

« Résidence MAXIMUS »

100 logements
Commune de Saint-Pierre
97410 - Ile de La Réunion

NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Maître d'Ouvrage	SCCV « MAXIMUS » 131, rue Maréchal Leclerc 97400 - SAINT DENIS
Maîtrise d'Oeuvre	TANGRAM Architecture 10 rue de la Fraternité - boîte n°5 97490 - SAINTE CLOTILDE
Bureau de contrôle	VERITAS Bât 5 parc 2000 - ZAC 2000 BP 366 - 97829 LE PORT CEDEX

NOTE GENERALE

La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés dans l'immeuble ; il est précisé que les indications qui y sont portées le sont avec les réserves suivantes :

- seront admises de plein droit toutes modifications de structure et d'agencement intérieur et extérieur (tels que déplacement de gaines techniques, création de soffites ou faux plafonds°, ... etc. ayant pour objectif de résoudre un problème technique ou de compléter ou parfaire soit un effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportés en cours de travaux par le constructeur en accord avec l'architecte.
- Le vendeur pourra être amené à modifier les prestations décrites dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel / matériaux nouveaux, ou en cas de force majeure ou de cause légitime, comme notamment :
 - changement de réglementation ou règle administrative contraignant,
 - règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activités d'une entreprise ou d'un fournisseur, ou retard d'approvisionnement d'un matériaux,
 - qualité insuffisante du matériau prévu ou livré, et plus généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition de prestation prévue.

Le tout, à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

En outre, l'acquéreur ne pourra en aucun cas, ce qu'il reconnaît expressément, réclamer, au cas où il est écrit qu'une prestation est prévue avec une variante, l'une ou l'autre de la prestation.

D'une manière générale, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, réclamer l'une des prestations prévues à la présente notice descriptive dans la mesure où celle fournie par le vendeur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'architecte.

L'acquéreur reconnaît cette clause comme étant essentielle, sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté.

PRESENTATION DU PROGRAMME

La présente opération « Maximus » a pour objet la réalisation d'une résidence de 100 logements de standing, soit 62 maisons de ville en duplex et 38 appartements, sur la commune de Saint-Pierre, île de la Réunion.

L'opération est située route départementale 28 et chemin Périassamy à la ligne des Bambous à Saint-Pierre.

SITUATION

La résidence Maximus est située sur le chemin départemental n°28, sur le chemin Périassamy, Ravine Blanche, Ligne des Bambous.

PARTI ARCHITECTURAL

Il s'agit d'un terrain de 14 787 m² environ, moyennant penté vers la mer. La végétation actuelle est principalement constituée de canne à sucre.

CONTROLE D'ACCES

L'opération est répartit en 8 corps de bâtiment (n°1 à 8) reliés les uns aux autres par une voirie commune, à double sens.

Les bâtiment s'élèvent sur 1 niveaux au-dessus du rez de chaussées (R+1) pour les villas en duplex et sur 2 niveaux au dessus du rez de chaussées (R+2) pour les appartements.

Chaque logements possèdent son propre parking entièrement sécurisé (portail coulissant électrique + télécommande) ; de même que le hall possède également un contrôle d'accès (digicode avec interphone).

ISOLATION ACOUSTIQUE

L'ensemble de la résidence répond aux normes en vigueur dans le cadre de la nouvelle réglementation acoustique (NRA) : porte palière (3 point), isolation acoustique sous carrelage, épaisseur des façades / voiles séparatifs de logements planchers en conformité avec la NRA.

LES HALLS D'ENTREE EN REZ DE CHAUSSEE

Une attention particulière a été accordée au traitement des halls d'entrée avec un escalier en bois permettant l'accès aux étages supérieur pour les villas en duplex, un ascenseur et un escalier donnant accès aux étages supérieur pour l'immeuble, un sol avec du carrelage de grandes dimensions (40 X 40 cm environ) avec plan de calepinage, faux plafonds avec intégration des spots basse tension, remontée de carreaux sur les murs, intégration des boîtes à lettres dans la cage d'escalier, miroir de grande dimension, paillason au droit de la porte d'entrée, cendrier et corbeille à papier, panneau d'affichage à l'usage du syndic.

LES ESPACES COMMUNS - JARDINS PRIVATISES POUR CHAQUE VILLAS

Les espaces communs sont traités toujours dans l'optique d'un parc paysagé : la construction est largement entourée d'espace vert commune mélangeant harmonieusement les espèces végétales existantes avec celles nouvellement plantées. Le solde des espaces est recouvert de gazon.

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

VRD

- terrassements généraux et modelage du terrain
- raccordement au réseau d'assainissement eaux usées / eaux pluviales
- raccordement au réseau d'adduction d'eau potable
- raccordement au réseau EDF
- raccordement au réseau France Télécom
- réalisation de la voirie interne à l'opération et des parkings en enrobé à chaud
- marquage et numérotation des places de parking
- éclairage public des espaces communs
- espaces verts et plantations
- clôture par mur bahut & grillage plastifié
- local poubelle
- portail électrique & télécommande pour accès véhicule
- portillon accès piétons

GROS ŒUVRE

- fondations en béton armé selon étude de sols et bureau d'études techniques
 - gros œuvre en béton branché ep 16 à 18 cm et / ou maçonnerie
 - poutre et poteaux en béton armé
- Plancher en béton armé recevant un carrelage scellé sur isolation phonique
- petits ouvrages divers : jambages évier, dés béton, renformi en pied de gaine et sous placard, divers socles, fourreaux, grilles de ventilation ...etc.

ETANCHEITE

Etanchéité liquide

- étanchéité liquide sous carrelage + équerre sur pièces extérieures (varangue, balcon)
- équerre d'étanchéité + étanchéité sous carrelage, dans les salles de bain
- étanchéité liquide sur casquette béton et débords de dalle

Etanchéité liquide bitumineuse sur voiles enterrés

- étanchéité liquide bitumineuse sur murs enterrés (type « Flinkote » ou similaire)

Etanchéité lourde auto protégée pour terrasses accessibles et technique

- étanchéité lourde auto protégée au droit des toitures terrasses inaccessibles et / ou étanchéité liquide (suivant surface des toitures terrasses)

CHARPENTE COUVERTURE

Charpente

- fermes intermédiaires, arrêtier en profilés métalliques & protection antirouille
- pannes type « cé » en acier galvanisé

Couverture

- couverture en tôle nervurée acier prélaqué 75/100° (profil 1000P)
- accessoires de finition divers dans la même gamme
- gouttières et descentes d'eaux pluviales en aluminium
- chassis de désenfumage au droit de la cage d'escalier

SERRURERIE

Serrurerie

- grilles de ventilation escaliers, coursives
- porte métallique local poubelles
- portes métalliques locaux techniques si nécessaire
- batterie de boîtes aux lettres devant dans le hall d'immeuble

CLOISONS SECHES / FAUX PLAFOND

Cloisons sèches

- cloisons sèches en plaques de plâtre sur ossature métallique type « placostyl 72 » ou similaire
- bâti métallique à incorporer pour portes de distribution intérieure

Faux plafonds (pour les logements en combles uniquement)

- faux plafond en plaque de plâtre dur ossature en acier galvanisé + fixation par cornière et tige filetée + isolation thermique
- sujétion de trappes de visite pour accès au plénum selon besoin
- visserie et pièces de fixation diverses

MENUISERIE EXTERIEURES

Menuiseries extérieures en aluminium prélaqué blanc

Caractéristiques et implantation suivant plan de vente :

- châssis coulissant entre varangue et séjour dimensions suivant position en plan
- Porte-fenêtre vitrée entre cuisine et varangue
- fenêtre à la française ou châssis coulissants selon position dans les autres pièces

Protection par volets à l'anglaise ou volet roulant en rez de chaussée (pas de volets aux étages)

- gardes corps et main courantes tubulaires en acier au droit des escaliers
- gardes corps des varangues, balcons, en acier thermolaqué ou aluminium
- barres d'appui sous fenêtres en acier thermolaqué ou aluminium.

MENUISERIES INTERIEURES

Portes intérieures bois

- bloc porte palière acoustique en bois plein ; serrure de sûreté 3 points
- portes intérieures de distribution, condamnation par penne demi tour pour WC et SDB, serrure à clé pour les chambres

Ouvrages divers

- façade de gaine technique (1 porte par alvéole : EDF, CGE, FT, communs)
- signalétique intérieure (numérotation des logements, locaux communs)
- trappes de visite
- butées de porte

Placard

- façade de placard coulissante selon position en plan de vente + équipement penderie
- placard non équipé pour les chauffes eaux (selon plan de vente du logement)

REVETEMENTS DURS / ISOLATION PHONIQUE

Attention :

- ° dimension indicative des carreaux en sol 20 x 20 ou 30 x 30 cm environ selon approvisionnement.
- ° plinthes en carrelage au pourtour de toutes les surfaces carrelées
- ° dimension indicative des faïences murales de 10 x 10 à 20 x 20 cm environ pour salles de bains et 10 x 10 cm environ pour les cuisines, selon approvisionnement.
- ° Isolation phonique par interposition d'un isolant type « ASSOUR » sous carrelage

Hall d'entrée en RDC :

- carrelage en grès cérame type Marazzi ou similaire + plinthes en carrelage assorties et sujétion de plan de calepinage
- paillason + cadre incorporé dans le hall en RDC au droit de chaque accès.

Hall communs dans les étages :

- carrelage en grès cérame + plinthes en carrelage assorties et sujétion de plan de calepinage

Escaliers communs

- carrelage en grès cérame + plinthes en carrelage assorties et sujétion de plan de calepinage et de nez de marche striés

Logements :

- carrelage en grès cérame + plinthes assorties et sujétion de plan de calepinage pose droite

Varangues

- carrelage structuré antidérapant + plinthes en carrelage assorties et sujétion de plan de calepinage, pose droite

Faïences

- cuisine : faïences 0.60 cm H devant l'ensemble du plan de travail + retours selon position en plan
- salle de bain : faïence sur l'ensemble des salles de bain, tous les murs sur 1.95 m de hauteur + listel 5 cm
- WC : faïence sur l'ensemble des murs sur 1.35 m

PEINTURES

Peintures extérieures

- peintures étanche sur béton extérieur avec garantie décennale
- peinture glycéro sur toutes les pièces métalliques de charpente apparente
- peinture glycéro microporeuse sur bois extérieurs
-

Peintures intérieures

Hall d'entrée en RDC / étages / escalier :

- peinture glycéro sur l'ensemble des murs

Logements :

- peinture vinylique satinée sur murs et plafonds dans les pièces sèches

Sanitaires, salle de bain, cuisines :

- peinture glycéro satinée et lavable sur l'ensemble des murs et plafonds

Logias / séchoirs :

- peinture pliolute

Locaux poubelles :

- peinture pliolute

Parkings extérieurs :

- marquage et numération des places de parkings extérieurs.

PLOMBERIE

Réseau Adduction Eau Potable

- alimentations encastrées en tube cuivre WICU ou polyéthylène réticulé
- robinet d'arrêt pour chaque logement

local poubelles :

- robinets de puisage & siphon de sol

Chutes EU/EV - ventilation

- chute en tube PVC + chapeau de souche
- ventilation des WC et salles de bain enclavés par Ventilation Mécanique Contrôlée.

Varangue

Chaque varangue est équipée d'un siphon de sol et d'un trop plein.

Appareils sanitaires et équipements

Caractéristiques et implantation suivant plan de vente

Tous les appareils seront dans la gamme « Roca » ou similaire, robinetterie aux normes NF

- vasques à encastrer L – 60 cm environ type ROCA ou similaire sur meuble bas avec mitigeur eau chaude / eau froide
- lave main (selon plan) avec robinetterie eau froide
- WC à l'anglaise avec réservoir de chasse, robinet d'arrêt et abattant en PVC, double poussoir, type ROCA ou similaire
- Baignoire 170 cm L (selon position en plan) ou bac à douche 80 x 80 cm encastrable, matériau acrylique, mitigeur eau chaude / eau froide, pomme de douche & colonne support
- Vasque simple sur meuble bas + miroir
- Cuisine : cuisine équipée comprenant plan de travail, rangements, équipements électroménager (évier en résine de synthèse, plaques électriques, hotte aspirante)
- Eau chaude sanitaire par ballon électrique de type « cumulus », capacité selon typologie du logement ; T1/75 L - T2/100 L - T3/150 L

Sécurité

- extincteur dans le hall d'accès en RDC et dans les coursives
- panneaux de consignes de sécurité / plans de repérage

ELECTRICITE : CF- cf/téléphone

Réseaux & équipements généraux

- raccordement général de l'opération sur le réseau EDF
- tableau de comptage
- équipement du tableau général
- ligne de terre générale
- colonnes montantes / interphonie

Alimentation principale des locaux suivants :

- circulations communes
- locaux poubelles
- parking extérieur (éclairage public)
- espaces communs extérieurs au droit des bâtiments
- portails extérieurs coulissants
- logements
-

Téléphone

- raccordement général de l'opération sur le réseau France Télécom
- tableau de répartition général pour l'ensemble de l'opération
- barrette d'alimentation générale et distribution dans les logements

Les équipements suivants sont prévus dans les logements :

PC = prise de courant

Prestations suivant norme C15 - 100

CLIMATISATION

Principe Générale :

Le principe général retenu est celui d'une climatisation par appareils climatiseurs individuels type split système.

Les moteurs, placés à l'extérieur soit au droit des varangues, soit sur les murs de façades, seront masqués par un habillage réalisé à partir de profils métalliques aluminium ou en tôle d'acier pré laquée ou en bois.

Les eaux de condensât sont récupérées dans des canalisations PVC prévues à cet effet.

Pour l'ensemble des logements, les climatiseurs sont compris dans la présente prestation pour les pièces suivantes : séjour, chambre(s).

Fin.