IC LOTISSEMENT

Immobilier Conseil GROUPE

CAHIER DES CHARGES ET PRESTATIONS N°20180731

RÉSIDENCE « LA VALLEE DE L'IMERINA »

Le bien :

Appartement n°.....
Parking n°.....

l'acquéreur – les acquéreurs :

.....
.....
.....

SIGNATURE(S)

....

PROMOTEUR :

IMMOBILIER CONSEIL LOTISSEMENT
22, rue Andrianary Ratianarivo Ampasamadinika
101 Antananarivo – Madagascar
Tél. : +261 (0) 20 22 320 75
www.immoconseilmada.com

CONSTRUCTION & SUIVI DE CHANTIER :

IMMOBILIER CONSEIL SERVICE
22, rue Andrianary Ratianarivo Ampasamadinika
101 Antananarivo – Madagascar
Tél. : +261 (0) 20 22 320 75
Mob. : + 261 (0) 32 44 429 96
Email : c.scher@ic-groupe.com

RENSEIGNEMENT & VENTE :

IMMOBILIER CONSEIL TRANSACTION
22, rue Andrianary Ratianarivo Ampasamadinika
101 Antananarivo – Madagascar
Tél. : +261 (0) 20 22 320 75
Mob. : + 261 (0) 32 05 400 31
Email : d.moncheaux@ic-groupe.com

SYNDIC DE COPROPRIETE :

IMMOBILIER CONSEIL GESTION
22, rue Andrianary Ratianarivo Ampasamadinika
101 Antananarivo – Madagascar
Tél. : +261 (0) 20 22 615 33
Email : gestion@immoconseilmada.com

SOMMAIRE

CHAPITRE I - Présentation générale 3
ARTICLE 1 : Généralités 3
ARTICLE 2 : Tableau descriptif des lots 3
CHAPITRE II – Aménagements de la résidence 4
ARTICLE 1 : Dispositions générales 4
ARTICLE 2 : Description de la résidence 4
ARTICLE 3 : Réseaux Jirama 4
ARTICLE 4 : Réseau téléphonique et internet 4
CHAPITRE III – Etudes et travaux de construction des appartements 4
ARTICLE 1 : Description générale 4
ARTICLE 2 : Description technique – Matériaux & équipement 5
ARTICLE 3 : Délai d'exécution 8
ARTICLE 4 : Modifications des matériaux utilisés 8
ARTICLE 5 : Honoraires de l'architecte, de l'ingénieur et du coordinateur 8
ARTICLE 6 : Travaux réalisés par des tiers 8
CHAPITRE IV – Dispositions générales 8
ARTICLE 1 : Principe 8
ARTICLE 2 : Droits, taxes et raccordements aux réseaux 8
ARTICLE 3 : Clôture entre les jardins 8
ARTICLE 4 : Activités prohibés 9
ARTICLE 5 : Accès au chantier 9
ARTICLE 6 : Plans et dessins 9
ARTICLE 7 : Propreté de la résidence 9
ARTICLE 8 : Assurances 9
ARTICLE 9 : Syndic de copropriété 9
CHAPITRE V - Clauses diverses 10
ARTICLE 1 : Infractions 10
ARTICLE 2 : Révision du cahier des charges 10

CHAPITRE I - Présentation générale

ARTICLE 1 : Généralités

Le présent cahier des charges définit les modalités générales de mise en œuvre de la Résidence dite « La Vallée de l'Imerina » sur les propriétés identifiées « A nos ancêtres », titre foncier N°44-B et « Marais de Farihy », titre foncier N°7376-BAT sises à Merimanjaka, fokontany de Lohanosy, commune rurale d'Ambohijanaka, District d'Antananarivo Atsimondrano, région Analamanga.

ARTICLE 2 : Tableau descriptif des lots

Numéro de lot	Numéro de bloc	Superficie (m^2)	Type : appartement	Numéro de parking
1	A	25,35	P2	201
2	A	25,35	P2	202
3	A	59,91	P3	203
4	A	25,35	P2	204
5	A	25,35	P2	205
6	A	59,91	P3	206
7	A	25,35	P2	207
8	A	25,35	P2	208
9	A	59,91	P3	209
10	A	25,35	P2	210
11	A	25,35	P2	211
12	A	59,91	P3	212
13	A	25,35	P2	213
14	A	25,35	P2	214
15	A	59,91	P3	215
16	A	25,35	P2	216
17	A	25,35	P2	217
18	A	59,91	P3	218

CHAPITRE II – Aménagements de la résidence

ARTICLE 1 : Dispositions générales

L'ensemble des aménagements seront exécutés selon le plan de la résidence fourni par l'architecte. Le promoteur se réserve le droit de les modifier si des événements nouveaux liés aux études, aux travaux et à la commercialisation nécessitent d'effectuer des changements sur le plan initial. Les travaux d'aménagements seront effectués en 4 phases décrites sur le plan fourni. Ils incluent les études préliminaires, les installations techniques, les travaux de terrassement, de voirie et d'écoulements des eaux.

Le délai d'exécution dépendra de la commercialisation des appartements. Il pourra varier entre 22 et 26 mois à compter du début des travaux. La société Immobilier Conseil Lotissement s'engage dans la mesure de ces possibilités à réduire ce délai au minimum.

ARTICLE 2 : Description de la résidence

La résidence se divise en 10 blocs composés de 2 bâtiments de 9 appartements sur une propriété dont la surface totale est de 1,3 hectare. Chaque appartement aura 1 parking en façade. Les appartements situés à l'étage auront un balcon tandis que les appartements en rez-de-chaussée auront un jardin à l'arrière.

L'enceinte des blocs de la résidence sera clôturée par un mûr en brique avec une fondation en pierre. L'entrée de chaque bloc pourra être sécurisée par un dispositif de fermeture selon le choix du promoteur et à la charge syndic de copropriété.

Les voies d'accès intérieures seront de 6 mètres de large avec un revêtement compacté et des caniveaux selon le choix du promoteur. La résidence disposera d'un système d'éclairage public à la charge syndic de copropriété.

L'ensemble des aménagements et des espaces communs feront l'objets d'un entretien régulier à la charge des copropriétaires. Ces charges seront incluses dans les charges de copropriété gérées par le syndic.

ARTICLE 3 : Réseaux Jirama

La fourniture et la pose par la JIRAMA des installations techniques du réseau d'eau et d'électricité permettant d'alimenter chaque lot seront la charge du promoteur.

Le délai d'exécution dépendra de celui de la JIRAMA. La société Immobilier Conseil Lotissement s'engage dans la mesure de ces possibilités à réduire ce délai au minimum.

ARTICLE 4 : Réseau téléphonique et internet

L'installation du réseau téléphonique ne fait pas partie des prestations incluses dans le programme d'aménagement. Toutes installations ou prestations relatives à la mise en place d'un réseau téléphonique ou de données seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

CHAPITRE III – Etudes et travaux de construction des appartements

ARTICLE 1 : Description générale

Hormis les dispositions spécifiques décrites sur chaque plan annexé au contrat de réservation, un appartement se décompose généralement comme suit :

- **Appartement de type P2 (2 pièces)**
  - Séjour / Cuisine : 11,64m2
  - Chambre : 8,71m2
  - Salle de bain : 3,30m2
  - Dégagement : 1,70m2
- Parking : 10,67m2
- Jardin : 12,5m2
- Surface habitable totale : 25,35m2

- Appartement de type P3 (3 pièces)
  - Séjour : 21,63m2
  - Chambre 1 : 10,18m2
  - Chambre 2 : 10,18m2
  - Cuisine : 5,85m2
  - Salle de bain : 4,53m2
  - Terrasse : 7,54m2
- Parking : 10,67m2
- Surface habitable totale : 59,91m2

ARTICLE 2 : Description technique – Matériaux & équipement

La description technique suivante concerne l'ensemble du bâtiment :

Intitulé	Description	Commentaire
Infrastructure :	La fondation sera en béton armé. Les matériaux utilisés et les diverses dimensions seront définis suivant le résultat du sondage de sol et le choix du maître d'œuvre.	Selon le choix du maître d'œuvre.
Structure :	La structure du bâtiment sera en poteaux et poutres de béton armé. Les murs seront en briques enduit de ciment sur les faces intérieurs. Les planchers seront en dalle de béton armé.	Selon le choix du maître d'œuvre.
Façades :	Les façades seront enduites et peintes ou en briques.	Traitement des façades extérieures selon le choix de l'architecte. (Cf : vues 3D)
Toiture :	La toiture sera en charpente bois de type fermettes avec un couvert en tuiles.	
Menuiseries extérieures :	Châssis en aluminium blanc, serrures simples, simple vitrages clairs 6mm.	Selon le choix du constructeur.
Volets et grilles de protections :		**Non compris**
Murs intérieurs :	Briques artisanales.	
Cloisons intérieures :	Cloison Placostil ép. 74	
Menuiseries intérieures :	Bloc-porte Iso-Plane avec serrure simple et poignée.	
Installation électrique :	Installation électrique avec tableau à disjoncteurs et circuits aux normes.	Selon le choix du constructeur.
Appliques murales et luminaires :		**Non compris**
Ventilations et aérations :	Ventilations par grilles d'aérations : Cuisine - S.D.B. - Toilettes	
Assainissement :	Bac à graisse - Fosse septique - Puisard : Par groupe d'appartements	
Raccordement individuel :	Alim. Jirama électrique y compris compteur 15Amp. Alim. Jirama eau y compris compteur	

La description technique suivante concerne **un appartement de type P2** :

Intitulé	Description	Commentaire
	Entrée :	
Porte d'entrée :	Porte pleine en acier laqué avec fermeture trois points	Selon le choix du maître d'œuvre.
Installation électrique :	1 Point lumineux ext. en simple allumage Luminaire étanche Disjoncteur de branchement Mono 15/45 Amp. 500 m.A Tableau de distribution électrique	Selon le choix du constructeur.
	Séjour :	
Menuiseries extérieures :	Fenêtre coulissante 1200/1000 Châssis en aluminium blanc, serrures simples, simple vitrages clairs 6mm	Selon le choix du constructeur.
Revêtement de sol :	Carrelage de couleur clair	Selon le choix du constructeur.
Revêtement mural :	Peinture blanche	Selon le choix du constructeur.
Installation électrique :	1 Points lumineux en plafond sur simple allumage 1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. 1 Double prise de courant	Selon le choix du constructeur.
Appliques murales et luminaires :		**Non compris**
	Cuisine :	
Revêtement de sol :	Carrelage de couleur clair	Selon le choix du constructeur.
Revêtement mural :	Peinture blanche	Selon le choix du constructeur.
Appliques murales et luminaires :		**Non compris**
Evier :	Evier inox simple posé sur consoles avec robinet EC / EF	Selon le choix du constructeur.
Ventilations et aérations :	Ventilations par grilles	
Installation électrique :	1 Point lumineux évier sur simple allumage 1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Hauteur 1100 1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Pour frigo 1 Sortie de câble 2P+T 32 Amp. pour Plaque de cuisson	Selon le choix du constructeur.
	Dégagement :	
Installation électrique :	1 Point lumineux sur simple allumage	
	Salle de bain :	
Cloisons intérieures :	Cloison Placostil ép. 74	
Menuiseries intérieures :	Bloc-porte Iso-Plane 83 cm	
Ventilations et aérations :	Ventilations par grilles	
Revêtement de sol :	Carrelage de couleur clair	Selon le choix du constructeur.
Revêtement mural :	Carrelage de couleur clair à mi-hauteur et peinture blanche	Selon le choix du constructeur.
Sanitaires :	Robinet EC / EF + Ensemble barre de douche avec douche Lavabo blanc sur colonne + Robinet EC / EF Cuvette de W.C. blanche	Selon le choix du constructeur.
Installation électrique :	Chauffe-eau électrique et groupe de sécurité 1 Point lumineux central sur simple allumage 1 Point lumineux lavabo sur simple allumage 1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Service 1 Alim. 2P+T 10/16 Amp. Chauffe-eau	Selon le choix du constructeur.
	Chambre :	
Menuiseries extérieures :	Porte-fenêtre coulissante 1800/2100 Châssis en aluminium blanc, serrures simples, simple vitrages clairs 6mm	Selon le choix du constructeur.
Cloisons intérieures :	Cloison Placostil ép. 74	
Menuiseries intérieures :	Bloc-porte Iso-Plane 83 cm	
Revêtement de sol :	Carrelage de couleur clair	Selon le choix du constructeur.
Revêtement mural :	Carrelage de couleur clair à mi-hauteur et peinture blanche	Selon le choix du constructeur.
Installation électrique :	1 Point lumineux sur simple allumage 1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Côté lit	Selon le choix du constructeur.

La description technique suivante concerne **un appartement de type P3** :

Intitulé	Description	Commentaire
	Entrée :	
Porte d'entrée :	Porte pleine en acier laqué avec fermeture trois points	Selon le choix du maître d'œuvre.
Installation électrique :	1 Point lumineux ext. en simple allumage Luminaire étanche Disjoncteur de branchement Mono 15/45 Amp. 500 m.A Tableau de distribution électrique	Selon le choix du constructeur.
	Séjour :	
Menuiseries extérieures :	Porte-fenêtre coulissante 2000/2100 Châssis en aluminium blanc, serrures simples, simple vitrages clairs 6mm	Selon le choix du constructeur.
Revêtement de sol :	Carrelage de couleur clair	Selon le choix du constructeur.
Revêtement mural :	Peinture blanche	Selon le choix du constructeur.
Installation électrique :	1 Points lumineux en plafond sur simple allumage 1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. 1 Double prise de courant	Selon le choix du constructeur.
Appliques murales et luminaires :		**Non compris**
	Cuisine :	
Revêtement de sol :	Carrelage de couleur clair	Selon le choix du constructeur.
Revêtement mural :	Peinture blanche	Selon le choix du constructeur.
Appliques murales et luminaires :		**Non compris**
Evier :	Evier inox simple posé sur consoles avec robinet EC / EF	Selon le choix du constructeur.
Ventilations et aérations :	Ventilations par grilles	
Installation électrique :	1 Point lumineux évier sur simple allumage 1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Hauteur 1100 1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Pour frigo 1 Sortie de câble 2P+T 32 Amp. pour Plaque de cuisson	Selon le choix du constructeur.
	Terrasse :	
Installation électrique :	1 Point lumineux sur simple allumage Luminaire étanche	
	Salle de bain :	
Cloisons intérieures :	Cloison Placostil ép. 74	
Menuiseries intérieures :	Bloc-porte Iso-Plane 83 cm	
Ventilations et aérations :	Ventilations par grilles	
Revêtement de sol :	Carrelage de couleur clair	Selon le choix du constructeur.
Revêtement mural :	Carrelage de couleur clair à mi-hauteur et peinture blanche	Selon le choix du constructeur.
Sanitaires :	Robinet EC / EF + Ensemble barre de douche avec douche Lavabo blanc sur colonne + Robinet EC / EF Cuvette de W.C. blanche	Selon le choix du constructeur.
Installation électrique :	Chauffe-eau électrique et groupe de sécurité 1 Point lumineux central sur simple allumage 1 Point lumineux lavabo sur simple allumage 1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Service 1 Alim. 2P+T 10/16 Amp. Chauffe-eau	Selon le choix du constructeur.
	Chambre 1 et 2 :	
Menuiseries extérieures :	Fenêtre coulissante 1200/1000 Châssis en aluminium blanc, serrures simples, simple vitrages clairs 6mm	Selon le choix du constructeur.
Cloisons intérieures :	Cloison Placostil ép. 74	
Menuiseries intérieures :	Bloc-porte Iso-Plane 83 cm	
Revêtement de sol :	Carrelage de couleur clair	Selon le choix du constructeur.
Revêtement mural :	Carrelage de couleur clair à mi-hauteur et peinture blanche	Selon le choix du constructeur.
Installation électrique :	1 Point lumineux sur simple allumage 1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Côté lit	Selon le choix du constructeur.

ARTICLE 3 : Délai d'exécution

Pour chaque bâtiment, le délai d'exécution sera compris entre 22 et 26 mois à compter du démarrage des travaux.

Les travaux seront exécutés de façon normale et sans interruption jusqu'à la finition complète. En cas de circonstances exceptionnelles et imprévisibles, qui entraveraient l'exécution normale des travaux, elles seront considérées comme cas de force majeure. Elles pourront être prises en compte pour l'allongement du délai d'exécution. Les délais de réalisation seront prolongés de plein droit dans les cas suivants :

- Quand l'acheteur désire des travaux ou des changements supplémentaires.
- En cas de force majeure (non limité : grève, guerre, révolte, …)

Dans tous ces cas, le délai de réalisation sera prolongé d'une période égale à la perte de jours ouvrables définie par le promoteur.

ARTICLE 4 : Modifications des matériaux utilisés

Le promoteur se réserve le droit de modifier certains détails du cahier des charges ou du choix des matériaux si celles-ci sont estimées nécessaires par l'architecte ou si elles sont imposées par les autorités compétentes, ou justifiées par des raisons économiques ou commerciales, comme la disparition du marché de certains matériaux ou procédés ou parce que les délais de livraison sont incompatibles avec le déroulement normal des opérations, etc. Tous les matériaux doivent êtré sélectionnés de façon à pouvoir livrer un bâtiment formant un ensemble solide et esthétique.

ARTICLE 5 : Honoraires de l'architecte, de l'ingénieur et du coordinateur

Ils sont compris dans le prix de vente et couvrent les obligations propres à la profession, à l'exception des travaux de décoration et les modifications de plan demandés par l'acheteur.

ARTICLE 6 : Travaux réalisés par des tiers

L'acheteur n'est pas autorisé à faire réaliser par des tiers des travaux de toute nature, à l'exception des peintures, des tapisseries ou des travaux de décoration, sans l'autorisation du promoteur. L'acheteur peut demander à modifier certains éléments de la salle de bains, des sols, des sanitaires et des appareils électriques, etc. Ces modifications seront prioritairement exécutées par les entrepreneurs du maître d'œuvre. Au cas où des travaux de modification seraient exécutés par un entrepreneur autre que celui du maître de l'ouvrage ou en dehors de sa connaissance, le maître de l'ouvrage ne sera pas responsable des appareils ou matériaux ainsi mis en œuvre et qui font partie de ces modifications.

CHAPITRE IV – Dispositions générales

ARTICLE 1 : Principe

Les appartements sont vendus avant la construction, suivant les plans et les dessins de l'architecte et conformément au cahier des charges que l'acheteur reconnaît avoir reçu.

ARTICLE 2 : Droits, taxes et raccordements aux réseaux

Sont compris dans le prix de vente :

- Toutes les taxes sur la construction et le permis de construire
- Toutes les installations de raccordement aux réseaux de Jirama en eau et en électricité

Ne sont pas compris dans le prix de vente :

- Les droits et taxes d'enregistrement pour l'obtention du titre de propriété
- Les frais de notaire de l'acte de vente
- Les raccordements aux réseaux spécifiques tels que le téléphone fixe ou l'internet

ARTICLE 3 : Clôture entre les jardins

Entre les jardins, les clôtures séparatives devront être formées par des haies vives ou des grillages reposant ou non sur un socle plein en maçonnerie, d'une hauteur de 2 mètres maximum, et le cas échéant à frais communs entre les deux voisins.

ARTICLE 4 : Activités prohibés

Sont prohibés :

Toute activité classée dans les catégories 1 et 2 du décret du 21 octobre 1924 et de son arrêté d'application relatif aux établissements insalubres, dangereux ou incommodes

L'exercice de tous métiers, professions commerces ou industries qui, par leur bruit, leur odeur, leurs émanations ou toutes autres causes, seraient de nature à nuire aux voisins ou à les troubler dans leur paisible jouissance. Toute activité qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatible avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du lotissement et en particulier toute construction à usage d'étable, de porcherie, de clapier ou de poulailler et plus généralement toute construction destinée à l'élevage.

Aucune construction nuisant à l'esthétique de la voie ne pourra être érigée en façade. Toute publicité externe et notamment les panneaux réclames, sont formellement interdits, sauf autorisation écrite de la Société Immobilier Conseil.

ARTICLE 5 : Accès au chantier

Pour des raisons de sécurité et compte tenu des prescriptions d'assurance, l'accès au chantier ne sera autorisé à l'acheteur ou à son délégué qu'en compagnie du vendeur ou de son délégué.

ARTICLE 6 : Plans et dessins

Ils ont été établis de bonne foi par l'architecte. Tous les plans et dessins, ainsi que les mesures reprises dans le cahier des charges, ne sont donnés qu'à titre indicatif. Les petites différences en plus ou en moins, constatées lors de la finition ou de la réception des travaux, seront considérées comme acceptables (ces différences sont dues soit au choix du matériels, soit aux contraintes techniques de construction, soit aux différences d'épaisseurs de mur, de plancher,…). En aucun cas les parties ne peuvent se baser sur de minimes différences pour exiger un quelconque dédommagement ou une résiliation du contrat. En cas de différences entre le plan et le cahier des charges, le plan (dossier vente) prime dans tous les cas. Des différences peuvent survenir entre les plans de demande de permis de bâtir et les plans de réalisations ainsi qu'entre les travaux effectifs dues à des causes différentes comme : calculs de stabilité, sondages de sol, obligations imposées par les entreprises d'utilité publique, …

ARTICLE 7 : Propreté de la résidence

Il est interdit de déposer ou d'entreposer sur les voies ou sur les terrains des décombres, des immondices ou des ordures. D'une manière générale, chaque propriétaire devra veiller à ce que les appartements dont il est propriétaire au sein de la résidence soient tenus dans un constant état de propreté et d'entretien, de telle sorte que l'ensemble de la résidence ait toujours un aspect élégant. Les propriétaires ne devront occasionner aucun trouble ni aucune gêne à leurs voisins.

ARTICLE 8 : Assurances

A partir de la réception définitive ou de l'occupation même partielle du bien acquis, il appartiendra à l'acheteur de souscrire les assurances qui lui incombent au titre de propriétaire ou de locataire.

ARTICLE 9 : Syndic de copropriété

L'ensemble des aménagements et des espaces communs feront l'objets d'un entretien régulier à la charge des copropriétaires. Ces charges seront incluses dans les charges de copropriété gérées par le syndic.

Le syndic est désigné par le syndicat des copropriétaires de la résidence. Il est chargé de gérer les parties communes et de gérer le budget prévisionnel annuel voté en Assemblée Générale.

Pour le compte des copropriétaires de la résidence, la gestion de syndic prend en charge :

- L'organisation et la convocation des Assemblées Générales
- La rédaction des règlements de copropriété et des procès-verbaux
- La coordination de l'ensemble des actions relatives à la gestion des infrastructures et espaces communs vis à vis des propriétaires et des prestataires
- La comptabilité générale de la copropriété
- La tenue des comptes individuels des copropriétaires
- L'appel des provisions pour les charges courantes et répartition des dépenses entre les copropriétaires
- La présentation des comptes de gestion, état des dettes et créances, situation de la trésorerie, budget prévisionnel
- Le règlement des factures courantes

- Le suivi et la renégociation des contrats
- La souscription à un contrat d'assurance
- La gestion du personnel d'entretien
- Le bon entretien des parties communes
- La sécurisation et le gardiennage

CHAPITRE V - Clauses diverses

ARTICLE 1 : Infractions

Toutes les conditions du présent cahier des charges sont obligatoires pour les propriétaires, leurs héritiers, représentants, ayants droit ou ayants cause.

Toutes les infractions au présent cahier des charges pourront être poursuivies à la requête de la société Immobilier Conseil. Les frais engagés par la société Immobilier Conseil dans le cadre de ces poursuites seront supportés par les propriétaires défaillants.

Les règlements de police communaux et généraux sont applicables dans le périmètre du lotissement. Les infractions relevées par les autorités ou les fonctionnaires compétents et dûment accrédités seront poursuivies dans les conditions du droit commun.

ARTICLE 2 : Révision du cahier des charges

Toute demande de modification du présent cahier des charges ou des pièces y annexés, doit, pour être adoptée, recueillir au sein d'une assemblée générale convoquée par l'association des propriétaires, l'accord des deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble au moins les deux tiers de la somme totale des superficies.

Fait à Antananarivo le ……