



CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE D'HABITATION

" Résidence CORALIA "

Lot 2/4/5 HC R+6, La Cité des Pins - Lac de Tunis

NOTICE DESCRIPTIVE

NOM DE L'ACQUEREUR :

LOGEMENTS :

SOMMAIRE

1 Caractéristiques Techniques Générales de la Résidence

1.1. Infrastructure

- 1.1.1. Fouille
- 1.1.2. Fondations
- 1.1.3. Plancher Bas Sous-sol

1.2. Murs et Ossature

- 1.2.1. Murs du Sous-sol
- 1.2.2. Murs de Façades
- 1.2.3. Murs Mitoyens
- 1.2.4. Murs ou Cloisons Séparatifs
- 1.2.5. Murs ou Cloisons de Distribution Entre Pièces Principales

1.3. Planchers

- 1.3.1. Planchers haut sous-sol
- 1.3.2. Planchers d'étages courants
- 1.3.3. Planchers sous toiture

1.4. Escaliers

1.5. Ascenseurs

1.6. Désenfumage et ventilation

- 1.6.1. Désenfumage des escaliers de l'immeuble
- 1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

1.7. Chutes et grosses canalisations

- 1.7.1. Chutes d'eaux pluviales
- 1.7.2. Chutes d'eaux usées
- 1.7.3. Canalisation en sous-sol
- 1.7.4. Branchement aux égouts

1.8. Terrasses et Balcons

- 1.8.1. Etanchéité et accessoires
- 1.8.2. Souches de ventilation et conduits divers

2. Locaux privatifs et leurs équipements

2.1 Sols et Plinthes

- 2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales (Chambres, Salons, Halls et Passages)
- 2.1.2. Sols et Plinthes des Pièces de Service (SDB, SE, Cuisine)
- 2.1.3. Sols des Balcons et séchoirs

2.2 Revêtement mural (Autres qu'enduit et Peinture)

- 2.2.1. Revêtement mural des pièces de service
- 2.2.2. Revêtement mural dans les autres pièces

2.3. Menuiserie extérieure

- 2.3.1. Menuiserie extérieure des pièces principales
- 2.3.2. Menuiserie extérieure des pièces de service

2.4. Fermetures extérieures et occultations, Protection antisolaire

- 2.4.1. Pièces principales
- 2.4.2. Pièces de service

2.5. Menuiserie Intérieure

- 2.5.1. Portes intérieures
- 2.5.2. Portes palières d'entrée
- 2.5.3. Placards et dressings
- 2.5.4. Meubles de cuisine

2.6. Garde-corps

- 2.6.1. Garde-corps et Barres d'appui
- 2.6.2. Ouvrages divers

2.7. Peinture

- 2.7.1. Peinture extérieure
- 2.7.2. Peinture Intérieure

2.8. Equipements Intérieurs

- 2.8.1. Equipements ménagers
- 2.8.2. Equipements sanitaires et plomberie
- 2.8.3. Equipements électriques
- 2.8.4. Chauffage – Climatisation– Ventilation
- 2.8.5. Equipement de télécommunication

3. Annexes Privatives**3.1. Garages et Parking couverts du sous-sol**

- 3.1.1. Murs ou Cloisons
- 3.1.2. Plafonds
- 3.1.3. Sols
- 3.1.4. Porte d'accès
- 3.1.5. Ventilation
- 3.1.6. Equipement électrique

3.2. Parkings Extérieurs

Sans objet

3.3. Terrasses et Jardins Privatifs

- 3.3.1. Plantations
- 3.3.2. Clôtures
- 3.3.3. Sols

4. Parties Communes Intérieures à la Résidence**4.1. Hall d'Entrée de la Résidence**

- 4.1.1. Décoration
- 4.1.2. Portes d'accès et système de fermeture
- 4.1.3. Loge gardien et local syndic
- 4.1.4. Boite aux lettres
- 4.1.5. Equipement électrique

4.2. Circulation du rez-de-chaussée et halls d'étages

- 4.2.1. Sols
- 4.2.2. Murs
- 4.2.3. Plafonds
- 4.2.4. Portes
- 4.2.5. Equipement électrique

4.3. Circulation du sous-sol

- 4.3.1. Sols
- 4.3.2. Murs
- 4.3.3. Plafonds
- 4.3.4. Portes d'accès
- 4.3.5. Rampe d'accès pour véhicules
- 4.3.6. Escaliers de secours
- 4.3.7. Equipement électrique

4.4. Cages d'escaliers

- 4.4.1. Sols
- 4.4.2. Murs
- 4.4.3. Plafonds
- 4.4.4. Escaliers (Marches, Contremarches, Plinthes), Garde-corps
- 4.4.5. Ventilation
- 4.4.6. Eclairage

4.5. Locaux communs

- 4.5.1. Loge gardien et local syndic
- 4.5.2. Locaux de rangement et d'entretien
- 4.5.3. Local des supprimeurs
- 4.5.4. Local transformateur STEG
- 4.5.5. Local Machinerie d'Ascenseur
- 4.5.6. Local Ventilation Mécanique

5. Equipements Généraux de la Résidence**5.1. Ascenseurs****5.2. Télécommunication**

- 5.2.1. Téléphone
- 5.2.2. TV/Parabole

5.3. Réception Stockage et Evacuation des Ordures Ménagères**5.4. Ventilation Mécanique des Locaux****5.5. Alimentation en Eau**

- 5.5.1. Régulateur de Pression – Traitement de l'Eau
- 5.5.2. Colonnes Montantes
- 5.5.3. Branchement

5.6. Alimentation en Electricité

- 5.6.1. Compteurs des Services Généraux
- 5.6.2. Colonnes Montantes
- 5.6.3. Branchement

6. Parties Communes Extérieures à la Résidence et leurs Equipements**6.1. Voiries et Parking**

- 6.1.1. Voiries d'accès

6.2. Accès Piétons à la Résidence**6.3. Espaces Verts**

- 6.3.1. Aires de Détente
- 6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes et fleurs
- 6.3.3. Gazonnement
- 6.3.4. Arrosage

6.4. Eclairage Extérieur**6.5. Clôtures**

- 6.5.1. Sur rue carrossable
- 6.5.2. Avec la Propriété voisine et rue Piétonne
- 6.5.3. Sur espace vert publique

6.6. Réseaux Divers

- 6.6.1. Eau
- 6.6.2. Electricité
- 6.6.3. Gaz
- 6.6.4. Téléphone
- 6.6.5. Egouts
- 6.6.5. Evacuation des eaux de pluie des terrasses et des espaces verts
- 6.6.7. Postes d'Incendie, Extincteurs

Présentation Générale

Le programme immobilier intitulé **Résidence Coralia** est situé à la Cité des Pins au Lac de Tunis (lot 2/4/5 HC R+6).

Il comprend 39 logements distribués en 3 Blocs de 6 étages sur rez-de-chaussée.

Le parking, au sous sol, est composé de 33 places et 13 garages privatifs.

Certains logements en rez-de-chaussée comportent des jardins privatifs.

La plupart des appartements à étage comportent des terrasses et/ou des balcons attenants.

Des espaces verts seront aménagés suivant les plans réalisés par l'architecte et le paysagiste.

Généralités

Objet de la Notice Descriptive

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construit le programme de 39 logements en accession à la propriété *Résidence Coralia* sur le Lot 2/4/5 HC R+6, La Cité des Pins, Lac de Tunis.

Note Générale

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice.

La construction sera conforme :

- Aux lois et réglementations en vigueur.
- Aux règles de construction et de sécurité.

En particulier, la construction sera conforme aux exigences d'isolation Acoustique et Thermique.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en oeuvre vérifiée par le bureau de contrôle agréé SECURAS.

Un Dossier Technique Complet pour d'éventuelles Interventions Ultérieures sur l'Ouvrage sera réalisé et remis à la copropriété à la livraison du bâtiment.

Il est expressément prévu que, dans le cas où, pendant la construction, la fourniture de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnement, défauts de fabrication, difficultés d'importation, exigences techniques ou en cas d'apparition de nouveaux matériels), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou matériels, par d'autres de qualité au moins équivalente.

Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de toute ou d'une partie de la construction.

De même, il est précisé que les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction et de mise en oeuvre des différents éléments techniques nécessaires à cette construction, tel que défini dans l'acte de vente. L'implantation des équipements ou appareils ainsi peut y être figurée à titre indicatif.

1. Caractéristiques Techniques Générales de la Résidence

1.1. Infrastructure

1.1.1 Fouille

Après décapage et stockage de la terre végétale, le terrassement sera exécuté en pleine masse pour permettre la réalisation de l'infrastructure. Les terres non utilisées après remblai seront évacuées.

1.1.2. Fondations

Le bâtiment sera fondé sur le bon sol. Selon les résultats de la campagne géotechnique de reconnaissance de sols, les fondations en béton armé seront en semelles superficielles isolées. Leur définition a reçu l'accord du bureau de contrôle.

1.1.3. Plancher Bas Sous-sol

Il sera constitué d'une chape en béton armé de 18 cm d'épaisseur, qui sera cuvelée, sur laquelle sera réalisée une chape de roulement, en béton armé durci et lissé. Sa définition recevra l'accord du bureau de contrôle.

1.2. Murs et Ossature

Les épaisseurs des éléments de structure seront déterminées par le bureau de l'ingénieur conseil de structure, et validées par le bureau de contrôle.

1.2.1. Murs du Sous-sol

- **Murs périphériques**

Les murs du sous-sol seront construits sur la périphérie en béton armé suivant étude de structure. Ce type de construction ne permettant pas l'étanchéité de ces murs, un cuvelage du côté intérieur des murs et un badigeonnage au flintkote du côté extérieur est prévu. La finition sera de type enduit lissé et peint.

- **Murs Intérieurs**

Les murs intérieurs du sous-sol seront élevés en béton armé ou en maçonnerie de briques creuses, les poteaux seront construits en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude de structure et des exigences de construction.

1.2.2. Murs de Façades

Les murs de façades, les allèges, les trumeaux et les encadrements de baies en élévation seront construits en béton armé et /ou en maçonnerie de briques creuses, en double cloison, suivant l'étude de structure et suivant la décision de l'architecte.

Les murs recevront entre les 2 cloisons un complexe isolant constitué de laine minérale (Laine de verre) et seront revêtus du côté intérieur d'un enduit en ciment ou en plâtre, suivant l'Etude Thermique et Acoustique. Les façades seront revêtues d'un enduit en ciment traditionnel sur lequel sera appliqué un autre enduit en monocouche de couleur dans la masse.

1.2.3. Murs Mitoyens

Les murs mitoyens seront construits en béton armé et /ou en maçonnerie de briques creuses. L'épaisseur variera suivant l'étude de structure et avis de l'architecte. Ils seront doublés d'isolant ou non, conformément aux résultats de l'étude thermique et acoustique.

Leur revêtement sera de même nature que celui des murs des façades.

1.2.4 Murs ou Cloisons Séparatifs

- **Entre locaux privatifs contigus**

Les murs séparatifs entre logements seront construits en béton armé et/ou en maçonnerie de briques creuses, en double cloison. Les murs recevront entre les 2 cloisons un complexe isolant constitué de laine minérale (laine de verre) et seront revêtus de part et d'autre d'un enduit en ciment ou en plâtre, suivant l'étude acoustique.

- **Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers)**

Les murs séparatifs entre circulations communes et logements seront construits en béton armé et/ou en maçonnerie de briques creuses, suivant étude de structure.

Tous ces murs respecteront l'isolement acoustique réglementaire et, selon le cas, certains murs seront doublés d'un complexe isolant acoustique constitué de laine minérale.

1.2.5 Murs ou Cloisons de Distribution Entre Pièces Principales

Les cloisons de distribution seront essentiellement en briques creuses plâtrières et seront revêtues de part et d'autre d'un enduit en ciment ou en plâtre.

1.3. Planchers

Les épaisseurs des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études de structure, et validées par le bureau de contrôle.

1.3.1. Planchers haut sous-sol

Les planchers hauts sous-sol seront constitués d'une dalle pleine en béton armé. L'épaisseur est de 20 cm dans certains endroits et de 25 cm dans d'autres, selon les exigences de l'étude de structure et dans le respect de l'isolement acoustique réglementaire.

1.3.2. Planchers d'étages courants

Les planchers d'étage courants seront constitués de poutrelles précontraintes avec dalles de répartition en béton armé. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure, et respectera l'isolement acoustique réglementaire entre logements.

1.3.3. Planchers sous toiture

Les planchers sous toiture seront constitués de poutrelles précontraintes avec dalles de répartition en béton armé. Ils recevront une isolation thermique en perlite ou Béton cellulaire ou polyuréthane, conformément aux résultats de l'étude thermique.

1.4. Escaliers

Ils seront en béton armé coulé sur place. Les marches seront principalement droites (avec quelques unes balancées). Les sols, les marches, les contremarches et les plinthes seront en marbre. Les murs seront en béton armé et/ou en maçonnerie de briques creuses et peints en blanc sur enduit en ciment ou en plâtre.

Les paliers seront séparés des escaliers par des portes pare-flammes conformément à la réglementation de sécurité incendie

1.5. Ascenseurs

Il y'a 2 ascenseurs électriques de 630 Kg (capacité de 8 personnes) pour chaque bloc, avec une vitesse de 0,6 m/s. Les ascenseurs desserviront chaque étage à partir du sous-sol.

Les portes palières et les parois de la cabine seront en inox brossé ou miroité. Le revêtement au sol sera en harmonie avec les halls communs. L'éclairage sera de type indirect ou intégré en plafond.

1.6. Désenfumage et ventilation

1.6.1. Désenfumage des escaliers de l'immeuble

Conformément aux dispositions de la réglementation incendie, il est prévu en partie haute des escaliers, des sky-dômes de désenfumage pour les paliers d'étages et les cages d'escaliers.

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

Des conduits métalliques galvanisés sont prévus dans les gaines d'évacuation des sanitaires aveugles. Ils seront reliés aux extracteurs assurant la ventilation mécanique collective au niveau du toit de l'immeuble.

1.7. Chutes et grosses canalisations

1.7.1. Chutes d'eaux pluviales

Les chutes d'eaux pluviales seront en HDPE. Les chutes intérieures se feront à travers une gaine technique des logements, les chutes extérieures en HDPE et pourront passer par les terrasses. Toutes les chutes seront raccordées au réseau d'eaux pluviales.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

Les chutes d'eau usées seront en HDPE, se feront dans les gaines techniques des logements. Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau « eaux usées - eaux vannes ».

1.7.3. Canalisation en sous-sol

Les canalisations en sous-sol seront en HDPE et de diamètre calculé suivant les débits à évacuer. Elles chemineront en apparent pour être raccordées au réseau extérieur et pourront traverser des annexes privatives (garages, places de parking) en fonction des impératifs techniques.

1.7.4 Branchement aux égouts

Les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales seront raccordées aux réseaux publics.

1.8. Terrasses et Balcons

1.8.1. Étanchéité et accessoires

Toitures terrasses non accessibles : forme de pente béton cellulaire ou polyuréthane au dessus des parties habitables, avec étanchéité élastomère (SP4 ou équivalent) si nécessaire.

Balcon et Terrasses accessibles : béton cellulaire avec étanchéité élastomère et isolant phonique au dessus des parties habitables et protection par dalles sur plots.

Toitures terrasses jardins : étanchéité élastomère, forme de pente en béton, gravier, géotextiles et poly-drain, et protection par terre végétale.

Relevés d'étanchéité et protection des relevés correspondants, suivant destination des terrasses.

1.8.2 Souches de ventilation et conduits divers

Les souches seront en maçonnerie avec l'utilisation d'éléments spéciaux de couverture, suivant les plans de l'architecture.

2. Locaux privatifs et leurs équipements

2.1 Sols et Plinthes

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales (Chambres, Salons, Halls et Passages)

Marbre (Travertin) 60x 60 cm dans le Hall d'entrée et le salon /la salle à manger.

Marbre (Travertin) 60x 30 cm dans les passages et Hall nuit.

Parquet flottant dans les chambres à coucher et dressings.

Les plinthes assorties au parquet seront de 8 cm de Hauteur.

2.1.2. Sols et Plinthes des Pièces de Service (SDB, SE, cuisine)

Les salles de bains et salles d'eau seront revêtues de carrelage en grès de marque PORCELANOSA assortis à la faïence (voir 2.2.1).

Les cuisines seront revêtues de carrelage en grès de marque PORCELANOSA (ou équivalent), assortis à la faïence (voir 2.2.1) et avec plinthes assorties.

2.1.3. Sols des balcons, loggias et séchoirs

Carrelages en grès ou en marbre, dimensions et coloris au choix du décorateur.

N.B. Les sols de terrasses situées au dessus des parties habitables seront en dalles sur plots.

2.2 Revêtement mural (Autres qu'enduits et peinture)

2.2.1. Revêtement mural des pièces de service

- **Salles de bains et salle de douches** : le décorateur choisira la faïence et les dimensions, de marque PORCELANOSA (ou équivalent).

Localisation : du sol fini jusqu'au plafond en staff lisse.

- **Cuisines** : le décorateur choisira la faïence et les dimensions. Exemple de référence : PORCELANOSA, ROCCA.

Localisation : entre le meuble haut et bas de la cuisine.

2.2.2. Revêtement mural dans les autres pièces

Le revêtement mural des autres pièces sont décrits au chapitre 2.7. : peinture.

2.3. Menuiserie extérieure

2.3.1. Menuiserie extérieure des pièces principales

Les fenêtres et les portes-fenêtres seront en ALUMINIUM avec profilés à rupture thermique, ouvrant à la française, avec un système oscillo-battant à 1 ou 2 vantaux.

Les châssis seront équipés de double vitrage isolant de 24 mm, assurant les isollements acoustiques et thermiques nécessaires.

La grande baie vitrée du salon donnant accès à la terrasse des logements du 6ème étage sera en forme d'arc.

Dimensions suivant plans architecte.

2.3.2. Menuiserie extérieure des pièces de service

Les fenêtres et les portes-fenêtres seront en ALUMINIUM, ouvrant à la française, sauf dans les cuisines où les fenêtres seront coulissantes.

Les châssis seront équipés de double vitrage isolant de 18 mm, assurant les isolements acoustiques et thermiques nécessaires.

2.4. Fermetures extérieures et occultations, Protection antisolaire

2.4.1. Pièces principales

Toutes les ouvertures, seront équipées de volets roulants à lames Alu autobloquants selon dimensions, avec commande des volets électriques.

La baie vitrée du 6^{ème} étage ne sera pas équipée de volets roulants.

2.4.2. Pièces de services

Cuisine et chambre de servie du séchoir : volets roulants à lames Alu autobloquants, avec manœuvre par manivelle.

WC, salle de bains ou salle d'eau : sans objet.

2.5. Menuiserie Intérieure

2.5.1 Portes Intérieures

Les portes intérieures seront de couleur selon le choix du décorateur, avec poignées, et équipées de condamnation par verrou pour les salles de bains et les salles d'eau.

Les portes de cuisines seront vitrées du même type.

2.5.2. Portes palières d'entrée

Les portes palières des appartements seront du type porte Blindée de chez DIERRE ou équivalent.

Elles seront équipées d'une serrure à 3 points au moins.

La couleur sera choisie par le décorateur.

2.5.3. Placards et dressings

L'intérieur des placards et des dressings est totalement aménagé.

Il est prévu la pose de portes pour les placards ayant une façade présentant essentiellement l'aspect de vitrage sablé.

Si la dimension des façades est inférieure ou égale à 0,90 m, le placard sera équipé de portes battantes.

Les placards, dont la façade est supérieure à 0,90 m, seront équipés de portes coulissantes.

Les dressings des chambres parents seront accessibles par des portes ayant le même aspect que les portes intérieures. Les rangements à l'intérieur seront ouverts.

2.5.4. Meubles de cuisines

Les caissons des meubles haut et bas seront en MDF ou en HDF de 19 mm d'épaisseur, avec couvre champ de même couleur.

Les meubles bas seront supportés sur pieds couverts par une plinthe en PVC. Les meubles hauts seront fixés contre le mur.

Parmi les meubles de rangement, il y'a dans chaque cuisine un meuble pour lave-vaisselle, un meuble pour four, un meuble pour plaque électrique et un meuble sous évier.

Les façades des meubles seront définies par le décorateur.

2.6. Garde-corps

2.6.1 Garde-corps et Barres d'appui

Les garde-corps des balcons et des terrasses seront en béton armé ou en maçonnerie constituée d'une allège basse surmontée soit d'une ou de plusieurs lisses en aluminium selon décision de l'architecte.

2.6.2. Ouvrages divers

Les séparatifs des balcons et des terrasses seront construits en béton et/ou en maçonnerie, selon les plans de l'architecte.

2.7. Peinture

2.7.1. Peintures extérieures

- **Sur Façade** : L'enduit sur façade étant en monocouche et de couleur dans la masse il ne sera pas peint.
- **Sur fer forgé** : Le fer forgé étant galvanisé, une couche d'accrochage ('Transpac') sera appliquée comme support pour la peinture extérieure.

2.7.2. Peintures Intérieures

- **Sur menuiserie** : voir article 2.5

- Sur murs

Pièces sèches: après préparation du support (Application de rexisme et Mastic sur enduit en ciment), il sera appliqué trois couches de peinture à l'eau blanche mate sur les murs de toutes les pièces.

Pièces humides : Préparation et revêtement en peinture blanche mat type rexomat ou similaire.

- Sous plafonds

Préparation et revêtement en peinture lisse, mate et blanche sur staff lisse ou plaque de plâtre.

- Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

Sur les canalisations et les tuyauteries apparentes, il sera appliqué deux couches de peinture mate blanche.

2.8. Equipements Intérieurs

2.8.1. Equipements ménagers

- Bloc évier, Robinetterie

En cuisine, un évier en inox, à double bac avec égouttoir suivant plan est prévu. La robinetterie sera chromée de type mitigeur.

- Appareils de cuisines

Plaque à 4 ou 5 feux à Gaz de marque FRANKE, SIEMENS, ARISTON ou équivalent

Four électrique encastrable de 60 x 60 cm de marque FRANKE, SIEMENS, ARISTON ou équivalent.

Lave vaisselle encastrable de marque FRANKE, SIEMENS, ARISTON ou équivalent

Hotte aspirante en inox de 90 cm de largeur de marque JET AIR, FRANKE, SIEMENS ou équivalent

Réfrigérateur à 1 ou 2 portes de largeur 60 ou 90 cm de marque LG, BEKO, SIEMENS ou équivalent.

2.8.2. Equipements sanitaires et Plomberie

- Distribution d'eau froide

L'alimentation générale s'effectuera par colonne montante en tube PVC pression ou cuivre, disposée dans une gaine technique palière. La distribution s'effectuera par canalisations dans la chape, et pour partie par canalisations apparentes, en tube multicouche.

- Production et distribution d'eau chaude individuelle

La production et la distribution d'eau chaude individuelle seront assurées par une chaudière mixte (à flux forcé) à gaz suspendu, d'une capacité variant, suivant les types d'appartements, de 23 à 32 KW.

- Evacuations

Les évacuations seront réalisées en tuyaux HDPE, raccordées aux chutes collectives dans des gaines.

- Distribution de gaz

L'alimentation générale s'effectuera par colonne montante en cuivre, disposée dans une gaine technique palière. La distribution s'effectuera par canalisations sous plafond apparentes en cuivre.

- Branchements en attente

Un branchement et une évacuation sont prévus dans les séchoirs pour la machine à laver le linge.

- Appareils sanitaires

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Les salles de bains seront équipées d'une baignoire hydro massage blanche de chez ROCCA, GALA, SANINDUSA ou équivalent, de largeur 0,70 m (au minimum) et de longueur 1,70 m (au minimum), selon les plans de l'architecte, avec tablier en matériau hydrofuge ou revêtu de faïence avec une trappe de visite.

Suivant plans, certaines salles d'eau et les salles de bains seront équipées d'un receveur de douche de chez ROCCA, GALA, SANINDUSA ou équivalent

Les Salles de bains et les salles d'eau seront dotées d'un plan sur lequel la vasque sera posée. Le plan de la vasque sera surmonté d'un miroir.

Les cuvettes de toilettes seront suspendues, en porcelaine de chez ROCCA, GALA, SANINDUSA ou équivalent, avec abattant double blanc et réservoir encastré dans le mur adossé, à mécanisme silencieux 3 / 6 litres et muni d'un déclenchement par bouton poussoir chromé, de marque GEBERIT.

- Robinetterie

La robinetterie des salles de bains, des salles d'eau, sera chromée de type mitigeur de chez GROHE, SANINDUSA ou équivalent.

- Accessoires divers

Douchette et flexible de chez GROHE, SANINDUSA ou équivalent, sur support pour les baignoires, et sur barre murale pour les receveurs de douche.

Robinet de puisage pour les logements bénéficiant d'un jardin privatif.

2.8.3. Equipements Electriques

- Type de l'installation

L'installation électrique sera encastrée, avec pour origine le compteur d'abonnés dans la gaine palière, équipé d'un disjoncteur général. Un tableau général pour chaque logement correspondant aux normes et réglementation en vigueur, se trouvera à l'entrée.

- Puissance à desservir

La puissance à fournir sera de 15 à 21 KW, selon le type de logement et les calculs thermiques.

- Equipement de chaque pièce

L'appareillage sera de chez Legrand ou équivalent. Tous les circuits seront reliés à la prise de terre. Toutes les prises de courant seront à écluse.

Les dispositifs de protection seront constitués par des disjoncteurs différentiels.

Les foyers lumineux fixes seront équipés de douilles à bout de fil.

L'équipement de chaque pièce sera le suivant :

Entrée

Spots lumineux, fixés dans le faux plafond en staff commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas.

Le combiné de vidéophone.

Sonnerie intégrée dans le faux plafond avec bouton poussoir au droit de la porte palière.

Salon, Salle à manger

2 Foyer lumineux fixe en plafonds commandés par simple allumage et 2 prises commandées par simple allumage (lumière indirecte)

5 prises de courant, 2 prises TV/parabole, 1 prise téléphonique.

Chambre principale

1 Foyer lumineux fixe en plafond commandé en va et vient et 1 prise commandée en va et vient (lumière indirecte)

4 prises de courant, 1 prise TV/ parabole, 1 prise téléphonique.

Autres chambres à coucher

1 Foyer lumineux fixe en plafond commandé en va et vient et 1 prise commandée en va et vient (lumière indirecte)

3 prises de courant, 1 prise TV, 1 prise téléphonique.

Chambre de service

Foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage.

1 prise de courant

Dégagement et hall nuit

4 spots lumineux fixés dans le faux plafond en staff en va et vient ou à simple allumage.

Cuisine

1 foyer lumineux fixé dans le faux plafond en staff commandé par simple allumage.

1 alimentation en double allumage pour éclairage de meuble de cuisine

6 prises de courant dont 3 entre meubles haut et bas, 1 prise TV.

2 prises spécialisées (lave vaisselle et four)

1 prise pour la plaque de gaz, 1 prise pour le réfrigérateur, 1 alimentation située à 1,80 m de hauteur pour la hotte.

Séchoir

1 à 2 foyers lumineux fixes en plafond ou en applique

3 prises spécialisées (Chaudière murale, Lave-linge, sèche linge), unité extérieure de climatisation. Deux alimentations pour unité extérieure de climatisation.

Salle de bains et salle d'eau

2 à 4 Spots lumineux fixés dans le faux plafond en staff à simple allumage

Une prise étanche.

Dressing

2 à 4 spots lumineux fixés dans le faux plafond en staff à simple allumage ou par détection de mouvement.

Terrasses et Balcons

1 à 3 foyers lumineux fixes en applique.

1 prise étanche.

Les terrasses du 6^{ème} étage (Bloc B et C) seront équipées selon plan de décoration.

2.8.4. Chauffage – Climatisation– Ventilation

• Type d'installation

Chauffage: central et individuel à gaz. La production de chaleur sera assurée par une chaudière mixte à gaz, suspendue, d'une capacité variant, suivant les types d'appartements, de 23 à 32 KW

L'émission de chaleur sera assurée par des radiateurs en acier de chez Délonghi, Brugman ou équivalent. Dans les salons, le chauffage sera assuré par un ou deux radiateurs selon étude thermique. Dans les cuisines, salles de bains et les salles d'eau, le chauffage sera assuré par des sèches-serviettes convecteurs de chez Délonghi, Brugman ou équivalent.

Climatisation : la climatisation sera assurée par des systèmes à détente directe composés par des unités extérieures de type inverter (compresseur à débit variable) et des unités intérieures de type gainable. Chaque logement sera équipé de 2 unités extérieures une pour le salon et l'autre pour l'ensemble des autres pièces.

Les unités de climatisation seront de marque Daikin, Hitachi, Toshiba ou équivalent mais toujours en système inverter assurant une maîtrise de la qualité de la climatisation et de la consommation d'énergie.

Toutes les pièces : salons, chambres à coucher ou cuisines seront dotées d'unités intérieures adaptées et réglées individuellement grâce à des thermostats à fil ou à télécommande infrarouge.

Malgré l'existence d'un système de chauffage central, les unités de climatisation seront réversibles et permettront l'utilisation du mode chauffage, permettant à l'occupant de bénéficier d'un système de chauffage rapide en cas de besoin (cas de mise en route du chauffage tardive).

• Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure de 5°C et Maxima de 37°C

La climatisation et le chauffage sont calculés pour atteindre les conditions intérieures suivantes sous les conditions extérieures de base ci-après :

Conditions Climatiques de base

	ETE	HIVER
T°	37°C	5°C
HR%	50%	90%
Ecart diurne		11 °C

Conditions Intérieures à Maintenir

Locaux, T° int.	ETE	HIVER
chambres	24°C ± 1°C	20 °C ± 1°C
Salles de bains		22 °C ± 1°C
Cuisines	24°C ± 1°C	18°C ±1°C

N.B. : Ces conditions sont calculées pour les occupations maximales suivantes

- | | |
|------------|-------------|
| - chambres | 2 personnes |
| - salon | 6 personnes |

- Conduits et prises de ventilation

La ventilation des appartements s'effectuera par simple flux au moyen d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée), les bouches d'extraction seront disposées dans les pièces humides sans fenêtres (salle de bains, salle d'eau).

- Conduits et prise d'air frais

En pièces principales (séjours et chambres), des prises d'air frais s'effectueront par des grilles auto réglables encastrées soit en partie haute des menuiseries extérieures soit dans les coffres de volets roulants des pièces équipées soit dans les maçonneries selon les exigences techniques.

2.8.5. Équipement de Télécommunication

- TV

La résidence sera équipée collectivement, d'une antenne hertzienne permettant de recevoir les 4 chaînes nationales et Rai 1 et de quatre antennes paraboliques (ASTRA, HOT BIRD, NILE SAT, ARAB SAT).

- Téléphone

Une prise téléphonique est prévue dans le salon et dans chaque chambre.

- Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de la résidence et du portillon de chaque bloc

La résidence sera équipée d'un réseau de vidéophonie à l'entrée.

Un portier vidéophone avec combiné mural placé dans l'entrée de l'appartement permettra de voir et converser avec le visiteur et de commander à distance l'ouverture de la porte du sas d'entrée de la résidence et/ou de chaque bloc.

3. Annexes Privatives

3.1. Garages et Parking Couverts du Sous-sol

3.1.1. Murs ou Cloisons

Les murs et cloisons seront selon étude de structure en béton armé et /ou en maçonnerie de briques creuses et seront revêtus d'un enduit en ciment ou en plâtre, peint en blanc.

Les murs périphériques seront en béton armé cuvelé et revêtu d'un enduit en ciment ou en plâtre, peint en blanc.

3.1.2. Plafonds

Les plafonds seront en béton armé revêtu d'un enduit en ciment et peint.

3.1.3. Sols

Les sols des circulations et des parkings seront en béton armé cuvelé, revêtu d'une chape de roulement lisse.

Les places seront numérotées et délimitées à la peinture.

3.1.4. Porte d'accès

L'ouverture de la porte d'accès principale au parking sera commandée par télécommande (1 émetteur sera fourni par place de stationnement attribuée).

L'ouverture des garages privatifs se fera par une porte métallique basculante et sera commandée par télécommande (Le même émetteur fourni pour la porte d'accès principale ouvrira par une deuxième commande exclusivement un garage privatif).

3.1.5. Ventilation

La ventilation du parking sera naturelle, par des sky-domes et des fenêtres dimensionnées pour assurer le renouvellement d'air en fonction du nombre de places, conformément à la réglementation.

3.1.6. Équipement Électrique

L'éclairage du parking en sous-sol s'effectuera par tubes fluo, commandés par boutons poussoirs sur minuterie et/ou automatiquement par l'ouverture de la porte de parking et/ou par détection de mouvement.

A l'arrivée de l'ascenseur au sous-sol, l'allumage du palier se fera automatiquement.

Des blocs autonomes d'éclairage de sécurité seront disposés suivant réglementation.

3.2. Parkings Extérieurs

Sans objet

3.3. Terrasses et Jardins Privatifs

3.3.1. Plantations

Les jardins et les bacs à fleurs privatifs seront engazonnés et plantés suivant plan espaces verts du permis de construire et le choix du paysagiste.

3.3.2. Clôtures

Les jardins privatifs plantés seront clos en périphérie par un muret garni d'une haie arbustive.

3.3.3. Sols

Les sols seront constitués de dalles en marbre ou en bois ou en grès, de coloris et de dimensions au choix du décorateur.

4. Parties Communes Intérieures à la Résidence

4.1. Hall d'Entrée de la Résidence

4.1.1. Décoration

La décoration du hall d'entrée sera réalisée suivant les choix de l'architecte du décorateur et du paysagiste.

4.1.2. Portes d'accès et système de fermeture

Les portes d'entrée seront constituées d'ensembles en acier ou en aluminium, avec vitrage sécurit, et ferme porte automatique. Le contrôle d'accès sera assuré par un système de vidéophonie et codes d'accès.

4.1.3. Loge gardien et local syndic

De part et d'autre du hall d'entrée de la résidence il y'aura une loge pour le gardien (concierge) de la résidence (de 17 m² en SHO) et un local syndic (de 13 m² en SHO) qui sera dédié à l'administration de la copropriété

4.1.4. Boîte aux lettres

Les boîtes aux lettres seront encastrées ou posées en applique dans le hall d'entrée principal suivant plan de décoration.

4.1.5. Equipement électrique

L'éclairage sera fonction du plan de décoration défini par le décorateur.

4.2. Circulation du Rez-de-chaussée et Halls d'Etages

4.2.1. Sols

Le sol sera en marbre ou en pierre naturelle avec plinthes assorties. Coloris au choix du décorateur.

4.2.2. Murs

La décoration se fera suivant les choix du décorateur.

4.2.3. Plafonds

Il est prévu un faux plafond en Staff Lisse avec des éléments de décoration. Si nécessaire, selon les exigences acoustiques, il sera prévu partiellement un faux plafond acoustique.

4.2.4. Portes

Les portes de circulation communes seront principalement à âme pleine de finition peinte ou bois naturel et de degré coupe-feu conforme à la législation.

Les portes des gaines techniques seront en MDF avec paumelles invisibles, finition par peinture ou revêtement en bois naturel.

4.2.5. Equipement électrique

L'éclairage sera assuré par spots lumineux dans le staff lisse ou appliques murales décoratives au choix du décorateur.

4.3. Circulation du Sous-sol

Les circulations décrites dans ce chapitre, sont uniquement les circulations piétonnes d'accès, tels que sas et couloirs (à l'exception des sols décrits au chapitre 4.1 et 4.2).

4.3.1. Sols

Sans objet.

4.3.2. Murs

Sans objet.

4.3.3. Plafonds

Les plafonds seront en béton armé revêtu d'un enduit en ciment ou en staff lisse.

4.3.4. Portes d'accès

Les portes d'accès des sas ascenseurs, escaliers de secours et des locaux techniques seront à âmes pleines, peintes, de degré coupe-feu ou pare-flamme conforme à la législation, avec ferme-porte.

4.3.5. Rampe d'accès pour véhicules

La rampe d'accès sera réalisée en béton balayé ou strié.

4.3.6. Escaliers de secours

Selon la réglementation, deux escaliers de secours, colimaçon et préfabriqué, sont prévus de part et d'autre du sous-sol.

4.3.7. Equipement électrique

L'éclairage sera sur minuterie et/ou détection de mouvement

A l'arrivée de l'ascenseur au sous-sol, l'allumage du palier se fera automatiquement.

Des blocs autonomes d'éclairage de sécurité seront disposés suivant réglementation.

4.4. Cages d'escaliers

4.4.1. Sols

Les paliers d'escaliers seront revêtus en marbre selon le choix du décorateur.

4.4.2. Murs

Les murs seront revêtus d'un enduit en ciment ou en plâtre et seront peints.

4.4.3. Plafonds

En plafond des paliers, il sera appliqué un enduit en ciment ou en plâtre peint.

4.4.4. Escaliers (Marches, Contremarches, Plinthes), Garde-corps

Les sols, les marches, les contremarches et les plinthes seront en marbre selon le choix du décorateur.

4.4.5. Ventilation

Une ventilation naturelle est conçue par la présence de fenêtres tout le long des cages d'escalier.

Un Sky-dome de sécurité sera placé en partie haute pour le désenfumage avec dispositif d'ouverture conforme à la réglementation.

4.4.6. Eclairage

L'éclairage se fera par hublot commandé par minuterie et/ou détecteur de mouvement photosensible.

4.5. Locaux communs

4.5.1. Loge gardien et local syndic

Décrits au chapitre 4.1.3

4.5.2. Locaux de rangements et d'entretien

Sans objet.

4.5.3 Local des supprimeurs

Pour assurer une pression convenable de l'eau pour les appartements du 4^{ème} au 6^{ème} étage une bache à eau d'une capacité de 10 m³ est prévue en dessous de la rampe d'accès au sous-sol.

4.5.4. Local transformateur STEG

Sans objet.

4.5.5. Local Machinerie d'Ascenseur

Sans objet, si les ascenseurs mis en œuvre seront du type « machinerie en gaine ».

Si non, les locaux qui recevront la machinerie d'ascenseurs seront sur la toiture de la terrasse.

4.5.6. Local Ventilation Mécanique

Local sans objet car les caissons de VMC seront installés en toiture sur terrasse. Ils seront isolés sur le plan phonique conformément à la réglementation.

5. Equipements Généraux de la Résidence

5.1. Ascenseurs

Ascenseur(s) électrique(s) de 630 kg vitesse 0,60 m/s.

L'ascenseur desservira tous les étages et les sous-sols.

Les portes palières seront en inox brossé ou miroité.

Les parois de la cabine recevront un revêtement en inox brossé ou miroité. Le revêtement de sol sera en harmonie avec celui du hall d'entrée. L'éclairage sera de type indirect, ou intégré en plafond.

Une liaison téléphonique permanente sera installée entre la cabine et la loge gardien, avec une sirène de secours.

5.2. Télécommunications

5.2.1 Téléphone

La résidence sera raccordée au réseau Tunisie Télécom.

5.2.2. TV/Parabole

Voir Article 2.8.5

5.3. Réception Stockage et Evacuation des Ordures Ménagères

Les ordures ménagères seront stockées dans des containers roulants fournis par le Syndic et installés dans le local prévu à cet effet, au sous-sol. Le cycle d'enlèvement et le volume de stockage seront déterminés par la Commune.

Il sera ventilé mécaniquement et comportera un robinet de puisage et un siphon de sol.

5.4. Ventilation Mécanique des Locaux

Se reporter aux chapitres des locaux concernés.

5.5. Alimentation en Eau

5.5.1. Régulateur de Pression – Traitement de l'Eau

L'installation d'alimentation en eau sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires.

5.5.2. Colonnes Montantes

La distribution des logements se fera par colonnes collectives en PVC pression ou en cuivre, situées dans les gaines techniques palières.

5.5.3 Branchement

Les compteurs seront installés dans les gaines palières, avec un robinet de coupure générale par logement.

5.6. Alimentation en Electricité

5.6.1. Compteurs des Services Généraux

Ils seront décomposés comme suit :

Un compteur éclairage extérieur

Un compteur parking,

Un compteur par cage d'escalier

Le nombre de compteurs pourra être sujet à variation en fonction des contraintes de la STEG.

5.6.2. Colonnes Montantes

Les colonnes montantes électriques seront situées en gaines techniques palières, à partir desquelles les logements seront alimentés.

5.6.3. Branchement

Les compteurs seront installés dans les gaines palières des appartements selon demande de la STEG.

5.7. Alimentation en Gaz

5.7.1. Colonnes Montantes

Les colonnes montantes GAZ seront situées en gaines techniques palières, à partir desquelles les logements seront alimentés, en apparent.

5.7.2. Branchement

Les compteurs seront installés dans les gaines palières des appartements selon demande de la STEG.

6. Parties Communes Extérieures à la Résidence et leurs Equipements

Les parties communes extérieures et les espaces verts en particulier seront conçus selon l'étude et les choix de l'architecte, du décorateur et du paysagiste.

6.1. Voiries et Parking

6.1.1. Voiries d'accès

L'accès des véhicules au parking du sous-sol se fera, à travers la rampe d'accès, à partir de la voie publique.

6.2. Accès Piétons à la Résidence

Il n'y a qu'un seul accès piétons et se fera à partir de la voie publique à travers l'unique porte d'entrée de la résidence. Cet accès sera conforme aux plans d'accessibilité de l'architecte.

6.3. Espaces Verts

6.3.1. Aires de Détente

L'aire de détente sera au niveau du jardin suspendu, sur plancher haut sous-sol, à l'intérieur de la cour de la résidence. Cet espace sera aménagé selon les plans de l'architecte et du paysagiste.

6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes et fleurs

Les espaces verts seront conçus conformément au plan d'aménagement du paysagiste.

6.3.3. Gazonnement

Les zones d'engazonnement seront définies selon le plan d'aménagement du paysagiste.

6.3.4. Arrosage

Il sera installé un arrosage automatique pour l'ensemble des espaces verts communs.

6.4. Eclairage Extérieur

L'éclairage des espaces extérieurs sera assuré par des appliques murales ou par des bornes lumineuses suivant le plan de l'architecte et du paysagiste, commandé par une horloge programmable.

6.5. Clôtures

6.5.1. Sur rue carrossable

Sans objet.

6.5.2. Avec la Propriété voisine et rue Piétonne

La résidence sera séparée de la propriété voisine (coté est) et sur la rue piétonne (coté nord) par un mur mitoyen de 1,80 m de hauteur, complété d'une haie arbustive, suivant plan du paysagiste.

6.5.3 Sur espace vert public

La résidence sera séparée d'un espace vert public (coté ouest) par un muret garni d'une haie arbustive.

6.6. Réseaux Divers

6.6.1. Eau

L'alimentation en eau se fera par un branchement sur le réseau de la SONEDE

6.6.2. Electricité

L'alimentation générale en électricité se fera depuis le réseau de la STEG jusqu'au pied de colonne, à travers un chemin de câble au sous-sol et en fonction des exigences de la STEG.

6.6.3. Gaz

L'alimentation générale en GAZ se fera depuis le réseau de la STEG jusqu'aux pieds de colonne, à travers un conduit apparent ou enterré, selon les exigences de la STEG.

6.6.4. Téléphone

Le raccordement des lignes téléphoniques se fera depuis le réseau TUNISIE TELECOM jusqu'aux colonnes montantes dans les gaines palières, à travers un chemin de câble au sous-sol, pour la distribution des logements.

6.6.5. Egouts

Les évacuations d'égouts seront raccordées sur les réseaux d'assainissement en voirie publique.

6.6.6. Evacuation des eaux de pluie des terrasses et des espaces verts

L'évacuation des eaux de pluies se fait à travers des descentes verticales qui cheminent dans des regards raccordés au réseau d'eau pluviale publique.

L'évacuation des espaces verts se fait par infiltration naturelle. Dans le cas des jardins suspendus (sur plancher haut sous-sol) l'évacuation se fait par un système de drainage qui chemine vers des espaces d'infiltration naturelle.

6.6.7. Postes d'Incendie, Extincteurs

Les extincteurs seront installés en sous-sol. Leur nombre et leurs emplacements seront conformes à la réglementation.

Signé à Tunis, le

EDIFIA

Le Directeur Général
A. Nadhir BEN AMMAR

L'ACQUEREUR :

« LU ET APPROUVE »