

**NOTICE
DESCRIPTIVE
SOMMAIRE
DES PRESTATIONS**

1. GROS OEUVRE - TOITURES - ETANCHEITE - FACADES

FONDATIONS

Les fondations seront réalisées selon l'étude structure, conformément aux prescriptions des bureaux d'études structure et géotechnique.

PLANCHERS

*** PLANCHER DU RDC**

Il sera constitué d'une dalle pleine en béton ou en pré-dalle dont l'épaisseur sera calculée en fonction de l'étude de structure et des exigences acoustiques. Isolation thermique en sous face selon étude thermique.

*** PLANCHERS DES ETAGES COURANTS**

Ils seront constitués d'une dalle pleine en béton ou en pré-dalle dont l'épaisseur sera calculée en fonction de l'étude de structure et des exigences acoustiques.

*** ESCALIERS INTERIEURS DES ETAGES COURANTS**

Les escaliers communs d'accès aux étages seront réalisés en béton conformément aux prescriptions des bureaux d'études structure.

Les escaliers privatifs des logements en duplex disposeront d'un escalier intérieur quart tournant ou balancés,

Un logement situé au R+6 disposera d'un escalier droit permettant l'accès à une terrasse privative située en toiture.

PAROIS VERTICALES

Les façades et les murs de refend seront réalisés en béton armé ou en agglomérés ou en briques (suivant étude technique).

Les voiles séparatifs entre les appartements mitoyens seront réalisés en béton armé ou en agglomérés ou en briques (suivant étude technique). Le cloisonnement intérieur des appartements sera réalisé en cloisons de type « placostyl » ou équivalent d'une épaisseur de 72mm selon plans. L'isolation des murs extérieurs sera réalisée, par l'intérieur, épaisseur suivant l'étude thermique.

TOITURES

Toitures terrasses plates, accessibles ou techniques, traitées avec une étanchéité multicouche.

REVETEMENTS DE FAÇADES

Les façades seront enduites dans des teintes sobres : ton pierre, blanc-gris et gris clair. Des éléments de modénature et de serrurerie viendront rythmer les façades, conformément au projet architectural validé au permis de construire et son modificatif.

2. MENUISERIES – OCCULTATIONS – GARDES-CORPS

MENUISERIES EXTÉRIEURES

Elles seront mixtes en aluminium thermolaqué. Les teintes varieront entre gris clair (façade rue) et bois (façade cour). Elles seront à double vitrage isolant, conformes aux exigences thermiques et acoustique. La largeur et les ouvertures des fenêtres et portes fenêtres seront conformes aux plans de ventes. Ouverture de l'intérieur uniquement pour l'ensemble des fenêtres et portes fenêtres.

MENUISERIES INTÉRIEURES

Les portes palières seront à âmes pleine. Elles posséderont un joint iso phonique périphérique, une serrure de sûreté A2P*. Les portes de distribution intérieure seront isoplanes, finitions peintes, avec huisseries bois ou peintes, équipées de poignées au choix de l'architecte.

OCCULTATIONS

Les occultations des baies seront assurées par des volets battants en aluminium thermolaqué côté rue et par des volets accordéon à persiennes aluminium teinte gris clair côté cour.

GARDE – CORPS

Garde-corps en métal à barreaudage vertical thermolaqué teinte gris clair sur rue, jaune-orangé sur cour.

CLOTURES ET PORTILLONS

Les clôtures seront en maçonnerie enduite ton pierre ou métalliques selon leur localisation.

TERRASSES ET BALCONS

Les terrasses et balcons seront réalisés avec des dalles sur plots. En cœur d'îlot, les balcons sont largement filants et reposent sur une trame de poteaux en béton.

3. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

RECEVEUR DE DOUCHE

Les douches seront réalisées avec receveur à carreler, assurant une finition type douche à l'italienne avec système d'étanchéité intégré. Une bonde de douche de 90mm WIRQUIN ainsi que des portes coulissantes de la marque NOVELLINI ou pivotante de la marque ROTH, ou similaire, seront posées, l'ensemble selon dimensions et plans.

BAIGNOIRE

Lorsqu'elle est prévue, la baignoire sera en acrylique blanc de marque JACOB DELAFON ou techniquement équivalent posée sur pieds réglables avec tablier assorti, robinetterie mitigeuse, et garniture de vidage intégrée.

ROBINETERIE DE DOUCHE

Un pack robinetterie thermostatique de douche finition chômé de la marque NOBILI ou similaire.

MEUBLES VASQUES

Meuble vasque BURGBAD 2 tiroirs ou techniquement équivalent, avec vasque encastrée ou incorporée au plan. Avec un siphon lavabo plastique EASYPHON de la marque NICOLL ainsi qu'un mitigeur lavabo selon plans de la marque NOBILI surmonté d'un miroir ou équivalent. Selon plans de vente, vasque simple ou double vasques. Un sèche serviette ACOVA ou similaire sera également fixé.

WC

Un bâti-support SIGMA avec réservoir encastré de la marque GEBERIT ou similaire sera posé avec un pack WC suspendu de la gamme UPCITY de la marque DURAVIT ou similaire, ainsi qu'une plaque de déclenchement double touche de couleur blanche de la gamme SIGMA de la marque GEBERIT ou équivalent.

ROBINETTERIE

De type mitigeur pour les douches, vasques de chez NOBILI ou techniquement équivalent.

EAU CHAUDE SANITAIRE

L'eau chaude sanitaire sera produite par un chauffe-eau Thermodynamique de 100 ou 200 litres suivant typologies, localisation dans placard, selon plans. Puissance selon calculs thermiques. Il est précisé qu'en fonction des études techniques, le système de production d'eau chaude sanitaire pourra être modifié.

ROBINETS DE PUISAGE

La terrasse du RDJ et la toiture terrasse privative (R+7) seront pourvus d'un robinet de puisage.

4. CARRELAGES ET REVETEMENTS

REVÊTEMENTS DE SOLS

*** TOUTES LES PIÈCES DE NUIT / SEJOURS/ CUISINE**

Carrelage grès cérame émaillé 60 x 60 cm environ, marque Casal grande padana ou équivalent, sur chape avec mise en œuvre d'un isolant acoustique conforme à la réglementation acoustique en vigueur. Coloris au choix dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage. Pose droite. Joint ciment gris. Plinthes assorties au carrelage, joint souple sous plinthe contre mur béton uniquement.

*** SDB, SDE**

Carrelage grès cérame émaillé 60 x 60 cm environ, marque Casal grande padana ou équivalent, résistant à la glissance PN12, sur chape avec mise en œuvre d'un isolant acoustique conforme à la réglementation acoustique en vigueur. Coloris au choix dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage. Pose droite. Joint ciment gris. Plinthes assorties au carrelage, joint souple sous plinthe contre mur béton uniquement.

*** TERRASSES**

Terrasses non étanchées (RDJ) :

Les terrasses non étanchées seront constituées par dalles en carrelage sur plots ; coloris et finition au choix de l'architecte.

REVETEMENTS MURAUX

*** PEINTURE**

L'ensemble des murs, plafonds, faux plafonds, sera revêtu d'une peinture lisse blanche. Elle sera mate veloutée dans les pièces sèches et satinée dans les pièces humides (sauf dans la cuisine si elle est ouverte sur le séjour).

Selon plans, des faux plafonds sont réalisés pour la distribution d'éléments techniques.

*** FAIENCES**

Les salles de bains et les salles d'eau seront revêtues de faïence de type carrelage, la couleur des faïences sera au choix de l'acquéreur dans une gamme proposée, pose droite, sur les faces d'adossement de la baignoire ou du bac à douche toute hauteur.

Les baignoires seront habillées par un tablier carrelé ou faïencé avec trappe de visite.

Faïence 30 x 60 cm, teinte au choix de l'Architecte dans la gamme du fabricant, pose verticale

Marque : Novoceram – gamme Standard ou équivalent

5. EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

L'installation électrique sera encastrée et conforme à la norme C 15.100.

L'appareillage électrique sera de marque LEGRAND, gamme CELIANE ou équivalent.

*** ENTREE**

- 1 point lumineux en plafond commandé par simple allumage.
- 1 prise de courant 16 A + T.
- 1 vidéophone couleur

*** SEJOUR**

- 1 point lumineux en plafond commandé par simple allumage ou par va-et-vient pour les séjours traversant (selon plans).
- 1 interrupteur simple allumage à voyant pour l'éclairage de la terrasse.
- Une commande volet roulants pour la baie du séjour
- 5 prises de courant 16 A + T minimum dont une en hauteur entre 0,9m et 1m30, + 1 prise par tranche de 4m² au-delà de 20m².
- 1 boîtier TV/FM.
- 1 prise RJ45.

*** CUISINES DES 2P ET PLUS (HORS KITCHENETTES)**

- 1 point lumineux en plafond commandé par simple allumage.
- 1 point lumineux en plafond, en simple allumage, situé au-dessus de l'évier.
- 6 prises de courant 16 A + T dont 4 au-dessus du plan de travail et 1 entre 0,9m et 1m30.
- 2 prises de courant spécialisées 20 A + T pour certains fours, sèche-linge, lave-vaisselle ou congélateur.
- 1 prise de courant spécialisées 20 A + T pour le lave-linge si celui-ci n'est pas situé dans la salle de bain
- 1 boîtier 32A + T pour l'alimentation de la cuisinière ou de la plaque de cuisson.

*** CHAMBRES**

- 1 point lumineux en plafond commandé par simple allumage.
- 3 prises de courant confort 16 A + T
- 1 prise en hauteur pour la chambre principale
- 1 boîtier TV/FM dans la chambre la plus grande.
- 1 prise RJ45.

*** SALLE DE BAINS - SALLE D'EAU**

- 1 ou 2 appliques commandées par simple allumage (1 par vasque)
- 1 point lumineux en plafond commandé par simple allumage.
- 2 prises de courant confort 16 A + T au-dessus du plan vasque.
- 1 prise de courant spécialisées 20 A + T pour le lave-linge si celui-ci n'est pas situé hors volume ou s'il n'est pas dans la cuisine.

*** TERRASSES**

- Applique ou plafonnier selon plan commandée par simple allumage.
- 1 prise de courant 16 A + T étanche.

Dans le cas où des faux plafonds ou retombées de poutres ou soffites empêcheraient la mise en place de points lumineux centraux, ces derniers pourraient être remplacés par des spots ou points lumineux en appliques.

EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS / INTERNET

Réseaux de communication à très haut débit en fibre optique (obligatoire pour les permis déposés après le 01 Avril 2012)

Dispositions prises permettant le raccordement de l'immeuble à un réseau de fibre optique conformément à la loi N° 2008-776 de modernisation de l'économie (LME), si le réseau est disponible dans la commune considérée.

Le raccordement à ce réseau se fera par la souscription d'un contrat d'abonnement par et à la charge de l'occupant.

CHAUFFAGE / VENTILATION

Le chauffage sera assuré par une pompe à chaleur réversible, avec console murale dans les séjours et chambres. Le système permet également un rafraîchissement d'appoint, uniquement dans les logements les moins bien exposés.

Une ventilation mécanique contrôlée, conforme aux normes, assurera une entrée d'air frais par les pièces sèches (nombres et localisations des entrées d'air selon études techniques) avec extraction d'air vicié dans les pièces humides.

En raison de l'intégration du système de chauffage par pompe à chaleur gainable et/ou du réseau de ventilation (VMC), certaines zones du logement pourront comporter des faux-plafonds ou soffites en plaques de plâtre, occasionnant localement une réduction de la hauteur sous plafond. Ces éléments sont représentés sur les plans de vente à titre indicatif et pourront être ajustés en phase d'exécution.

Il est également précisé qu'en fonction des études techniques, le système de chauffage pourra être modifié.

7. STATIONNEMENTS

10 places de stationnement voitures sont prévues sur site (7 au RDJ et 3 au RDC), dont certaines sous pergola bois végétalisée. Locaux vélos conformes au PLUi.

8. EQUIPEMENTS COMMUNS

PORTAIL ET PORTILLON D'ACCES

L'accès véhicule se fera au moyen d'un portail automatique, en serrurerie peinte, conformément au permis de construire

- par l'Avenue du Prado, pour l'accès au parking de 8 places
- ou depuis la Rue Saint Sebastien pour l'accès aux 3 places privatives

L'accès piéton se fera, soit depuis l'Avenue du Prado (accès depuis le RDJ) au moyen d'un portillon en serrurerie peinte, conformément au permis de construire, soit depuis la Rue Saint Sebastien (accès depuis le RDC) au moyen d'une porte de hall d'entrée vitrée en serrurerie thermolaqué

Une platine de rue, avec vidéophone, noms et boutons d'appel, sera installée au niveau de l'entrée de la résidence ainsi qu'au niveau du portillon d'accès piéton. Les accès piéton seront sécurisés par digicode ou système Vigik. Les accès voitures seront sécurisés par télécommande.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les circulations seront traitées en revêtement stabilisé. Les espaces verts seront engazonnés et plantés d'arbres haute tige. Les murets et clôtures conservés seront enduits ton pierre. Une pergola aluminium thermolaqué est prévue en cœur d'îlot au-dessus du stationnement. Les prestations présentes pourront être adaptées en fonction des études techniques ou de l'approvisionnement, tout en maintenant un niveau de qualité équivalent.

ASCENSEUR & ESCALIER

ASCENSEUR

Caractéristiques :

Implantation suivant plans desservant les étages et le rez de jardin.
Ascenseur conforme PMR,

Cabine :

Revêtement décoratif plastifié au choix de l'architecte,
Sol carrelé suivant plan de décoration architecte, Miroir,
Main courante,
Portes à ouverture latérales .
Éclairage par spots en plafond ou plafond lumineux décoratif et éclairage de secours autonome.

Portes palières :

Finition inox tous niveaux,
Ouverture latérale,
Bouton d'appel sur paliers d'étages,
Indicateur de niveau au niveau hall.

Téléalarme :

Suivant réglementation.

ESCALIER :

Portes d'accès en métal peint, couleur au choix de l'architecte.
Escaliers des parties communes des logements en béton armé préfabriqué ou coulés en place, inscrits dans une cage, suivant plan.

ESPACES VERTS

Les espaces seront conformes au volet paysager du permis de construire,

Les jardins privatifs seront constitués de terres végétales, et serontensemencés de gazon.

L'arrosage des parties privatives sera à la charge de l'acquéreur.

La présente notice définit les travaux qui exécutés pour la construction de logements collectifs, situé à MARSEILLE (13008), 85-87 rue Saint-Sébastien.

Les travaux seront exécutés suivant les règles de l'Art, Normes, Tolérances et DTU en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire.

Les références, marques et techniques prescrites dans ce descriptif sont données afin de fixer l'objectif de qualité à obtenir.

Sauf mention particulière, il pourra être substitué toutes dispositions différentes au choix de l'Architecte, ou du Maître d'Ouvrage, sous conditions expresses que celles-ci respectent le niveau de qualité défini.

Seront admises de plein droit, toutes modifications de structure de l'agencement intérieur et extérieur (tels que déplacement, création, ou modification de gaines techniques, de portes ou fenêtres, création de soffite ou faux-plafonds, ...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble, ce qui serait apporté en cours de travaux, par le Maître d'Ouvrage en accord avec l'Architecte.

Le Maître d'Ouvrage pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau ou en cas de force majeure légitime, notamment :

- Règles administratives contraignantes,
- Règlement judiciaire, liquidation de biens, faillite,
- Cessation d'activité, d'entreprises ou de fournisseurs,
- Arrêt de fabrication, défaut d'approvisionnement ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
- Qualité insuffisante d'un matériau prévu ou livré...

Et plus généralement si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle disposition de prestation prévue.

En outre, le client ne pourra en aucun cas réclamer l'une ou les prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où celle fournie par le Maître d'ouvrage correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'Architecte.

Par exemple, si pour quelque raison que ce soit, outre les raisons exprimées ci-dessus, l'Architecte décide de changer la marque des sanitaires, des carrelages, etc... sans que cette liste soit exhaustive, le Maître d'Ouvrage ne sera tenu qu'à la fourniture d'une prestation de qualité équivalente.

Le client reconnaît cette clause comme étant essentielle sans laquelle le Maître d'Ouvrage n'aurait pas contracté.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation une tolérance de 5% sera admise sur les côtes (altimétriques et planimétriques) et les surfaces.

Les conséquences des phénomènes naturels qui peuvent se produire par suite de retrait de matériaux, tassements, fluages, dilatations, etc... et qui accompagnent généralement les constructions neuves après terminaisons des travaux, ne pourront en aucun cas être considérées comme vices cachés ou apparents.

Les différentes possibilités de choix de coloris qui seront offertes à l'acquéreur ne pourront être exercées que dans la limite des dates prévues dans la "Convention de Travaux Modificatifs Acquéreurs".

L'acquéreur a la possibilité de procéder à des demandes de Travaux Modificatifs Acquéreurs (T.M.A.), dans la limite des dates prévues dans la "Convention de Travaux Modificatifs Acquéreurs". Il est rappelé que les modifications ne seront acceptées que dans la limite des prestations décrites dans la présente notice descriptive.

Les appartements seront réalisés conformément à la Réglementation Acoustique, la RE 2020 et la norme électrique C 15-100.