NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE

Résidence

« Terra Mare»

Lieu-dit Ondina
20200 Bastia



(Version août 2026)

Table des matières

1 PRÉSENTATION ..... - 5 -
1.1 Présentation de l'état initial du terrain ..... - 5 -
1.2 Présentation du projet ..... - 5 -
1.2.1 Aménagement du terrain ..... - 5 -
2 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DES IMMEUBLES ..... - 6 -
2.1 Infrastructure ..... - 6 -
2.1.1 Fouilles ..... - 6 -
2.1.2 Fondations ..... - 6 -
2.2 Élévation des murs et ossatures ..... - 6 -
2.3 Planchers ..... - 6 -
2.3.1 Planchers sur étages courants ..... - 6 -
2.3.2 Planchers sous terrasses étanchées accessibles et inaccessibles ..... - 6 -
2.3.3 Planchers des balcons non étanchés ..... - 6 -
2.4 Cloisons de distribution ..... - 6 -
2.4.1 Entre pièces principales ..... - 6 -
2.4.2 Entre pièces principales et pièces de service ..... - 6 -
2.5 Escaliers ..... - 6 -
2.6 Conduits de fumée et de ventilation ..... - 7 -
2.6.1 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble ..... - 7 -
2.6.2 Conduits d'air frais ..... - 7 -
2.7 Chutes et grosses canalisations ..... - 7 -
2.7.1 Chutes d'eaux pluviales ..... - 7 -
2.7.2 Chutes d'eaux usées ..... - 7 -
2.7.3 Assainissement ..... - 7 -
2.7.4 Branchement aux égouts ..... - 7 -
2.8 Toitures ..... - 7 -
2.8.1 Étanchéité et accessoires des toits-terrasses inaccessibles ..... - 7 -
2.8.2 Toiture ..... - 7 -
Plancher rampant en béton et tuiles Plein Ciel beige. ..... - 7 -
2.8.3 Sortie en toiture, ventilation et conduits divers ..... - 7 -
3 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS ..... - 7 -
3.1 Sols et plinthes ..... - 8 -
3.1.1 Sols et plinthes des séjours, cuisines, entrées et des chambres ..... - 8 -
3.1.2 Sols des terrasses accessibles ..... - 8 -
3.2 Revêtements muraux (autres qu'enduits, peinture) ..... - 8 -

3.2.1 Revêtements muraux des salles d'eau et WC. ..... - 8 -
3.3 Menuiseries extérieures ..... - 8 -
3.3.1 Menuiseries extérieures ..... - 8 -
Coulissant avec rupture de pont thermique ..... - 8 -
Portes-fenêtres et fenêtres : ..... - 8 -
3.4 Fermetures extérieures. ..... - 9 -
3.4.1 Pièces principales ..... - 9 -
3.4.2 Chambres ..... - 9 -
3.5 Menuiseries intérieures ..... - 9 -
3.5.1 Huisseries et bâtis. ..... - 9 -
3.5.2 Portes intérieures ..... - 9 -
3.5.3 Portes palières ..... - 9 -
3.6 Serrurerie et garde-corps ..... - 9 -
3.6.1 Garde-corps et barres d'appui ..... - 9 -
3.7 Peintures, enduits ..... - 9 -
3.7.1 Peintures extérieures et enduits ..... - 9 -
3.7.2 Peinture intérieure ..... - 10 -
3.8 Équipements intérieurs ..... - 10 -
3.8.1 Équipement ménager ..... - 10 -
3.8.2 Équipement sanitaire et plomberie ..... - 10 -
3.8.3 Équipements électriques ..... - 11 -
3.8.4 Chauffage, ventilation et climatisation ..... - 11 -
3.8.5 Équipements de télécommunication ..... - 12 -
3.8.6 Espaces verts et jardins privatifs ..... - 12 -
3.8.7 Informations importantes ..... - 12 -

Annexes
page 13 à 29

1 PRÉSENTATION

1.1 Présentation de l'état initial du terrain

L'opération est située au lieu-dit « ONDINA », sur la commune de Bastia (20200).

Le secteur dans lequel se situe le projet se caractérise notamment par un plan aéré, avec un accès facile.

La parcelle se situe à proximité des commerces, pharmacie, médecin, crèche, hôpital…

1.2 Présentation du projet

1.2.1 Aménagement du terrain

Les bâtiments seront implantés et construits de façon à respecter le terrain naturel.

2 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DES IMMEUBLES

2.1 Infrastructure

2.1.1 Fouilles

Fouilles en pleine masse dans terrain existant, évacuation des terres à la décharge.

2.1.2 Fondations

Fondations selon directives du rapport de sol (fondations superficielles ou fondations profondes), et selon les préconisations du BET structures.

2.2 Élévation des murs et ossatures

2.2.1.1 Murs périphériques

Bâtiment neuf : murs en béton

2.2.1.2 Murs de refends / murs porteurs

Bâtiment neuf : murs en béton

2.2.1.3 Entre locaux privatifs contigus

Bâtiment neuf : murs en béton

2.2.1.4 Entre locaux privatifs et autres locaux

Murs en béton

2.3 Planchers

2.3.1 Planchers sur étages courants

Planchers en béton
Épaisseur selon nécessité structurelle

2.3.2 Planchers sous terrasses étanchées accessibles et inaccessibles

Planchers en béton
Épaisseur selon nécessité structurelle

2.3.3 Planchers des balcons non étanchés

Planchers en béton
Épaisseur selon nécessité structurelle

2.4 Cloisons de distribution

2.4.1 Entre pièces principales

Cloisons de 72 mm d'épaisseur comportant deux parements en plaques de plâtre de 18 mm sur ossature métallique de 36mm, isolation phonique par remplissage en laine de verre entre plaques de plâtre.

2.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

Cloisons de 72 mm d'épaisseur comportant deux parements en plaques de plâtre de 18 mm (plaque hydrofuge côté pièce de service) sur ossature métallique de 36 mm, isolation phonique par remplissage en laine de verre entre plaques de plâtre.

2.5 Escaliers

En béton armé coulé en place.

2.6 Conduits de fumée et de ventilation

2.6.1 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

Gaines en tôle galvanisée cylindriques, diamètres selon étude technique de ventilation.

2.6.2 Conduits d'air frais

Grilles d'entrées d'air hygroréglables dans les caissons de volets roulants ou en façade des menuiseries pour ventilation des logements.

2.7 Chutes et grosses canalisations

2.7.1 Chutes d'eaux pluviales

En façades, ou en gaines techniques dans l'immeuble, en PVC.

2.7.2 Chutes d'eaux usées

En PVC selon règlement d'assainissement en vigueur.

2.7.3 Assainissement

En PVC pour les parties suspendues en sous-sol uniquement, en PVC ou polyéthylène pour les parties enterrées selon les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

2.7.4 Branchement aux égouts

Les dispositions respecteront le règlement d'assainissement local.
Il sera peut-être nécessaire d'installer une pompe de relevage pour le bon fonctionnement du réseau d'assainissement de la résidence.

2.8 Toitures

2.8.1 Étanchéité et accessoires des toits-terrasses inaccessibles.

Étanchéité élastomère :
- avec protection lourde pour terrasses inaccessibles.

2.8.2 Toiture

Plancher rampant en béton et tuiles Plein Ciel beiges.

2.8.3 Sortie en toiture, ventilation et conduits divers

Sorties de toiture en PVC, zinc ou acier galvanisé pour ventilations des chutes et ventilation mécanique.

3 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

De façon générale, pour des raisons techniques et réglementaires, les accès aux balcons et terrasses par portes-fenêtres pourront présenter des seuils d'accès, d'une hauteur comprise entre 2 et 5 cm environ.

Un isolant acoustique sera posé sous chape et en périphérie de chaque pièce afin de réduire les bruits d'impact entre logements

3.1 Sols et plinthes

3.1.1 Sols et plinthes des séjours, cuisines, entrées et des chambres

La dalle brute reçoit un ragréage avec isolant phonique avant pose d'un carrelage grès cérame de dimensions 60x60 cm au prix de 20.00€/m², de marque Grès PICCADILLY City ou **gamme équivalente en cas d'arrêt de production du fabricant.**

(Coloris au choix dans la gamme proposée par le constructeur, voir l'Annexe Carrelage)

Plinthes assorties.

La gamme de carrelage est susceptible d'être modifiée si celle-ci présente une hausse tarifaire.

3.1.2 Sols des terrasses accessibles

La dalle brute reçoit un ragréage avec isolant phonique avant pose d'un carrelage grès cérame antidérapant de dimensions 60x60 au prix de 20.00€/m², de marque Grès PICCADILLY City ou **gamme équivalente en cas d'arrêt de production du fabricant.**

Plinthes assorties.

La gamme de carrelage est susceptible d'être modifiée si celle-ci présente une hausse tarifaire.

Étant considérées comme des parties communes, le coloris du sol sera identique pour toutes les terrasses.

3.2 Revêtements muraux (autres qu'enduits, peinture)

3.2.1 Revêtements muraux des salles d'eau et WC.

Faïence murale en grès de dimensions 30x60 cm, posée sur une hauteur de 2,10 m.
Prix d'achat de la faïence : 20,00 €/m²

Modèle Grès PICCADILLY City **ou gamme équivalente en cas d'arrêt de production du fabricant.**

Coloris au choix dans la gamme proposée par le constructeur. (Voir annexe faïence et carrelage).

La gamme de faïence est susceptible d'être modifiée si celle-ci présente une hausse tarifaire.

3.3 Menuiseries extérieures

D'une manière générale, pour des raisons constructives, des différences de niveaux entre l'intérieur des logements et les terrasses étanchées existeront.

Ces différences de niveaux se traduisent par un seuil au droit des portes-fenêtres d'une hauteur pouvant aller de 2 à 5 cm environ.

3.3.1 Menuiseries extérieures

Coulissants avec rupture de pont thermique

Gamme SENSATION 3 - Monocouleur ALU : Blanc 9210 ou selon le choix de l'architecte - Type de pose en neuf - Capot cache-rail sur montant - Drainage invisible - Ailes de recouvrement intégrées de 12x15mm sur 4 côtés
Double vitrage standard : 4.20.4 ITR (Isolation Thermique Renforcée) + gaz argon - Vitrage clair
Fermeture 3 points anti-soulèvement, sans manœuvre de l'extérieur - Sans fermeture encastrée
2 poignées confort 20°SABBA blanches –
Performance thermique : Ug (W/K.m²) =1,1, Uw (W/K.m²) =1,6, Sw compris entre 0,37 et 0,53
Classement A*E*V* de la menuiserie

Portes-fenêtres et fenêtres :

Gamme PRELUDE - Teinte PVC : Blanc - Finition intérieure : Contemporaine (parcloses droites)
Allège fixe sur dormant : Hauteur 400mm - Pose en applique avec doublage
Double vitrage 4-20-4 Clair - Vitrage : face ITR (Isolation Thermique Renforcée) + gaz argon
Intercalaire Warm Edge noir - Ouverture intérieure - Ouvrant Z52 plat - Crémone simple - Poignée de sécurité Sécustik blanche

Performance thermique : Ug (W/K.m²) =1,1, Uw (W/K.m²) =1,4, Sw entre 0,38 et 0,49, Classement AEV=A*4-E*7B-V*A2

Fenêtre oscillo-battante **(uniquement pour les salles d'eau possédant une fenêtre)**
Gamme PRELUDE - Teinte PVC : Blanc - Finition intérieure : Contemporaine (parcloses droites)
Allège fixe sur dormant : Hauteur 400mm - Pose en applique avec doublage
Double vitrage 4-20-4 Clair - Vitrage : face ITR (Isolation Thermique Renforcée) + gaz argon
Intercalaire Warm Edge noir - Ouverture intérieure - Ouvrant Z52 plat - Crémone simple -

(voir annexe Menuiseries extérieures)

3.4 Fermetures extérieures.

3.4.1 Pièces principales

Volets roulants **motorisés**

3.4.2 Chambres

Volets roulants **motorisés**

3.5 Menuiseries intérieures

3.5.1 Huisseries et bâtis.

En acier pour les portes palières
En bois pour les portes intérieures

3.5.2 Portes intérieures

Portes intérieures à recouvrement - Âme alvéolaire - Porte Ép.40mm - Ferrage par 2 fiches en acier nickelé - Huisserie chambranle contre-chambranle - Joint de confort acoustique posé.
Plusieurs coloris au choix (voir annexe Menuiseries intérieures)

3.5.3 Portes palières

Portes palières métalliques monobloc à parement stratifié de marque JELD WEN (Ou équivalent) anti-effraction niveau 1 sur huisserie métallique, serrure 3 points classée A2P*, paumelles et coupe-feu EI30, 33 dB.

Toutes les portes palières seront de la même teinte, cependant vous avez la possibilité de choisir la teinte du côté de la porte qui donnera dans votre appartement.

Plusieurs coloris au choix (voir annexe Porte d'entrée)

3.6 Serrurerie et garde-corps

3.6.1 Garde-corps et barres d'appui

En aluminium à barreaudage (2 barres + main courante) selon localisation sur plan.
Soubassement en plaque d'alu ajourée

3.7 Peintures, enduits

3.7.1 Peintures extérieures et enduits

3.7.1.1 Sur béton apparent en sous-face de terrasses

Peinture hydrofuge à base de résine pliolite.

3.7.1.2 Sur béton apparent en façades

Enduit monocouche projeté finition et coloris selon plan architecte.

3.7.2 Peinture intérieure

3.7.2.1 Sur murs et plafonds

Préparation par enduit mince sous plafond.
Faux plafond selon localisation sur plan.
Peinture blanche deux couches aspect mat pièces sèches et velours satiné pièces humides.

3.7.2.2 Sur canalisations, tuyauteries, éléments de chauffage et divers

Sans objet

3.8 Équipements intérieurs

Implantation et nombre d'appareils selon les plans.

- Les chambres seront équipées de portes coulissantes blanches pour les dressings. (voir annexe)
  Cependant, l'aménagement intérieur de ces dressings n'est pas prévu dans le logement.

3.8.1 Équipement ménager

3.8.1.1 Évacuation des déchets

Local poubelles : en attente des préconisations de la Mairie de Bastia.

3.8.2 Équipement sanitaire et plomberie

3.8.2.1 Distribution d'eau froide

Distribution intérieure en multicouche diam16 de marque Nicoll.

3.8.2.2 Production et distribution d'eau chaude

Production d'eau chaude sanitaire par module thermodynamique d'appartement de marque **ARISTON** ou équivalent, d'une capacité minimale de 200 L. (voir annexe Plomberie)
Distribution intérieure en multicouche diam16 de marque Nicoll.

3.8.2.3 Évacuations

Tuyaux collés en PVC de marque Nicoll.

3.8.2.4 Distribution de gaz

Aucun réseau de gaz prévu dans ce projet.

3.8.2.5 Branchements en attente

Branchement en attente pour lave-linge dans *la cuisine ou autre emplacement à définir avec le promoteur avant exécution des travaux.*
Branchement en attente pour lave-vaisselle dans cuisine sous évier.
Point d'eau extérieur pour les jardins en RDC (point d'eau interdit sur les terrasses à partir du R+1)

3.8.2.6 Appareils sanitaires

Les appareils sanitaires sont de coloris blanc.

- En salle d'eau :

-meuble simple vasque, de la marque SALGAR type «NOJA 600» ou équivalent modèle susceptible d'être modifié selon les changements de collection fournisseur
Plusieurs coloris au choix (visuels et dimensions voir annexe)

-Receveur de douche extra-plat de la marque STEP-IN dimension 0.90x0.90cm ou équivalent
-Paroi de douche coulissante d'angle, marque et modèle au choix du promoteur. (Voir annexe Sanitaires)
-WC suspendus en céramique avec abattant, réservoir de chasse encastré, bouton de chasse à double commande 3/6 litres de marque JACOB DELAFON ou équivalent (voir annexe Sanitaires)

3.8.2.7 Robinetterie

Robinetterie mitigeur eau chaude, eau froide type VICTORIA de chez ROCA ou similaire.
(Annexe Sanitaires)

3.8.2.8 Accessoires divers

Mitigeur de douche avec barre de fixation et douchette
(annexe Sanitaires)

3.8.3 Équipements électriques

3.8.3.1 Type d'installation

Installation encastrée conforme à la norme NF C 15-100.

3.8.3.2 Puissance à desservir

Selon étude du bureau d'études fluides.

3.8.3.3 Équipement de chaque pièce

Appareillage de type Schneider gamme ODACE, de couleur blanc.
Le tableau électrique sera aussi de marque Schneider ou équivalent.
Le nombre de prises sera défini selon la norme NF C 15-100

3.8.3.4 Sonnerie de porte palière

Simple bouton-poussoir

3.8.4 Chauffage, ventilation et climatisation

3.8.4.1 Type d'installation/appareils d'émission de chaleur

Chauffage de type individuel, climatiseur Tri-split pour les T4 et T3, bi-split pour les T2, de marque SINCLAIR, modèle « MV-E14BI2 » ou techniquement équivalent.
Module d'appartement :
Chaque appartement sera équipé d'un module de chauffage.

Sèche-serviettes dans les salles d'eau de marque type ACOVA, THERMOR ou équivalent.

3.8.4.2 Températures garanties dans chaque pièce

Selon réglementation en vigueur, pour -15 °C extérieur : +19 °C intérieur

3.8.4.3 Conduits et prises de ventilation

Ventilation mécanique contrôlée de type simple flux hygroréglable de type B avec extraction dans les pièces de service.

3.8.4.4 Conduits et prises d'air frais

Grilles d'air neuf situées dans les caissons de volets roulants et en traverse des châssis des pièces principales.

3.8.5 Équipements de télécommunication

3.8.5.1 Radio/T.V.

Raccordement au réseau câblé ou antenne collective avec amplificateur pour chaînes hertziennes disponibles.

-1 prise dans le séjour

-1 prise par chambre

3.8.5.2 Téléphone/internet

Raccordement au réseau public de communication (Fibre optique/Télécom).
Installation prise RJ 45 dans le logement

3.8.5.3 Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble

La commande d'ouverture de la porte principale se fera par une platine de rue composée d'un lecteur de badges, d'un digicode, d'une caméra et d'un interphone.

Le logement sera équipé d'un visiophone pour répondre aux appels de la platine de rue.

3.8.6 Espaces verts et jardins privatifs

3.8.6.1 Jardin à jouissance privative

Les appartements en RDC sont vendus avec un jardin privé à jouissance privative.

Le droit de jouissance n'est pas un droit de propriété, il désigne seulement l'action d'utiliser un bien.

L'entretien du jardin privatif sera à la charge du propriétaire de l'appartement en RDC associé.

Les jardins seront clôturés par un grillage rigide hauteur 1.20 m (assorti aux menuiseries et aux garde-corps)

Les jardins seront livrés bruts, sans gazon, ni gravier, ni autre plantation sauf les arbres existants sur la parcelle.

De nouvelles plantations seront effectuées de façon aléatoire aux abords du bâtiment et de la voirie.

3.8.6.2 Parking

Les places de stationnement seront numérotées et attribuées à chaque logement.

3.8.7 Informations importantes

3.8.7.1 Équipements non prévus dans le projet

Il est important de signaler que les équipements suivants ne sont pas inclus dans le projet :

- La fourniture et la pose des aménagements de placard ;
- La fourniture et la pose de cuisine aménagée ;
- Ainsi que tout autre équipement non spécifié dans cette notice descriptive de vente.

Annexes

Revêtement de sol et faïence

Piccadilly

Gres Porcellanato Digitale colorato in massa

Colorbody Fine Porcelain Stoneware

Grès Cérame Fin Coloré Dans La Masse

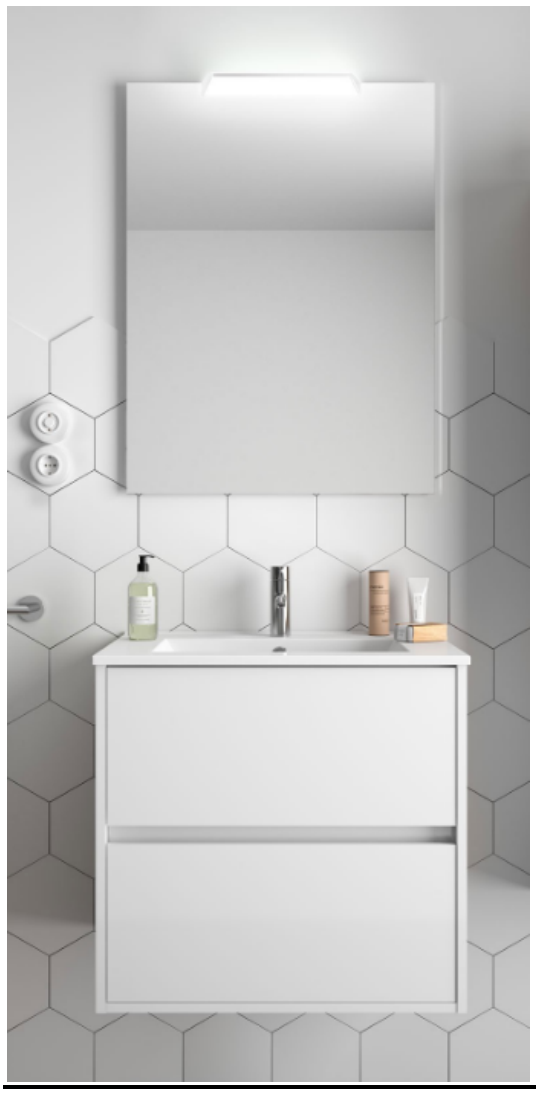
Durchgefärbtes Feinsteinzeug

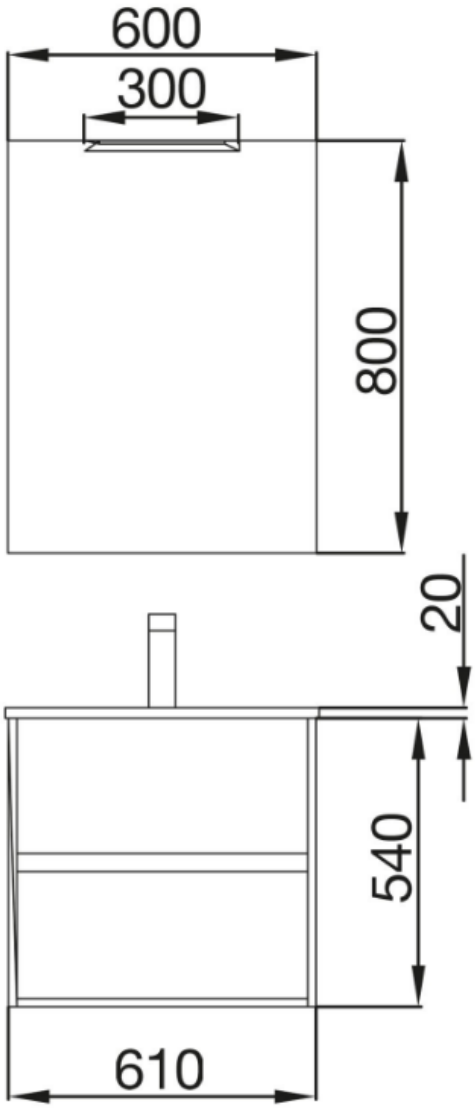


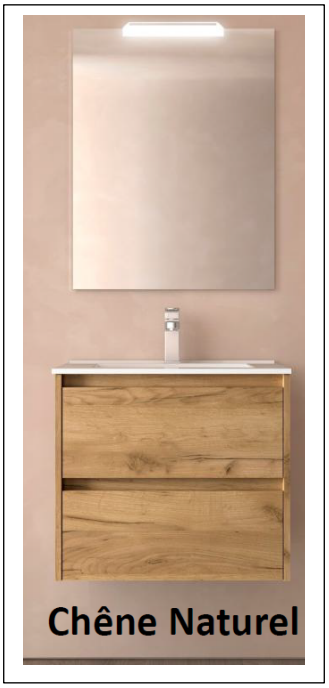


Base achat carrelage 60x60 : 20.00 euros HT/M²
Base achat faïence 30x60 : 20.00 euros HT/M²
Base achat plinthes : 5.00 euros HT/ML

Meuble vasque











Base tarif achat à titre indicatif : Meuble vasque + miroir + bonde à clic : 278,50 euros HT

WC Suspendu

BRIVE - Cuvette suspendue 52 x 36 cm

E4345



Collection : BRIVE

Couleur* :

00 - Blanc

Principaux atouts :

Bénéfices consommateurs

- ÉCONOMIQUE : Spécialement conçue pour un fonctionnement économe en eau (2,6/4 L)
- FACILITÉ D'ENTRETIEN : Siphon lisse pour plus d'hygiène

Caractéristiques techniques

- **Dimensions :** 52 x 36 cm
- **Matériau :** Céramique
- **Volume d'eau :** Standard 3/6 L
- **Type de bride :** Ouverte (traditionnelle)
- **Poids :** 14,5 kg
- **Installation :** Suspendu
- **Hauteur :** Réglable de 38 à 50 cm
- Cuvette semi carénée

Base tarif achat à titre indicatif : cuvette + abattant : 85,00 euros HT

Receveur de douche STEP-IN
Extra plat 0.90x0.90cm

Ou équivalent



Base tarif achat à titre indicatif : Receveur 90x90 : 190,00 euros HT

Paroi de douche d'angle

Ou équivalent



Base tarif achat à titre indicatif : Paroi de douche coulissante : 180,00 euros HT

Mitigeur Victoria de Roca
Douche
Ou équivalent





Base tarif achat à titre indicatif : Mitigeur + barre de douche : 72,00 euros HT

Mitigeur Victoria de Roca
Lavabo
Ou équivalent



Base tarif achat à titre indicatif : Mitigeur lavabo : 39,00 euros HT

Annexe Menuiserie extérieur





Fenêtre oscillo-battante uniquement pour les salles d'eau équipées d'une fenêtre

Annexe Menuiseries intérieures



Poignées avec rosace ronde



Annexe porte coulissante de dressing

dans les chambres

Hors aménagement intérieur



Annexe porte entrée appartement









Annexe Plomberie Thermodynamique

Ou équivalent

ARISTON



Annexe appareil de chauffage

Ou équivalent



Annexe appareillage électrique
Sèche-serviettes



Base tarif achat à titre indicatif : Sèche-serviettes : 130,00 euros HT

Annexe appareillage électrique
SCHNEIDER gamme « ODACE » coloris blanc







Annexe Clôture
Grillage rigide - coloris à définir – hauteur 1.20m



