



RUGANI
P R O M O T I O N

SAS 17 Ziem Promotion

NOTICE DESCRIPTIVE CONTRACTUELLE

- 1. FORMES ARCHITECTURALES DE L'ENSEMBLE DU PROJET**
- 2. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES**
- 3. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS**
- 4. ANNEXES**
- 5. PARTIES COMMUNES**
- 6. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE**
- 7. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES ET SES ÉQUIPEMENTS**

Fait à, Oletta

Signature

SOMMAIRE

1. FORMES ARCHITECTURALES

2. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DES IMMEUBLES

- 2.1 INFRASTRUCTURE
- 2.2 MURS ET OSSATURES
- 2.3 PLANCHERS
- 2.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION
- 2.5 ESCALIERS
- 2.6 CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION
- 2.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS
- 2.8 COUVERTURES

3. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

- 3.1 SOLS ET PLINTHES
- 3.2 REVÊTEMENTS MURAUX
- 3.3 PLAFONDS
- 3.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES
- 3.5 FERMETURES EXTÉRIEURES
- 3.6 MENUISERIES INTÉRIEURES
- 3.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS
- 3.8 PEINTURES – PAPIERS PEINTS – TENTURES
- 3.9 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS PLOMBERIE SANITAIRES & ELECTRIQUE

4. ANNEXES

- 4.1 LOCAUX COMMUNS ET PARKINGS

5. PARTIES COMMUNES

- 5.1 BOITES AUX LETTRES
- 5.2 CIRCULATIONS DES PALIERS D'ÉTAGES
- 5.3 CIRCULATION SOUS-SOL
- 5.4 CAGES D'ESCALIERS
- 5.5 LOCAUX TECHNIQUES

6. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

- 6.1 ASCENSEURS
- 6.2 TÉLÉCOMMUNICATION
- 6.3 RÉCEPTION STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES
- 6.4 VENTILATION MÉCANIQUE DES LOCAUX
- 6.5 STORES
- 6.6 ALIMENTATION EN EAU
- 6.7 ALIMENTATION EN GAZ
- 6.8 ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

7. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES A L'IMMEUBLE ET SON ÉQUIPEMENT

- 7.1 VOIRIES ET PARKINGS
- 7.2 CIRCULATION DES PIÉTONS
- 7.3 ESPACES VERTS

7.4 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR
7.5 CLÔTURES
7.6 RÉSEAUX DIVERS

1. FORMES ARCHITECTURALES DE L'ENSEMBLE DU PROJET

La construction comprend un bâtiment à usage d'habitation sur 2 niveaux et 1 niveau de sous-sol à usage de parkings.

3 Logements et 26 parkings

Sa répartition est la suivante :

1 appartement de 135.35 m²

1 appartement de 87.87 m²

1 appartement de 87.65 m²

Permis de Construire N° PC 006 027 12 0054 / 10504 déposé le 16/05/2012 et délivré par la Mairie de Cagnes sur Mer le 21/09/2012.

2. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DU **BATIMENT**

2.1 INFRASTRUCTURE

2.1.1 Fouilles

Exécution des fouilles en pleine masse, en rigole, en tranches, en puits.

Évacuation des déblais ou mise en remblais si nécessaire.

2.1.2 Fondations

Adaptés aux taux de travail du sol. Fondations en béton armé et de conception suivant recommandation du rapport de sol et respect des règles parasismiques.

Dallage sur terre plein.

2.2 MURS ET OSSATURES

2.2.1 Murs en infrastructure

Murs périphériques en béton banché armé ou non, en fonction des charges à supporter.

Poteaux réalisés en béton armé et application des règles parasismiques.

2.2.2 Murs de façade en superstructure

Murs verticaux extérieurs de façades en voiles béton ; béton banché armé ou non, d'une épaisseur variable selon étude Béton armé avec revêtement en enduit ou peinture.

Doublage isolant polystyrène expansé ou extrudé suivant étude thermique avec support et permettant de répondre aux coefficients d'isolation réglementaires.

2.2.3 Murs des pignons en superstructure

Idem 2.2.2

2.2.4 Murs au joint de dilatation

Néant.

2.2.5 Murs porteurs à l'intérieur des locaux

Idem 2.2.2., mais épaisseur variable suivant situation, épaisseur variable selon étude ingénieur Béton avec complément isolation phonique selon le cas échéant.

2.2.6 Murs de cloisons séparatifs

Idem 2.2.2., en béton banché armé ou non, épaisseur variable selon étude ingénieur Béton ou en agglomérés de ciment épaisseur variable.

2.3 PLANCHERS

2.3.1 Plancher sur vide sanitaire

Néant

2.3.2 Plancher étage courant

Dalle béton armé dont l'épaisseur est variable suivant positionnement et locaux à couvrir épaisseur selon étude ingénieur Béton Armé

2.3.3 Planchers combles

Néant.

2.3.4 Planchers sur locaux communs non chauffés entrée

Néant.

2.3.6 Circulation et parking sous-sol

Béton.

2.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

2.4.1 Entre pièces principales

Béton banché d'épaisseur variable ou cloisons sèches, type PLACOSTIL ou similaire, de 0,07 ou 0,10 d'épaisseur.

2.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

Idem 2.4.1.

2.5 ESCALIERS

En béton armé, préfabriqué ou non.

2.6 CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

2.6.1 Conduit de fumée des locaux de l'immeuble

Pas de conduits de fumée.

2.6.2 Conduits de ventilation

Conduit de ventilation, circulation suivant réglementation.

2.6.3 Conduit d'air frais

Idem 2.6.2.

2.6.4 Ventilation vide - sanitaire

Néant

2.6.5 Machinerie ascenseur

Ventilation mécanique.

2.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

2.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Néant.

2.7.2 Chute d'eaux usées et eaux vannes

Chutes en tuyaux PVC.

2.7.3 Branchement aux égouts

Sous les directives des services publics et techniques de la ville de Cagnes sur Mer, et en respect de la réglementation en vigueur.

2.8 COUVERTURES

2.8.1 Charpente

Néant.

2.8.2 Toiture terrasse non accessible

Dalle béton armé dont l'épaisseur est variable suivant positionnement et locaux à couvrir épaisseur selon étude ingénieur

Béton Armé

2.8.3 Etanchéité et accessoires

Étanchéité multicouches si nécessaire de type bitumé "Élastomère" conforme aux règles de l'Art avec isolation thermique, épaisseur suivant étude thermique.

2.8.4 Bouches de ventilation et conduits divers

En agglomérés de ciment avec enduit et petites dalles de couverture préfabriqués.

3. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

3.1 SOLS ET PLINTHES

3.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

- Séjour et entrée : grès de 40 x 40 mono cuisson avec plinthes assorties
- Chambres : grès de 40 x 40 mono cuisson avec plinthes assorties

3.1.2 Sols des pièces de service

- Cuisine Grès émaillé 40 x 40 avec plinthes assorties (si indépendante) sinon même type de carrelage du séjour
- Salle de bains Grès émaillé 40 x 40 avec plinthes assorties
- W.C. Grès émaillé 40 x 40 avec plinthes assorties

3.1.3 Dressings, placards, rangements

Même sol que la pièce de référence, suivant disposition du plan et avec plinthes assorties.

3.1.4 Sols extérieurs

Grès émaillé 33x33 antidérapant

3.2 REVÊTEMENTS MURAUX

3.2.1 Revêtements muraux des pièces humides

- Cuisine peinture gouttelette acrylique mate blanche deux couches et faïence 20/20, marque au choix du Maître de l'Ouvrage, au-dessus du meuble évier (hauteur de 0,60), environ 2 m².
- Salle de bains : Faïence 30x50, marque au choix du Maître de l'Ouvrage, sur une hauteur de 1.80m. Peinture gouttelette acrylique mate deux couches
- W.C. Peinture gouttelette acrylique mate deux couches

3.3 PLAFONDS

3.3.1 Pièces sèches et humides

Projection de peinture gouttelette acrylique mate deux couches.

3.3.2 Sous face des balcons

Enduit ou peinture.

3.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

3.4.1 Coffres de VR à l'intérieur de la pièce posé en appliques, isolation phonique et thermique

Néant.

3.4.2 Pièces principales

- Séjour Menuiserie aluminium laqué gris foncé, double vitrage, isolant de type coulissant. L'ensemble conforme à la réglementation en vigueur s'ouvrant à la française.
- Chambres aluminium laqué gris foncé.

Cuisine/salle de bains Suivant dispositions, ouvrant à la Française.

3.5 FERMETURES EXTÉRIEURES

3.5.1 Pièces concernées

Néant.

3.6 MENUISERIES INTÉRIEURES

3.6.1 Huisseries et bâtis

Cadres bois exotique sur voiles béton ou bois sur cloisons minces, suivant positionnement et implantation.

3.6.2 Porte intérieures

Porte à âme pleine 40mm, serrure à mortaiser et pêne dormant demi-tour.

3.6.3 Portes palières

Bloc porte à âme pleine montes sur cadre bois exotique, 60mm, coupe-feu 1/2 heure, pare- flammes 1/2 heure, serrure de sûreté 3 points de fermeture. Seuil isolant joint d'étanchéité. Arrêt de porte.

3.6.4 Portes de rangement

Coulissantes sur rails en partie basse, guidage en partie haute. Finition type ROLER ou similaire

3.6.5 Habillage des portes palières

Néant

3.6.6 Portes de caves

Néant.

3.7 SERRURERIE, GARDE-CORPS et GRILLES

3.7.1 Garde-corps

Suivant prescriptions de l'Architecte, en ferronnerie ou maçonnerie.

3.7.2 Porte de Garage principale

Porte basculante de type Berry N80 de chez HORMANN ou similaire.

3.7.3 Grilles métalliques pour les ventilations

3.8 PEINTURES – PAPIERS PEINTS – TENTURES

3.8.1 Peintures extérieures des murs

Peinture ou enduit

3.8.2 Sur menuiseries extérieures

Néant

3.8.3 Sur fermetures et protection

Néant.

3.8.4 Sur serrurerie

Couches peinture glycérophtalique, antirouille.

3.8.5 Sous face des balcons

Néant.

3.8.6 Peintures intérieures

3.8.6.1 Sur menuiseries

Peinture glycérophtalique satinée 2 couches

3.8.6.2 Sur plafonds

Peinture gouttelette acrylique mate blanche, 2 couches.

Séjour

- Chambres
- Hall
- Dégagements
- Placards

3.8.6.3 Sur plafonds

- W.C. Idem 3.8.6.2. de type gouttelette acrylique mate.
- Salle de bains idem 3.8.6.2. De type gouttelette acrylique mate
- Cuisine idem 3.8.6.2. De type gouttelette acrylique mate (si indépendante) sinon même peinture de la pièce

3.8.6.4 Sur murs

- Séjour : Peinture gouttelette acrylique mate 2 couches
- Chambres : Peinture gouttelette acrylique mate 2 couches
- Hall : Peinture gouttelette acrylique mate 2 couches
- Dégagements : Peinture gouttelette acrylique mate 2 couches
- Cuisine : Faïence et peinture gouttelette acrylique mate 2 couches (si indépendante) sinon même peinture de la pièce en qualité.
- W.C. de peinture gouttelette acrylique mate 2 couches
- Salle de bains (Faïence à 1.80m d'hauteur) peinture acrylique mate en 2 couches

3.8.6.5 Sur murs

- Placards : Idem pièce attenante
- Rangements : peinture gouttelette acrylique mate, idem WC

3.8.6.6 Sur canalisations

Protection, plus peinture deux couches glycérophthalique.

3.9 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS PLOMBERIE SANITAIRES & ELECTRIQUE

3.9.1 Equipement ménager : S.O.

3.9.1.1 Équipement cuisine

Arrivée et évacuation pour équipement de cuisine (équipement néant).

3.9.1.2 Evacuation des déchets S.O.

Néant.

3.9.2 Equipement plomberie sanitaire

3.9.2.1 Distribution eau froide

Les conduites d'eau froide sont en matériaux agréés, et installés par colonnes dans gaines techniques et distribution horizontale.

3.9.2.2 Production et distribution eau chaude

Production individuelle par cumulus électrique.

Distribution par matériaux agréés. Capacité variable suivant le type d'appartement.

Type T4 : 300 litres

Type T3 : 200 litres

3.9.2.3 Evacuation

Par tubes en P.V.C.

3.9.2.4 Distribution Gaz

Néant

3.9.2.5 Branchements et attentes

Dans gaines techniques d'étage, installation d'un robinet d'arrêt avant *compteur (compteur non fourni)*.

3.9.2.6 Appareils sanitaires

Baignoire acrylique de chez Idéal Standard ou équivalent. Dimension 170 x 75.

Salle de bains : Ensemble plan vasque sur meuble type BELO ou similaire avec miroir & bandeau lumineux.

W.C. suspendu en porcelaine avec réservoir abattant double souple.

Receveur de douche 150/90

3.9.2.7 Robinetterie

De marque GROHE ou équivalent avec mitigeur. (Baignoire, lavabo, douche).

3.9.3 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

3.9.3.1 Type installation

Encastrée dans appartements, cages escaliers, paliers et entrées.

Non encastrée dans locaux communs, caves et parkings.

3.9.3.2 Puissance à desservir

Selon type appartement et normes en vigueur.

3.9.3.3 Hauteur de pose

La hauteur de pose des appareils s'il y a, au-dessus du sol fini, sera conforme aux spécifications du tableau ci-après.

La répartition et le positionnement des points lumineux et des prises conformément aux prescriptions de PROMOTELEC.

3.9.4 Chauffage, cheminée ventilation

3.9.4.1 Type d'installation

Chauffage climatisation réversible dans séjour, type SHIROKUMA de marque HITACHI ou similaire.

Sèche serviette avec thermostat électrique dans les salles de bains.

Respect en tout point dernières normes.

3.9.4.2 Appareils d'émission

Néant.

3.9.4.3 Conduits et prise de ventilation

Ventilation mécanique, avec bouche d'extraction dans la cuisine, salle de bains, W.C.

3.9.4.4 Climatisation

Climatisation réversible type multisplit individuelle, type SHIROKUMA de marque HITACHI ou similaire.

3.9.4.5 Prise d'air frais

Par grille acoustique, conforme aux normes en vigueur.

3.9.5 Equipement de télécommunication

3.9.5.1 T.V

Une boîte d'arrivée dans séjour et chambres.

3.9.5.2 Téléphone

Gainé desservant chaque palier d'étage avec une arrivée dans cuisine, séjour + chambres

Câble et gainé équipés pour l'immeuble.

3.9.5.3 Vidéophone

Entrée de chaque appartement: vidéophone dans le hall d'entrée.

Appartement : 1 combiné en plastique moulée dans l'entrée de chaque appartement.

4. ANNEXES

4.1 LOCAUX COMMUNS ET PARKINGS

4.1.1 Murs et cloisons

Béton banché pour les voiles ou cloison légère type Placostil ou similaire.

4.1.2 Plafonds

Bruts de décoffrage

4.1.3 Sols

Dalle béton brut

4.1.4 Portes

Portes degré coupe feux où pare flammes selon normes.

4.1.5 Ventilation

Naturelle ou extraction mécanique, suivant local et positionnement

4.2 Box

Néant.

5. PARTIES COMMUNES

5.1 BOITES AUX LETTRES

5.1.1 Boîtes aux lettres et à paquets

Ensemble de boîtes aux lettres conforme aux normes P.T.T.

5.1.2 Equipements électriques

Points lumineux : applique, tous équipés, actionnés par détecteur de passage sur faux plafond.

5.2 CIRCULATIONS DES PALIERS D'ÉTAGES

Néant.

5.3 CIRCULATION SOUS-SOL

5.3.1 Sols

Béton finition quartz anti-poussière.

5.3.2 Murs

Béton brut

5.3.3 Plafonds

Béton brut et isolation thermo acoustique en sous-face épaisseur, selon études thermiques

5.3.4 Portes accès garages

Portail métallique télécommandé, ouverture avec bornes badge ou télécommande.

5.3.5 Equipement électrique

Minuterie, hublots, bloc de sécurité.

Points lumineux : appareils type Mazda ou similaires, néon fluorescents avec grille de protection, toujours allumé.

5.4 CAGES D'ESCALIERS

5.4.1 Sols des paliers et escaliers

Paliers, marches et contremarches lisses et peinture de finition antidérapante.

5.4.2 Murs

Peinture gouttelette acrylique mate 2 couches

5.4.3 Plafond paliers

Peinture gouttelette acrylique mate 2 couches.

5.4.4 Ventilation

Naturelle

5.4.5 Éclairage

Minuterie avec hublots, bloc de sécurité.

5.5 LOCAUX TECHNIQUES

5.5.1 Local de réception des ordures ménagères

Néant

6. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

6.1 ASCENSEURS (en option)

Charges et vitesses selon normes.

Étages desservis : sous-sol au dernier étage.

Nivelage automatique.

Conforme aux normes de sécurité en vigueur.

Cabine paroi en stratifiée, plafond décoratif, sol en revêtement dur, miroir, main courante, téléphone de sécurité.

De type R5DESIGN de marque KONE ou similaire.

6.2 TÉLÉCOMMUNICATION

6.2.1 Vidéophone

Voir 2.9.5.3.

6.2.2 Télévision

Boîte de raccordement pour chaque appartement.

L'installation permettra de recevoir :

- Les chaînes françaises en réception (TF1, TF2, FR3, TMC, ARTE/LA 5, M6 C+) et celles sans installation particulière.
- Les principales chaînes des bouquets numériques français des positions satellitaires Hotbird et Astra, à savoir CANALSATELLITE (sous réserve d'abonnements individuels).
- Les chaînes satellites analogiques des mêmes satellites (sous réserve de posséder un démodulateur analogique).

6.2.3 TÉLÉPHONE

Voir 3.9.5.2.

6.3 RÉCEPTION STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES

Néant.

6.4 VENTILATION MÉCANIQUE DES LOCAUX

Les pièces de services sont mécaniquement mises en dépression par rapport aux pièces principales et la circulation de l'air neuf naturels se fera de ces dernières vers les pièces de service.

6.5 STORES

Néant

6.6 ALIMENTATION EN EAU

6.6.1 Comptages généraux

Suivant prescriptions de la Compagnie des Eaux Concessionnaire

6.6.2 Colonnes montantes

Réalisées en PVC pression avec coupures par robinets dans la gaine technique réservée à cet effet.

6.6.3 Branchements particuliers

Branchements dans local technique et gaine à chaque étage donnant possibilité de placer un compteur divisionnaire.

6.7 ALIMENTATION EN GAZ

Pas de raccordement de gaz dans l'immeuble

6.8 ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

6.8.1 Comptage des services généraux

Compteurs en parties communes dans placard techniques

6.8.2 Colonnes montantes

Dans placards techniques prévus à cet effet, suivant type agréé par E.D.F.

6.8.3 Branchement et comptage particulier

Disjoncteurs avec fusibles. Compteurs sur paliers d'étages dans les placards techniques.

6.8.4 Colonne pilote

Dans les placards techniques prévus à cet effet, suivant normes E.D.F.

7. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES A L'IMMEUBLE ET SON ÉQUIPEMENT

7.1 VOIRIES ET PARKINGS

7.1.1 Voiries d'accès et parkings

Route revêtue par tapis d'enrobé sur fondation en tout venant.

Bordures de trottoirs aux endroits nécessaires. Écoulement des eaux pluviales.

7.2 CIRCULATION DES PIÉTONS

7.2.1 Chemins d'accès aux entrées, rampes, emmarchement

Enrobé et aménagement jardin ou équivalent

7.3 ESPACES VERTS

Plantation d'arbres à haute tiges, végétations mixtes & engazonnement.

7.4 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

7.4.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Par points lumineux de type étanches, commandés par une horloge, appliques en façade.

7.4.2 Eclairage de voiries

Candélabres.

7.5 CLÔTURES

Sans objet.

7.6 RÉSEAUX DIVERS

7.6.1 Eau

Branchement sur réseau urbain

7.6.2 Electricité

Branchement suivant prescriptions E.D.F.

7.6.3 Borne d'incendie

Suivant instructions des services de sécurité.

7.6.4 Égouts

Branchement sur réseau urbain

7.6.5 Télécommunications

Branchement suivant prescription France Télécom

7.6.6 Evacuation des eaux de pluie

Branchement sur réseau urbain

Nota : La société « 17 Ziem Promotion » pourra remplacer ou modifier les matériaux et les équipements mentionnés à la présente notice descriptive par des éléments de qualité et fonction, au moins équivalentes.

NOTA
(IMPORTANT SUR LES PLANS ET LA PRESENTE NOTICE)

En fonction des nécessités techniques de la réalisation des ouvrages, des modifications sont susceptibles d'être apportées aux plans et à la présente notice de vente qui ne revêtent, avant d'être annexés à l'acte authentique de vente, qu'un caractère informatif. Les surfaces indiquées sur les plans sont approximatives. Les soffites, faux plafonds, gaines sont susceptibles d'évoluer en situation, en nombre et en dimension. Les canalisations, pieds de ferme, éléments apparents de charpente, retombées, les regards ne sont pas figurés. Les emplacements des prises, appliques, plafonniers, radiateurs ou convecteurs sont donnés à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer pour des raisons techniques. La représentation de la végétation n'est pas contractuelle ; les éléments de mobilier (meubles et plans de travail dans la cuisine) ne sont placés qu'à titre indicatif.

Les appellations commerciales des produits et appareils cités avant ne sont données qu'à titre indicatif afin d'en définir le niveau de qualité ou de standing, le vendeur se réservant la faculté par d'autres marques présentant des caractéristiques équivalentes.

Egalement, la rédaction du présent document étant antérieure à la construction de l'immeuble, le vendeur se réserve la possibilité d'apporter aux prestations décrites dans la présente notice descriptive, toute modification qui lui serait imposée ou lui paraîtrait nécessaire en raison d'impératifs techniques apparaissant lors de la réalisation des travaux, sous réserve que les nouveaux ouvrages soient de qualité comparable à ceux prévus à l'origine.