dans les aménagements extérieurs, il a été prévu :

- ▶ Les revêtements au sol des parties communes piétonnes sont prévues en pavés béton
- ▶ Un parking est prévu en aérien à proximité d'une des entrées de l'immeuble. Les places sont publiques.
- ▶ L'accès aux véhicules équipés au LPG est interdite dans les parkings en sous-sol ;
- ▶ Deux abris pour vélos sont prévus au rez-de-chaussée de l'immeuble à proximité des entrées.
- ▶ Des containers de déchets semi-enterrés sont prévus à proximité de l'immeuble.



- ▶ 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.
- ▶ Une haie est plantée en délimitation des jardinets suivant les plans. Ce sera une haie massive à feuilles persistantes.
- ▶ Le reste de la parcelle estensemencée dans les périodes adéquates. Les espaces de jardin commun à usage privatif sont délimités par une haie d'arbustes locaux.

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 dalles béton et délimitée par des bordures béton et un jardinet privatif suivant plans. Les dimensions de celles-ci sont suivant les indications sur plans

## 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 CSTC. 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 et répondent aux 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 Documents remis à l'Acquéreur en fin de chantier

Le transfert 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.

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.

Lors de la réception provisoire, un relevé des compteurs d'énergie est 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. Nous attirons le fait que l'Acquéreur devra effectuer lui-même les démarches nécessaires auprès d'un fournisseur d'énergie. Les éventuels frais de transfert sont à la charge de l'Acquéreur.

## 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 : V03\_21/12/2023.

Pour **MATEXI PROJECTS SA**

Date :

Signature de l'Acquéreur :

*Suivie de la mention « lu et approuvé ».*