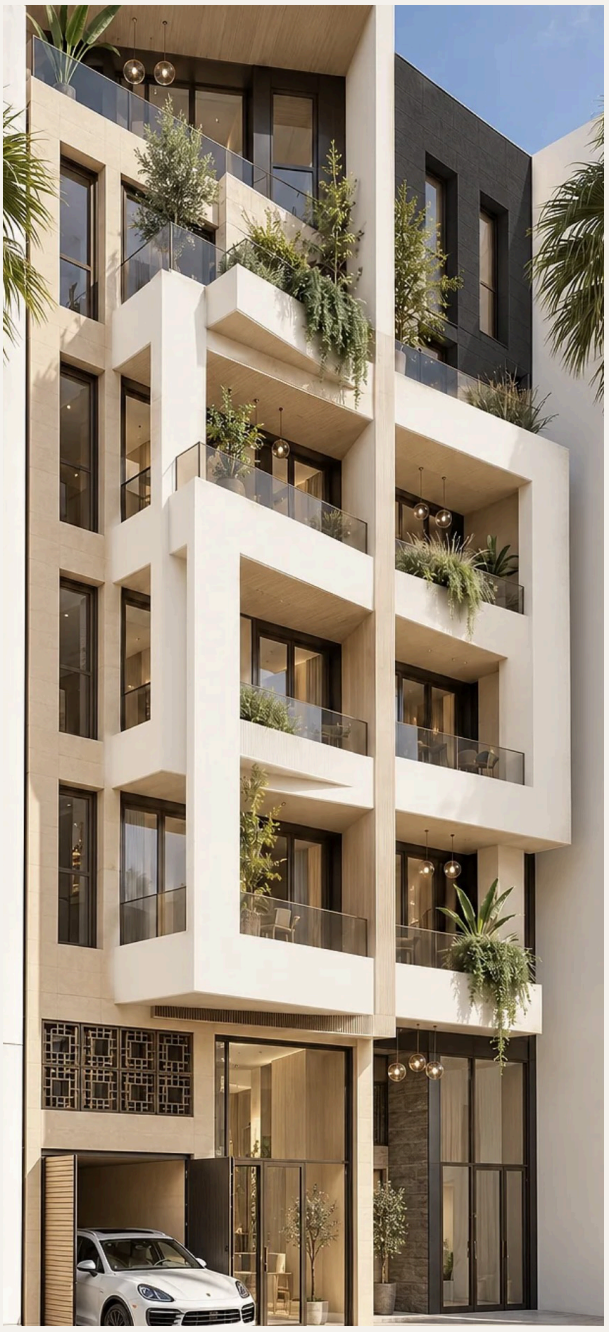
# Une résidence intimiste au cœur de Marrakech

Un immeuble de 19 appartements sur 5 étages, conçu avec un soin particulier porté à la lumière, aux terrasses plantées et à la qualité des finitions. Une architecture contemporaine en volumes beige clair et terrasses plantées, dans la continuité des intérieurs.

| 19 | R+5 | 24 | 331 m² |
|---|---|---|---|
| APPARTEMENTS | + MEZZANINE + 2 SOUS-SOLS | PLACES DE PARKING | DE TERRAIN |

## Programme

- **Sous-sols 1 et 2** — parking privatif, 243 m² par niveau, sas coupe-feu, ascenseur
- **Rez-de-chaussée** — hall d'entrée de la résidence, deux locaux commerciaux à entrées indépendantes (magasin 1 : 35 m² ; magasin 2 : 204 m² en double hauteur avec mezzanine)
- **Mezzanine** — logement du concierge (23 m²), mezzanine du magasin 2
- **Étages 1 à 5** — 4 appartements par étage (3 au 5e), terrasses privatives
- **Toiture-terrasse** — étanchée, accès technique



## Situation

Propriété dite Nejma 5, lotissement Lamhita, préfecture de Marrakech. Quartier résidentiel calme et établi, à proximité immédiate des axes vers Guéliz et l'Hivernage. Façade principale sur rue, parcelle d'angle bénéficiant d'un dégagement de 21 m.

## Intervenants

| | |
|---|---|
| **Architecte** | Souhail Khalid, architecte |
| **Bureaux d'études** | 3D Concept (structure, fluides, électricité) · LBGC (géotechnique, contrôle béton) · SOMACEP (contrôle technique) |
| **Contact** | Zakaria Mohtady<br>+212 7037 88888 |

# 19 appartements, du studio au 2 chambres

Chaque appartement comprend un séjour avec kitchenette ouverte, un hall, une salle de bains, des emplacements de rangement et, pour la majorité, une terrasse privative. Les appartements sont livrés finis, cuisine et placards inclus, hors mobilier. Surfaces habitables mesurées sur plans architecte.

| Lot | Étage | Typologie | Surface habitable | Terrasse | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Appt 1 | 1er | 1 chambre | 41.73 | 21.06 | 62.79 |
| Appt 2 | 1er | 1 chambre | 63.03 | 21.11 | 84.14 |
| Appt 3 | 1er | 1 chambre | 61.29 | 8.00 | 69.29 |
| Appt 4 | 1er | 1 chambre | 46.44 | 3.00 | 49.44 |
| Appt 5 | 2e | 1 chambre | 41.73 | — | 41.73 |
| Appt 6 | 2e | 1 chambre | 63.03 | — | 63.03 |
| Appt 7 | 2e | 1 chambre | 61.00 | 5.83 | 66.83 |
| Appt 8 | 2e | 1 chambre | 46.11 | 4.67 | 50.78 |
| Appt 9 | 3e | 1 chambre | 41.73 | — | 41.73 |
| Appt 10 | 3e | 1 chambre | 63.03 | — | 63.03 |
| Appt 11 | 3e | 1 chambre | 61.29 | 8.00 | 69.29 |
| Appt 12 | 3e | 1 chambre | 46.44 | 3.00 | 49.44 |
| Appt 13 | 4e | Studio | 31.14 | 10.16 | 41.30 |
| Appt 14 | 4e | 1 chambre | 52.96 | 10.25 | 63.21 |
| Appt 15 | 4e | 1 chambre | 61.29 | 5.83 | 67.12 |
| Appt 16 | 4e | 1 chambre | 46.44 | 4.67 | 51.11 |
| Appt 17 | 5e | 2 chambres + dressing | 65.54 | 19.63 | 85.17 |
| Appt 18 | 5e | 1 chambre | 51.58 | 7.85 | 59.43 |
| Appt 19 | 5e | 1 chambre | 46.44 | — | 46.44 |
| **Total résidence** | | | **992.24 m²** | **133.06 m²** | **1125.30 m²** |

Surfaces en m², hors parties communes. Les surfaces définitives sont celles de l'acte de vente et du règlement de copropriété. Tolérance d'exécution ± 3 %.

# Structure & enveloppe du bâtiment

Une structure conçue pour durer : béton armé dimensionné par un bureau d'études, contrôlé par laboratoire, conforme au règlement parasismique marocain.

## Gros œuvre

| | |
|---|---|
| **Fondations** | Fondations mixtes — semelles isolées et filantes en béton armé B25 (enrobage 5 cm), ancrées sur alluvions compactes à −1,00 m (étude géotechnique LBGC n° 252359, sol admissible 3,5 bars, absence de nappe) |
| **Infrastructure** | 2 niveaux de sous-sol : voiles périphériques béton armé 20-25 cm, dallage B25 15-18 cm, rampe 14-17 % ; planchers hauts en dalle réticulée 32 cm coupe-feu 1 h |
| **Ossature** | Poteaux-voiles en béton armé B25, aciers haute adhérence FeE500, escaliers coulés en place, contrôle BET structure à chaque phase |
| **Planchers** | Dalles réticulées (caissons) de 30 à 35 cm : grandes portées, plafonds sans retombées de poutres, forte inertie thermique et acoustique |
| **Normes** | RPS 2000 zone Za 3 / Zv 2 (parasismique), RTCM (thermique), normes NM béton et acier, contrôle technique SOMACEP, assurance décennale structure |

## Façades & isolation

| | |
|---|---|
| **Murs extérieurs** | Double paroi en brique avec lame d'air isolante, enduit ciment et finition de façade haute résistance, teinte greige mat dans la continuité des intérieurs ; isolation thermique selon note RTCM du BET |
| **Habillages** | Enduit lissé et peinture de façade haute résistance en deux tons — greige cachemire sur les volumes, beige chêne clair sur les sous-faces et retours — verticales anthracite, selon plans architecte |
| **Menuiseries extérieures** | Aluminium à rupture de pont thermique, double vitrage 4/16/4 à lame d'argon pour une meilleure isolation thermique et acoustique, thermolaqué Gris Givré Confort (Aluminium du Maroc) ; vitrage feuilleté de sécurité sur baies toute hauteur |
| **Occultation** | Coffre réservé au-dessus de chaque baie pour rideau ou volet roulant motorisé (équipement en option) |
| **Garde-corps** | Verre feuilleté de sécurité sur profilés aluminium, hauteur 1,10 m |
| **Terrasses** | Étanchéité bicouche élastomère sous revêtement carrelé, relevés et évacuations EP |
| **Toiture-terrasse** | Complexe isolation thermique + étanchéité bicouche + protection ; accès entretien |
| **Acoustique** | Cloisons séparatives entre logements en double paroi ; dalles réticulées de forte épaisseur |

Les aciers et bétons sont réceptionnés sur chantier avec essais de laboratoire. Le dossier d'exécution est visé par le BET structure et le bureau de contrôle avant chaque coulage.

# Finitions des appartements

Des matériaux de premier choix, choisis pour leur tenue dans le temps et leur facilité d'entretien.

## Revêtements de sol

| | |
|---|---|
| **Séjour, hall, cuisine** | Grès cérame effet pierre 60×120 cm rectifié, finition mate — AB Sabine Sand ou équivalent, joints 2 mm, plinthes assorties |
| **Chambres** | Même grès cérame 60×120 que le séjour, continuité de sol dans tout l'appartement |
| **Salle de bains, WC** | Même série, finition antidérapante |
| **Terrasses** | Même série, finition antidérapante |

## Murs & plafonds

| | |
|---|---|
| **Murs** | Enduit plâtre lissé, peinture Jotun Fenomastic Wonderwall Lux mate lavable, teinte off-white ou beige clair de la gamme Jotun au choix du promoteur sur échantillon, 2 couches sur impression |
| **Pièces humides** | Grès cérame AB Sabine Sand 60×120 rectifié en salle de bains et WC, joints 2 mm assortis au sol |
| **Plafonds** | Faux plafond plâtre, spots LED encastrés dans toutes les pièces, gorges lumineuses LED en séjour et chambres ; peinture blanche mate |

## Portes & équipements inclus

| | |
|---|---|
| **Porte palière** | Porte 210 × 90 cm en MDF plaqué chêne, serrure 3 points, judas optique, seuil et joint acoustique |
| **Portes intérieures** | Portes 210 × 80 cm en MDF plaqué chêne clair verni mat, quincaillerie noir mat |
| **Salle de bains** | Douche à l'italienne avec caniveau et paroi verre 8 mm, robinetterie encastrée Hansgrohe finition noir mat, WC suspendu RAK sur bâti-support Geberit avec plaque noire et douchette, meuble vasque suspendu en caisson avec lavabo intégré et mitigeur Hansgrohe noir mat |
| **Cuisine** | Cuisine équipée selon plan (voir ci-dessous) ; attentes eau, évacuations et circuits électriques spécialisés pour plaque, four, hotte, réfrigérateur et lave-linge |

## Agencements & équipements

| | |
|---|---|
| **Inclus** | Cuisine équipée (caissons, façades laquées mat Gris Cachemire, plan et crédence céramique, évier), placards des chambres et dressing (A17), conformes au design présenté |
| **Électroménager** | Trio classique inclus : plaque de cuisson, four, hotte |
| **En option** | Mobilier, meuble TV et habillages bois des perspectives, réfrigérateur, lave-linge, chauffe-eau (attentes en place) — sur devis |

# Les intérieurs

Perspectives de l'appartement témoin : volumes clairs, chêne, cachemire et noir mat. Cuisine, placards et dressing présentés sont inclus ; le mobilier est en option.



Séjour — éclairage LED en gorge ; habillage chêne et mobilier en option



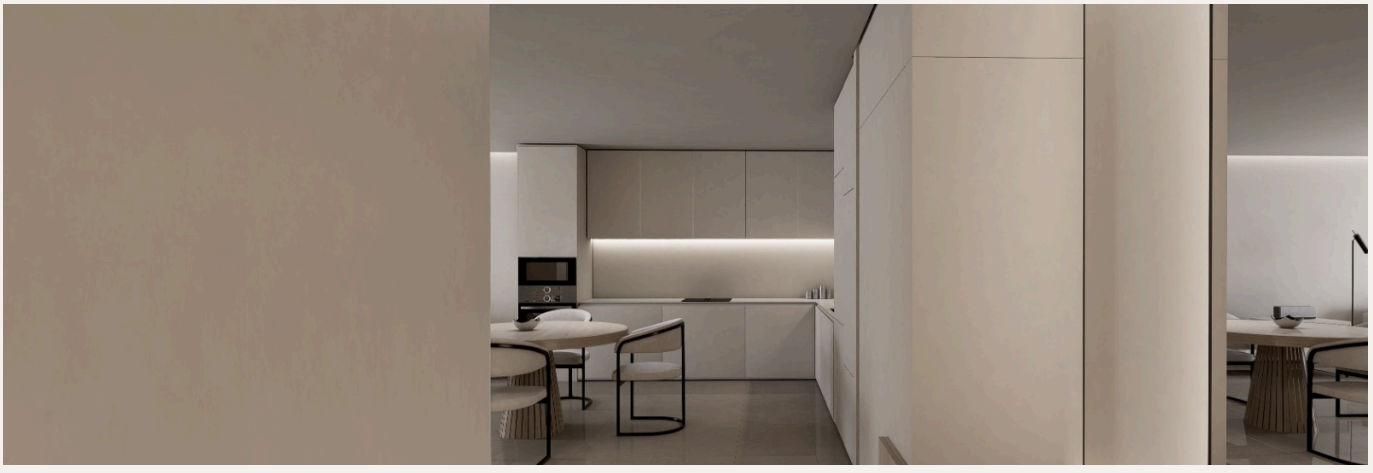
Séjour — sol grès cérame effet pierre 60×120, portes chêne 2,10 m



Chambre — placards toute hauteur façades cachemire (inclus)



Cuisine — façades Gris Cachemire, plan et crédence céramique (inclus)



Hall d'entrée de l'appartement — porte palière chêne, placard inclus, miroir en option

Illustrations non contractuelles : teintes définitives selon notice descriptive.

# Références des matériaux

Les références retenues pour les prestations incluses et les options proposées.

| Poste | Référence | Fabricant / lien |
|---|---|---|
| **Sol — toutes pièces** | AB — Sabine Sand 60×120 rectifié mat | azulejosbenadresa.com |
| **Sol — SDB, WC, terrasses** | AB — Sabine Sand, finition antidérapante | azulejosbenadresa.com |
| **Murs — SDB, WC** | AB (Azulejos Benadresa) — Sabine Sand 60×120 rectifié | azulejosbenadresa.com |
| **Peinture murs** | Jotun Fenomastic Wonderwall Lux mat — teinte off-white / beige clair* | jotun.com/ma-fr |
| **Porte palière** | 210 × 90 MDF plaqué chêne, serrure 3 points | — |
| **Portes intérieures** | 210 × 80 MDF plaqué chêne verni mat, quincaillerie noir mat | — |
| **Menuiseries extérieures** | Aluminium du Maroc — profilés RPT, laquage Gris Givré Confort, double vitrage 4/16/4 argon | aluminiumdumaroc.com |
| **WC** | RAK Ceramics cuvette suspendue + bâti-support Geberit, plaque noire | rakceramics.com · geberit.com |
| **Robinetterie** | Hansgrohe Vernis Blend noir mat — mitigeur lavabo, corps encastré et façade douche | hansgrohe.com |
| **Douche** | Pomme Ø30 + bras + douchette noirs, caniveau Sopal 50, paroi verre 8 mm | sopal.com |
| **Meuble vasque** | Caisson suspendu avec lavabo intégré, façade assortie (menuisier du projet) | — |
| **Ascenseur** | KONE E MonoSpace DX — 630 kg / 8 pers., 8 arrêts | kone.ma |
| **Hall d'entrée** | Grès cérame effet pierre beige grand format sol et murs, miroirs rétro-éclairés (référence sur échantillon) | — |
| **Façade** | Peinture de façade 2 tons greige cachemire / beige chêne clair, verticales anthracite (RAL architecte) | — |
| **Cuisine, placards, dressing** | Façades MDF laqué mat Gris Cachemire 046, caissons mélaminé P3, quincaillerie Indaux, plan et crédence céramique ; placards MDF plaqué chêne | indaux.com |

* Teinte de peinture définitive au choix du promoteur dans la gamme Jotun (off-white ou beige clair), validée sur échantillon.

Chaque référence s'entend « ce produit ou son équivalent » : le promoteur peut substituer un produit de qualité, d'aspect et de performance équivalents ou supérieurs. Les liens renvoient aux sites des fabricants.

# Électricité, plomberie & confort

Chaque appartement est autonome : compteurs individuels, emplacement chauffe-eau individuel, pré-équipement climatisation et courants faibles.

## Électricité

| | |
|---|---|
| **Tableau** | Compteur individuel, tableau logement avec protections différentielles 30 mA, puissance dimensionnée à 40 W/m², installation conforme NF C 15-100 et normes NM (étude 3D Concept) |
| **Appareillage** | Schneider, ABB ou Hager : prises et interrupteurs encastrés, prises protégées en salle de bains ; kitchenette : 3 prises minimum + une prise dédiée par équipement ; éclairement 200-300 lux pièces de vie, 300-400 lux cuisine |
| **Séjour** | Prises de courant, point TV et prise réseau RJ45, spots LED et gorge lumineuse périphérique, alimentation climatisation |
| **Chambres** | Prises de courant, spots LED et gorge lumineuse, arrivées pour appliques de chevet, alimentation climatisation, commande prévue pour rideau motorisé |
| **Éclairage** | Spots LED encastrés (IP65 en salle de bains et WC), plafonniers kitchenette, applique étanche sur terrasse |
| **Vidéophone** | Vidéophone couleur relié à la porte d'entrée de la résidence |

## Plomberie & eau chaude

| | |
|---|---|
| **Eau chaude** | Emplacement et raccordements prévus pour chauffe-eau électrique individuel (appareil non fourni) |
| **Distribution** | Réseau eau froide / eau chaude en polypropylène PPR PN16, compteur général et batterie de compteurs individuels à l'entrée principale, robinet d'arrêt par lot |
| **Évacuations** | PVC, réseaux séparés eaux usées / eaux vannes / eaux pluviales, colonnes de chute en gaines techniques ; traversées de plancher avec manchons coupe-feu |
| **Points d'eau** | Évier cuisine, lave-linge, lavabo, douche, WC ; robinet de puisage sur terrasse |

## Climatisation & ventilation

| | |
|---|---|
| **Climatisation** | Pré-installation complète pour climatiseurs splits muraux (étude 3D Concept) : séjour jusqu'à 24 000 BTU selon typologie, chambres 9 000 BTU ; liaisons frigorifiques cuivre isolé, évacuation des condensats, alimentation électrique dédiée. Groupes extérieurs regroupés sur la terrasse du lot ou, à défaut, dans une niche de façade habillée (appareils non inclus) |
| **Ventilation** | VMC mécanique installée et livrée en fonctionnement : bouches d'extraction salle de bains 60 m³/h et WC 30 m³/h, conduit Ø125 dédié pour la hotte de cuisine (150 m³/h), gaines en tôle d'acier galvanisé et rejet en toiture via gaine technique commune |

Les emplacements des prises et points lumineux figurent sur les plans électriques remis à la réservation. Les groupes de climatisation sont regroupés et masqués pour préserver l'esthétique de l'immeuble. Chauffe-eau et appareils de climatisation ne sont pas inclus : seules les attentes sont livrées.

# Parties communes, parking & sécurité

Des espaces communs traités avec le même niveau d'exigence que les appartements.

## Accueil & circulations

| | |
|---|---|
| **Hall d'entrée** | Double hauteur, sol et murs en grès cérame effet pierre beige, miroirs rétro-éclairés, banquette, boîtes aux lettres noires encastrées, spots LED |
| **Accès** | Porte vitrée alu sécurisée, vidéophone et badge |
| **Ascenseur** | KONE E MonoSpace DX 8 pers. / 630 kg, 8 arrêts du SS2 au 5e, cabine gris et noir, LED, miroir |
| **Escalier** | Béton revêtu, main courante, LED sur détection |
| **Façades** | Éclairage architectural LED, jardinières |

## Services de la résidence

| | |
|---|---|
| **Conciergerie** | Logement de concierge sur place ; gardiennage par la copropriété |
| **Locaux techniques** | Local compteurs, gaines techniques sur paliers |

## Locaux commerciaux

| | |
|---|---|
| **Magasin 1** | 35 m² en rez-de-chaussée, vitrine et entrée indépendante sur rue, sanitaire, compteurs séparés |
| **Magasin 2** | 204 m² en double hauteur avec mezzanine, vitrine et entrée indépendante sur rue, sanitaires en mezzanine, climatisation gainable et désenfumage dédiés, compteurs séparés |
| **Statut** | Lots indépendants, sans accès aux parties communes des logements ; hors offre appartements |

## Parking privatif

| | |
|---|---|
| **Capacité** | 2 sous-sols de 243 m², 12 places par niveau — 24 places |
| **Accès** | Rampe depuis la rue, porte de garage motorisée |
| **Sécurité incendie** | Sas coupe-feu à chaque niveau, désenfumage et ventilation du parking selon étude 3D Concept (gaines CF 2 h), extincteurs 6 kg, bac à sable, éclairage de sécurité |
| **Finitions** | Béton lissé, marquage des places, murs peints, LED sur détection |
| **Ascenseur** | Desserte des 2 niveaux de parking |

### Sécurité de la résidence

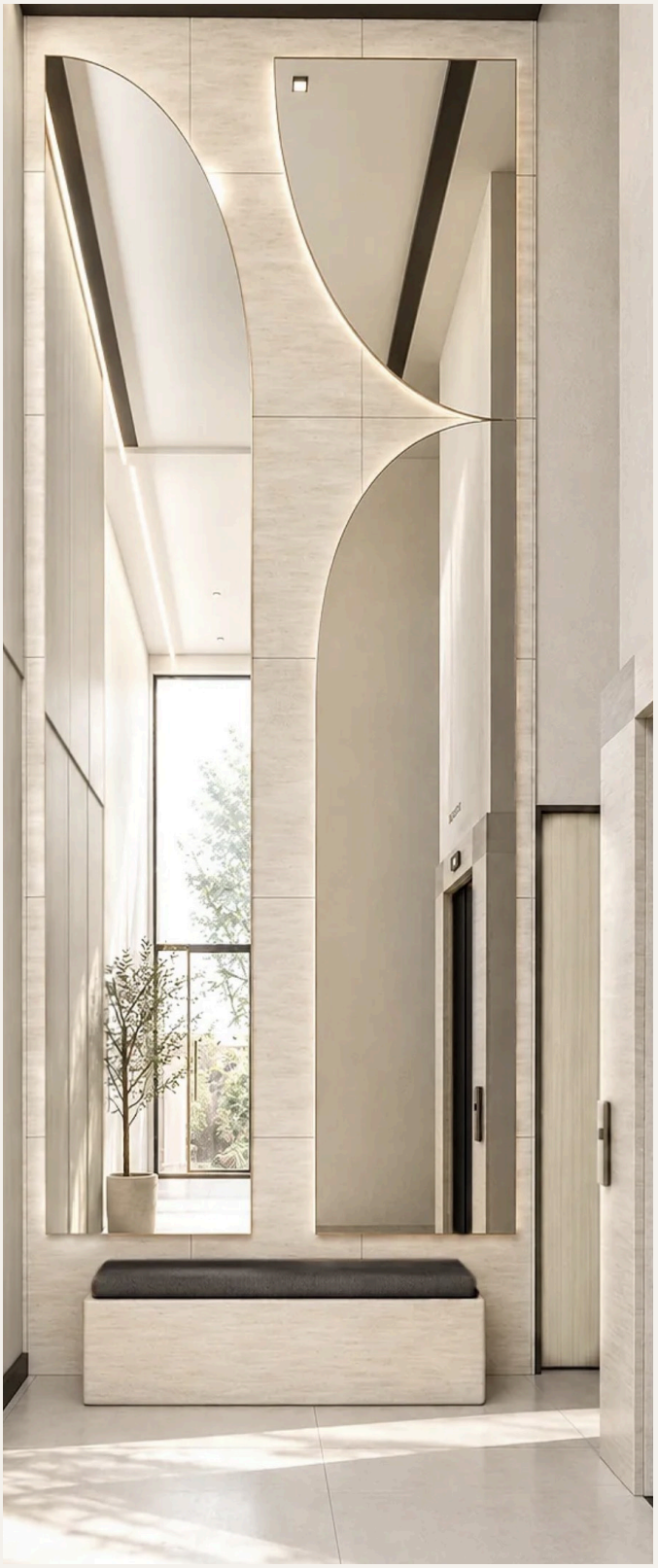
- Résidence surveillée, vidéophone dans chaque appartement
- Portes palières à serrure 3 points
- Pré-câblage vidéosurveillance accès et parking (équipement par la copropriété)
- RIA Ø25 et colonne sèche Ø66 à chaque niveau, extincteurs 6 kg
- Sécurité incendie : étude 3D Concept, contrôle SOMACEP

# Le hall d'entrée

Un hall en double hauteur, pierre beige, miroirs rétro-éclairés et boîtes aux lettres noires : la première impression de la résidence.



Entrée — boîtes aux lettres encastrées, banc et vue vers l'ascenseur



Palier ascenseur — miroirs rétro-éclairés, banquette, porte ascenseur noire

Illustrations non contractuelles. Matériaux du hall : voir page Références des matériaux et notice descriptive.