

CAHIER DES CHARGES

RESIDENCE OASIS I - SIDI BOUZID

60 logements de standing + 1 centre de remise en forme + 4 commerces

Maître d'ouvrage : Société Miamar Constructions

Notre concept

Dans sa réalisation comme dans sa gestion ultérieure, la résidence OASIS 1 est conçue avec le souci d'apporter aux propriétaires le confort et la quiétude auxquels ils aspirent, tant au niveau de la qualité de la construction et des prestations qu'au niveau de la sécurité et du service quotidien. La résidence se distingue par plusieurs particularités, essentiellement les suivantes :

Transparence :

- La société MIAMAR CONSTRUCTIONS a toujours adopté le système de déclaration totale du prix de vente.

Construction :

- Concept écologique par l'installation de chauffe eau solaires (200 litres)
- Menuiserie en bois exotique
- Cuisines semi équipées
- Vue sur mer à partir des solariums privatifs (terrasses supérieures)

Aménagements extérieurs :

- Emplacement du véhicule couvert par une pergola en bois devant le duplex pour la majorité des logements
- Piscine de 150m²
- Hammam, sauna, fitness, esthétique (services payants) et commerces

Sécurité:

- Gardiennage jour et nuit
- Caméras de surveillance
- Garantie décennale sur la construction prévue par l'article 769 du Code des Obligations et Contrats du 08 décembre 1959 et celles des vices cachés.
- Assurance sur la garantie

Prestations contractuelles

I/ PARTIE PRIVATIVE

Gros œuvres

Intervenants : architecte, bureau d'études, bureau de contrôle, laboratoire d'essais et des études du sol et qualité béton, topographe-géomètre.

Structure parasismique : conformément aux normes en vigueur RPS 2000.

Système poteaux-poutres et voiles en béton armé :

- plancher en poutrelles et hourdis de ciment creux préfabriqués ;
- murs de façades (extérieurs) en double cloison de briques rouges 6 trous (de 25 à 35cm d'épaisseur);

- cloisons séparatives entre logements et escaliers en double cloison de briques rouges 8 trous + 8 trous (minimum 25 cm d'épaisseur);
- Cloisonnement intérieur des logements en brique rouge de 6 trous (10cm d'épaisseur);
- Enduit au mortier de ciment sur tous les murs intérieurs, les plafonds en enduit de plâtre.

Etanchéité

Complexe d'étanchéité normalisé, plus une protection en carreaux de ciment teinté.

Revêtement

Revêtement sol

En carreaux de grès cérame type rustique de bonne qualité pour l'ensemble du logement. Le revêtement des marches et contremarches des escaliers intérieurs sera composé de carreaux de grès cérame de la même qualité et de plaques de marbre travertin

Revêtement murs

- Murs des salles d'eau en carreaux de grès cérame de bonne qualité sur 0,80 m à 1,50m de hauteur, selon l'indication de l'architecte. Le reste de la hauteur des murs, en revêtement **Tadellakt**⁽¹⁾
- Murs des cuisines en carreaux de grès cérame de bonne qualité sur 0,80 m à 1,50m de hauteur, selon l'indication de l'architecte. Le reste et jusqu'au plafond, en peinture glycérophtalique mate.

Revêtement paillasse

Paillasse des cuisines et rebords en granite.

Menuiserie

Menuiserie extérieure

- Fenêtres en Aluminium.
- Portes des balcons et buanderies en Aluminium.
- Volets roulants en P.V.C pour toutes les fenêtres et portes-fenêtres du logement (chassis non compris). Les volets seront munis de commandes électriques.

Menuiserie intérieure

- Portes extérieures des logements en bois exotique massif, 2 couches de vernis.
- Portes intérieures des logements isoplanes en bois exotique : Acajou, Iroko ou similaire.
- Meubles de cuisine suspendus et sous paillasse en bois semi-massif.

Quincaillerie

Toute la quincaillerie est du type luxe

Ferronnerie

Les gardes corps des balcons, des terrasses et les grilles de protection du R-D-C du logement seront en ferronnerie. Elle sera peinte d'une couche d'antirouille et deux couches de peinture glycérophtalique. Toutes les ferronneries extérieures recevront le même traitement.

Electricité

- **Foyer lumineux** simple allumage plus interrupteur S.A : un ensemble par pièce (salon, hall, chambre, cuisine, salle de bain, toilette, balcon).
- **Prise de courant** : 3 par pièce ,1 par salle de bain et toilettes, 4 par cuisine.
- **Prise TV** : une par appartement avec câblage individuel jusqu'à la toiture-terrasse.
- **Prise téléphone** : une par logement. Un réseau wifi sera installé pour l'ensemble de la résidence avec accès pour chaque logement.
- **Sonnerie**: 1 par logement.

(1) Tadellakt : enduit traditionnel à base de chaux, lissé et ciré à la façon marocaine de Marrakech.

Plomberie / sanitaires

Pour les salles d'eau

- WC à l'anglaise de luxe type Jacob De Lafon, Roca ou similaire ;
- Lavabo vasque de 60cm de luxe intégré type Jacob De Lafon ou Roca ou similaire ;
- Espace douche en pente pour l'écoulement de l'eau. Revêtement en marbre antidérapant (bouchardé, strié ou autre).

Peinture

- **Intérieur des logements** dans les chambres: une couche d'enduit intérieur plus une couche d'imprégnation plus une couche de peinture vinylique avec aspect chiffonné en différents tons. Peinture décorative du type stucco, Alhambra ou similaire pour les murs des salons, des séjours et des coins repas (espace réception).
- **Escaliers** : une couche d'enduit intérieur plus une couche d'imprégnation plus une couche de peinture vinylique avec aspect moucheté ou chiffonné ;
- **Murs extérieurs** : deux couches de peinture vinylique ;

Vitrerie

Verre de 6 mm d'épaisseur avec légère teinte verdâtre

Plafond

Enduit en plâtre au plafond pour l'ensemble du logement et corniches de 15 à 20 cm en plâtre pour les chambres et espace réception.

Cheminée

Une cheminée traditionnelle au bois pour chaque logement, sauf le I-1 et I-2. Elle sera construite dans les règles de l'art.

II/ PARTIE COMMUNE

Piscine

En partie indivise, avec moteur et dispositif de conditionnement de l'eau.

Superficie: 150m² - profondeur du bassin principal: 1,00 à 1,60m – profondeur du pataugeoire: 0,40m

Parking

Toutes les places de parking seront recouvertes en bois et moucharabieh (Mamouni)

Autres prestations à préciser

- Les cuisines seront équipées en plaques mixtes (4 feux à gaz et électriques) intégrées dans la paillasse et d'une hotte aspirante intégrée aux meubles suspendus, l'ensemble de marque FRANKE ou similaire.
- Les logements seront équipés d'un chauffe-eau solaire de capacité 200 litres de marque GIOCA ;
- L'ensemble des boîtes aux lettres sera disposé à l'entrée de la résidence ;
- Les portes d'entrées et de sortie de la résidence seront sous forme de barrières;
- Les places de parking seront fermées par des portes basses en bois;
- Les espaces privatifs extérieurs seront clôturés par une barrière basse en bois rouge ;
- Le mur de clôture de la résidence aura une hauteur de 1,50m à 2,00m avec système anti-pénétration.
- Plusieurs caméras, moniteur et enregistreur de 40 jours archivables seront installées et mises à la disposition des vigiles.
- Des fourreaux pour passage de la tuyauterie des climatiseurs, à raison de 1 appareil par pièce (chambres et réception uniquement), sera réalisée en vue d'une éventuelle installation

ultérieure d'appareils spleet système par l'acquéreur et à sa charge. Les appareils de climatisation ne sont pas fournis. Des réservations pour l'emplacement éventuel des moteurs extérieurs sont étudiées de manière à être intégrés à la façade afin de ne pas perturber le paysage architectural de la résidence.

- Dès l'obtention du permis d'habiter, pour toute garantie concernant les appareils installés (chauffe-eau, équipement électroménager,...etc), l'acquéreur devra s'adresser directement au fournisseur. Seul la garantie de l'installation incombe au promoteur.
- Socle pour parabole TV et câble jusqu'à la terrasse supérieure (la parabole est à la charge de l'acquéreur).

Gérance de la résidence

La société Miamar Constructions s'engage à assurer, pendant une durée de 1 an (un) à dater de l'obtention du permis d'habiter, la gérance transitoire de la résidence en attendant la constitution du syndic légal des copropriétaires. Cette gérance consiste en :

- la présence permanente de 2 vigiles, un de jour et un de nuit, pour la sécurité des résidents ;
- la présence permanente de 1 personne pour le nettoyage quotidien des parkings ainsi que le ramassage et la collecte des ordures solides ;
- le fonctionnement de la piscine durant les mois de mai, juin, juillet, août, septembre et octobre (6 mois);
- la présence d'un maître nageur pour la sécurité des enfants durant les mois de juillet et août. Durant les autres mois, les enfants devront être accompagnés;
- la présence permanente d'un jardinier pour l'arrosage et l'entretien des espaces verts ;
- la présence permanente d'un plombier pour entretien et assistance ;
- la présence permanente d'un électricien pour entretien et assistance.

Le bureau de syndic devra nécessairement être constitué pendant cette période transitoire (1 an). Il déterminera le montant des charges mensuelles ultérieures.

Frais de notariat

Les frais de notariat relatifs à la transaction de vente s'élèvent **autour de 5,50 %** du prix de vente (à voir directement avec le notaire), répartis comme suit :

- . 2,5% de frais d'enregistrement et de timbres
- . 1% de frais de conservation foncière
- . 1,50% correspondant aux honoraires du notaire et frais divers ;
- 0,50% correspondant à la taxe notariale.

SERVICES OFFERTS PAR LE PROMOTEUR

La société Miamar Constructions prend en charge :

- les frais de gérance de la résidence par pour une durée de 1 ans à partir de l'obtention du permis d'habiter.
- la prime d'assurance du logement couvrant la construction et le contenu.

Fait à, le

LE PROMOTEUR :

L'ACQUEREUR :
Lu et approuvé