

KAUFMAN & BROAD HOMES

17, Quai du Président Paul Doumer
92672 Courbevoie Cedex

NOTICE DESCRIPTIVE

(Prévue par l'article R 261.13 du CCH suivant l'arrêté du 10 mai 1968)

TAVERNY

« LES ALLEES DE SAINTE HONORINE »

Rue des Lilas, Rue des Ecoles, Rue des Peupliers

95150 TAVERNY

LOCAL COMMERCIAL

ERP 5^E CATEGORIE

CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

CHAPITRE 3 - ANNEXES PRIVATIVES

CHAPITRE 4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

CHAPITRE 5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

CARACTERISTIQUES GENERALES

La présente opération « LES ALLEES DE SAINTE HONORINE », située Rue des Lilas, Rue des Ecoles, Rue des Peupliers à TAVERNY (95150), est composée de 3 bâtiments comprenant 127 logements et 9 locaux commerciaux à RDC.

Les locaux commerciaux sont aménagés au rez-de-chaussée des trois bâtiments. Les étages R+1 à R+5 sont destinés aux logements.

Un parc de stationnement est présent sur 2 niveaux de sous-sol.

Les locaux sont atteignables directement depuis la rue des Lilas et la rue des Ecoles.

Tous les travaux d'aménagement, y compris les vitrines et les enseignes, seront à la charge du Preneur, en conformité avec les normes en vigueur. Le Preneur se chargera de sa propre déclaration de travaux ainsi que de toutes les autorisations ou démarches auprès des Compagnies Concessionnaires et des Services Administratifs nécessaires.

Les locaux commerciaux sont livrés brut de décoffrage, de degré coupe-feu 2h suivant la réglementation en vigueur. Suivant la destination du local, l'acquéreur prendra à sa charge les demandes complémentaires pour le respect des réglementations incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, thermique et acoustique.

La présente notice décrit exclusivement les prestations de chaque local commercial.

Nota : Des modifications sont susceptibles d'être apportées aux ouvrages selon les éventuels attendus du permis de construire (Pompiers, EDF...).

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES IMMEUBLES

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouilles

Fouilles en pleine masse pour exécution du sous-sol. Fouilles suivant type de fondations. Enlèvement des terres excédentaires.

1.1.2. Fondations

Suivant les résultats de l'étude de sol, il pourra être exécuté des fondations par semelles filantes et isolées en béton armé ou un autre type de fondations tel que pieux, puits, radier, etc.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1. Murs du sous-sol

1.2.1.1. Murs périphériques

Parois en béton armé d'épaisseur suivant étude de structure, coffrage courant pour face intérieure destinée à rester apparente ou maçonneries d'agglomérés.

1.2.1.2. Murs de refends

Parois en béton armé d'épaisseur suivant étude de structure, coffrage courant pour faces destinées à rester apparentes ou maçonneries d'agglomérés.

1.2.2. Murs de façades

Au rez-de-chaussée :

Partie courante et allège par parois en béton armé de 15 cm d'épaisseur minimum ou en maçonneries d'agglomérés ou de briques en terre cuite de 20 cm d'épaisseur minimum et revêtu d'un enduit monocouche et de plaquettes de terre cuite.

Coloris et nature au choix de l'architecte et selon Permis de construire.

Parois intérieures des murs, laissées brutes, isolation à charge du Preneur,

Fermeture provisoire des baies par des carreaux de plâtre avec porte d'accès. Les vitrines et les enseignes, seront à la charge du Preneur, en conformité avec les normes en vigueur.

1.2.3. Murs pignons

Dito article 1.2.2 ci-avant.

1.2.4. Murs mitoyens

Sans objet.

1.2.5. Murs extérieurs divers (loggias - séchoirs)

Néant.

1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Parois en béton armé ou murs en maçonnerie, d'épaisseur suivant étude de structure. Finitions à la charge du Preneur.

1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs

Murs en béton armé de 18 cm d'épaisseur minimum ou murs en maçonnerie de 20 cm d'épaisseur minimum.

Certaines parois pourront être revêtues d'une isolation thermique par doublage collé selon études thermique des logements.

NOTA :

Si l'activité du local nécessite une isolation phonique ou thermique, ces travaux seront à la charge du Preneur.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Planchers

Au rez-de-chaussée :

Dalle pleine en béton armé, épaisseur suivant calcul pour une charge d'exploitation de 500kg/m², livrée brute.

Une réservation d'environ 15 cm, permettant de réaliser l'ensemble des prestations nécessaires au bon fonctionnement de son activité à la charge du Preneur (revêtement, chape flottante, isolation phonique et thermique).

Plancher haut du rez-de-chaussée :

Dalle pleine en béton armé, épaisseur suivant calcul . Isolation en sous face selon études acoustique et thermique des logements privatifs et parties communes situés au-dessus du local.

1.3.2. Planchers sous terrasses

Idem planchers sur étage courant.

1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

Dalle en béton armé, épaisseur suivant calcul.

1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Dalle en béton armé, épaisseur suivant calcul.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

Sans objet.

1.5. ESCALIERS

1.5.1 Escaliers

Réservés aux appartements en étages.

1.5.2 Escaliers de secours

Marches et contre-marches en béton armé préfabriqué ou coulé en place

1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1. Conduits de fumée des locaux

Dito article 2.9.4 ci-après.

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux

Le local sera équipé d'un conduit de ventilation maçonné étanche compris chemisage permettant l'installation d'un conduit d'extraction, l'extracteur sera à la charge du Preneur.
Le ou les extracteurs pourront être positionnés à l'intérieur du local ou en toiture (sur demande selon matériel à mettre en place).

1.6.3. Conduits d'air frais

Sans objet.

1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie

Sans objet.

1.6.5. Ventilation haute de chaufferie

Sans objet.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Canalisations, dans les locaux commerciaux, laissées apparentes, suivant plans.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

Evacuations en PVC des logements, laissées apparentes, suivant plans.

1.7.3. Canalisations en sous-sol

Canalisations, des divers réseaux, enterrées ou en sous-face du plancher haut du parc de stationnement, en P.V.C.

1.7.4. Branchements aux égouts

Evacuations sur réseau urbain suivants instructions des Services Techniques de la Ville.

1.8. TOITURES

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

Sans objet.

1.8.2. Etanchéité et accessoires

Pour les terrasses situées au-dessus du plancher haut du local, étanchéité par complexe multicouche élastomère, avec isolation thermique. Protection de l'étanchéité par dalles sur plots.

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Sortie en toiture des ventilations primaires de chute.
Souches des gaines commerces.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

Aucun revêtement n'est prévu, local livré brut de béton ou parpaings.

2.2. REVETEMENTS MURAUX (Autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)

Aucun revêtement n'est prévu, local livré brut de béton ou parpaings.

2.3. PLAFONDS (Sauf peintures, tentures)

Aucun revêtement n'est prévu, local livré brut de béton.

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

Aucune menuiserie extérieure n'est prévue par le vendeur, travaux à la charge du Preneur. Une fermeture temporaire par carreaux de plâtre peut être prévue.

2.5. FERMETURESEXTERIEURESETOCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

Sans objet.

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

Sans objet.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

Sans objet.

2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

Sans objet.

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. Equipements ménagers

Sans objet.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

A la charge de l'acquéreur de réaliser la fourniture et pose d'un équipement de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire.

2.9.2.1. Distribution d'eau froide

Une arrivée d'eau froide avec vanne d'arrêt est prévue par le Vendeur, localisation suivant plan.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage

Sans objet.

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle

Sans objet.

2.9.2.4. Evacuations

Une attente pour l'évacuation des eaux vannes et une attente pour l'évacuation des eaux usées bouchonnées, localisation suivant plan.

2.9.2.5. Distribution du gaz

Sans objet.

2.9.2.6. Branchements en attente

Sans objet.

2.9.2.7. Appareils sanitaires

Sans objet.

2.9.2.8. Robinetterie

Sans objet.

2.9.2.9. Accessoires divers

Sans objet.

2.9.3. Equipements électriques

2.9.3.1. Type d'installation

Coffret de coupure en façade selon exigences techniques ainsi que le fourreau entre le coffret et le local. Nature du courant fourni : un coffret départ triphasé 380 volts.

Les raccordements (comptage, panneau de comptage, disjoncteur) suivant recommandation ENEDIS, seront à la charge du Preneur.

Platine disjoncteur et compteur mis en place par le Vendeur.

L'installation électrique de chaque local commercial devra être réalisée conformément aux normes exigées par la réglementation et sera à la charge du Preneur.

2.9.3.2. Puissance à desservir

Un tarif jaune, d'une puissance unitaire maximale de 54 KWA. Le vendeur fournira à l'acquéreur, au plus tard le jour de la livraison, le numéro IDC du Tarif Jaune.

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

Sans objet.

2.9.3.4. Sonnerie de porte palière

Sans objet.

2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations

Conduit en attente décrit à l'article 1.6.2.

2.9.5. Equipements de télécommunications

2.9.5.1. Radio -TV

Un fourreau aiguillé en attente.

2.9.5.2. Téléphone

Un fourreau aiguillé en attente dans le local débouchant dans la gaine palière au niveau de la réglette France Telecom (câble à la charge du Preneur),

2.9.5.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble

Porte de halls extérieures commandées par digicode + Badge VIGIK.

Porte de hall intérieure commandée par vidéophonie à défilement de noms + Digicode intégré + VIGIK.

Le contrôle de la porte de hall intérieure ne concerne que le Lot N°1 et N°9.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1 BOX ET PARKINGS COUVERTS

Cet article concerne uniquement les locaux N°1 et N°9.

Six places de stationnement pour le lot N°1 situées au premier niveau de sous-sol et dix places de stationnement pour le N°9 situées au deuxième niveau de sous-sol.

Les places de stationnement sont exclusivement réservées au personnel. Le parc de stationnement n'est pas ouvert au public.

Les places de parking sont réputées non boxables, sauf décision des copropriétaires lors d'une assemblée générale après obtention de la conformité du permis de construire et sous réserve de garantir le bon fonctionnement de la ventilation du parking et les accès aux tampons de visite.

Selon l'étude géotechnique, des dispositions constructibles seront prévues pour combattre les venues d'eaux souterraines. Toutefois, le sous-sol est susceptible d'être inondable.

3.1.1 Murs et cloisons

Voiles en béton armé ou maçonnerie d'agglomérés, destinés à rester bruts.
Poteaux en béton armé et murs de refends.

3.1.2 Plafonds

Béton armé.
Certaines zones situées sous des parties habitables recevront une isolation thermique en sous-face de plancher, suivant exigence de l'étude thermique.

3.1.3 Sols

Dallage en béton armé, avec possibilité de revêtement durcisseur anti-poussière type surfaquartz ou équivalent en fonction de l'étude de sols.
Numérotage et marquage au sol des emplacements de stationnement en peinture spéciale.

3.1.4 Porte d'accès

L'accès aux parkings en sous-sol est équipé d'une porte motorisée métallique, commandée par émetteur (1 par place).

3.1.5 Ventilation

Ventilation mécanique par gaines avec prises d'air et rejets sur l'extérieur, conforme à la réglementation en vigueur.

3.1.6 Equipement électrique

Eclairage par luminaires avec tubes fluorescents, conformément à la réglementation en vigueur et commandés par boutons poussoirs sur minuterie.
Eclairage automatique du parc de stationnement à l'ouverture de la porte d'accès des véhicules.
Eclairage de sécurité réglementaire.

Installations de recharge des véhicules électriques conforme à la réglementation et à la certification attendue : mise en œuvre de mesures conservatoires (chemins de câbles, fourreaux et puissance prise en compte dans le calcul du Réseaux principal).
La mise en œuvre d'une prise ou borne restera à la charge du demandeur (câbles, PC, borne, sous-comptage).

3.2 PARKING EXTERIEURS

Sans objet.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES

4.1. Hall d'entrée de l'immeuble

4.1.1. Sols

Carrelage en grés cérame de dimensions 60 x 60 cm ou 30 x 60 cm suivant plan de décoration, dans le sas du hall, pose collée. Plinthes assorties.

Mise en place d'un tapis essuie-pieds rigide en profilés aluminium et trame textile au droit de la première porte du sas.

4.1.2. Parois

Revêtement projeté, enduit décoratif, revêtement vinyle, peinture ou panneaux décoratifs, selon plan de décoration de l'architecte.

4.1.3. Plafonds

Faux-plafond en plaques de plâtre avec 2 couches de peinture acrylique, finition mate. Suivant étude acoustique, une partie pourra être traitée en faux-plafonds acoustique.

4.1.4. Eléments de décoration

Selon plan de décoration de l'architecte.

4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Ensemble en acier laqué vitré selon modèle Kaufman & Broad, fermeture par ventouses électromagnétiques.

Pour les systèmes d'accès : cf. article 2.9.6.3.

4.1.6. Boîte aux lettres et à paquets

Ensemble de boites aux lettres situé dans le sas du hall de dimensions suivant normes de La Poste.

4.1.7. Tableau d'affichage

Sans objet.

4.1.8. Chauffage

Néant.

4.1.9. Equipement électrique

Spots dans faux plafond et appliques décoratives, commandés par détecteurs de présence.

4.2. CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET PALIERS D'ETAGES

Cet article concerne uniquement les locaux N°1 et N°9.

NOTA : Accès au RDC et les deux niveaux de sous-sol uniquement.

4.2.1. Sols

Au rez-de-chaussée : Carrelage, pose collée, avec plinthes assorties.

Certaines parties pourront être traitées en moquette collée avec plinthes en bois peint.

4.2.2. Murs

Revêtement mural décoratif vinylique collé ou peinture.

4.2.3. Plafonds

Peinture acrylique, finition mate.
Suivant étude acoustique, une partie pourra être traitée en faux-plafonds acoustique.

4.2.4. Portes

Portes de gaines en bois médium peint ou avec un revêtement décoratif.

4.2.5. Equipement électrique

Eclairage des paliers par appareils décoratifs commandés par détecteurs de présence.
Une prise de courant « entretien » par niveau située, dans la gaine palière.

4.3. CIRCULATIONS DU SOUS-SOL (Sas, paliers, escaliers)

Cet article concerne uniquement les locaux N°1 et N°9.

4.3.1. Sols

Sols en béton armé. Finition peinture de sol dans les sas et dégagements.

4.3.2. Murs

En béton ou maçonneries, finition peinture vinylique dans les sas et dégagements.

4.3.3. Plafonds

En béton, finition peinture vinylique dans les sas et dégagements.

4.3.4. Portes d'accès

Portes des sas en bois à âme pleine, avec ferme-porte hydraulique, finition peinture.
Les portes d'accès aux escaliers du sous-sol sont condamnées par une serrure de sûreté.

4.3.5. Rampes d'accès pour véhicules

En béton brut, finition enrobé.

4.3.6. Equipement électrique

Hublots commandés par détecteurs de présence sur minuterie.
Eclairage de sécurité réglementaire.

4.4. CAGES D'ESCALIERS

Cet article concerne uniquement les locaux N°1 et N°9.

4.4.1. Sols des paliers

Escaliers en infrastructure :
En béton surfacé, finition en peinture de sol.

4.4.2. Murs

Escaliers en infrastructure :
En béton ou maçonneries, finition peinture vinylique.

4.4.4. Escaliers (marches, contre-marches)

En béton surfacé, destiné à rester brut.
Sous-face en béton, destinée à rester brute.
Mains courantes métalliques ou garde-corps, finition peinture, teinte au choix de l'Architecte.

4.5. LOCAUX COMMUNS

Sans objet.

4.6. LOCAUX SOCIAUX

Sans objet.

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

Sans objet.

4.8. CONCIERGERIE

Sans objet.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES

5.1. ASCENSEUR

Cet article concerne uniquement les locaux N°1 et N°9.

Ascenseur pour 8 personnes maximum.

Charge utile 630 kg.

Vitesse 1 m/s minimum.

Portes palières automatiques, deux vantaux à ouverture latérale, en acier inox à rez-de-chaussée et à peindre (teinte au choix de l'Architecte) dans le sous-sol et en étages.

Sol : dito revêtement de sol du hall du rez-de-chaussée.

Éléments de décoration de la cabine : parois dans gamme du fabricant, éclairage de sécurité, faux-plafond partiel, miroir, main courante.

Liaison phonique entre la cabine et une société de surveillance.

Accès aux étages supérieurs par l'ascenseur, exclusivement réservé aux résidents.

5.2. CHAUFFAGE - EAU CHAUDE

Sans objet.

5.3. TELECOMMUNICATIONS

5.3.1. Téléphone

Dito article 2.9.5.2.

5.3.2. Antennes TV et radio

Dito article 2.9.5.1.

5.4. RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATIONS DES ORDURES MENAGERES

Le programme sera équipé de containers enterrés pour le tri sélectif.

5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Confère article 1.6.2 concernant la VMC du local.

5.6. ALIMENTATION EN EAU

5.6.1. Comptages généraux

Depuis le branchement d'eau sur la rue, comptage d'eau froide dans local technique ou citerneau extérieur, selon prescriptions du gestionnaire du réseau.

5.6.2. Suppresseurs, réducteurs et régulateurs de pression traitement de l'eau

Suppresseur, réducteur ou régulateur de pression si nécessaire, selon études et enquête concessionnaires.

Un détendeur général est prévu en sortie de comptage.

Les circuits seront désinfectés conformément à la réglementation en vigueur.

5.6.3. Colonnes montantes

En acier galvanisé ou P.V.C. pression ou en multicouche.

5.6.4. Branchements particuliers

Sans objet.

5.7. ALIMENTATION EN GAZ

Sans objet.

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1. Comptages des services généraux

Sans objet.

5.8.2. Colonnes montantes

Sans objet.

5.8.3. Branchements et comptages particuliers

Compteur électrique installé par le concessionnaire dans le tableau d'abonnés du local d'activité, avec un système de téléreport.

Alimentation du disjoncteur situé dans chaque local d'activité.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1. VOIRIE ET PARKINGS

Sans objet.

6.2. CIRCULATIONS DES PIETONS

Sans objet.

6.3. ESPACES VERTS

Pendant la période favorable, plantation d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives, suivant le projet établi par l'Architecte.

6.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Sans objet.

6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Appliques décoratives ou spots dans le faux plafond devant les halls d'entrée.
Eclairage commandé par détecteur, sur horloge.

6.5.2. Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

Sans objet.

6.6. CLOTURES PERIMETRIQUE DE L'OPERATION

6.6.1. Sur rue

Selon plan architecte.

6.6.2. Avec les propriétés voisines

Murs et grillages existants ou grillage métallique en treillis soudés à mailles rigides ou équivalent, ou murets enduits surmontés d'une grille selon projet.

6.6.3. Entre jardins à usage privatif à rez-de-chaussée

Grillage en treillis soudés et haie végétale.
Pare-vues en lame de bois ou PVC suivant localisation.

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. Chauffage Urbain

Sans objet.

6.7.2. Eau

Branchement sur réseau public sous voirie et alimentation à partir du compteur général.

6.7.3. Gaz

Sans objet.

- 6.7.4. Electricité**
Desserte pour usage électrique depuis le poste de transformation, avec coffret(s) de coupure, suivant exigences ENEDIS.
- 6.7.5. Postes d'incendie, extincteurs (suivant réglementation en vigueur)**
Extincteurs dans le parc de stationnement.
Poteaux ou bouches incendies normalisés sur voie publique, suivant prescriptions pompiers.
- 6.7.6. Egouts**
Raccordements à l'égout public suivant les prescriptions de la Ville.
- 6.7.7. Epuration des eaux**
Fosse à hydrocarbures enterrées dans le parc de stationnement, avec pompe de relevage, si nécessaire.
- 6.7.8. Télécommunications**
Raccordement sur réseau public depuis chambre de tirage France Télécom.
- 6.7.9. Drainage du terrain**
Sans objet.
- 6.7.10. Evacuation des eaux de pluies et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux**
Par bouches à grilles et raccordement à l'égout public.
Système d'infiltration et de rétention pour régulation des eaux pluviales selon étude hydraulique spécifique.

NOTA : La société peut apporter des modifications, admises de plein droit, de prestations, de structure, d'agencements intérieur et extérieur, dans le but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'opération, ou en cas de force majeure légitime, notamment :

- en cas de réglementation administrative contraignante,
- en cas de faillite d'entreprise ou de fournisseur,
- en cas de défaut ou retard d'approvisionnement,
- en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier,
- si des impossibilités techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition,

En outre, le Preneur ne pourra en aucun cas réclamer l'une des prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où les matériels et matériaux de remplacement fournis par le constructeur sont de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées dans la présente notice et sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction et que la société pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

L'implantation des équipements ou appareils est par ailleurs mentionnée dans la présente notice et figurée sur les plans à titre indicatif. Les retombées, canalisations et convecteurs n'y sont pas figurés.

Le parc de stationnement n'est pas soumis à la norme NFP 91.120.

Le Preneur reconnaît ces clauses comme étant essentielles sans quoi le constructeur n'aurait pas contracté avec lui.