

NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE



ALKOVE

Ancienne Clinique Adassa
Place de Haguenau Strasbourg
Bâtiment 2 – Appartements en accession

Sommaire

1	PRESENTATION	3
2	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES IMMEUBLES.....	5
3	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	7
4	ANNEXES PRIVATIVES	15
5	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	16
6	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE.....	17
7	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS.....	18
8	DIVERS.....	20

1 PRESENTATION

1.1 Présentation de l'état initial du terrain

L'opération est située dans les locaux de l'Ancienne Clinique Adassa à l'angle de l'avenue des Vosges et de la place de Haguenau, au Nord de la grande île de Strasbourg. Ce secteur fait partie du quartier de la Neustadt de Strasbourg édifié durant la période allemande (1870 – 1918), qui se caractérise notamment par un plan aéré, de longues et larges avenues, des places monumentales et des parcs et jardins.

Initialement l'ancienne clinique privée Adassa était constituée du bâtiment dénommé 1 (année de construction 1886). Après plusieurs extensions/surélévations successives dans la continuité des ailes du bâtiment 1, le bâtiment 2 fut édifié en deux temps (2a : 1963, 2b : 1979) dans leur prolongement, le long de l'avenue des Vosges, vers le bâtiment 3.

Celui-ci - bâtiment d'habitation construit suite à un PC obtenu en 1897 - a été acquis par la clinique en 1964 ; à ce moment-là il s'agissait encore, a priori, d'appartements.

Le bâtiment 4 a été construit dans les années 60, et modifié dans les années 80.

Une extension plus récente était accolée au bâtiment 2, côté cœur d'îlot.

L'accès principal du site est situé au niveau de la place d'Haguenau (au numéro 13), anciennement accueil de la clinique. Une allée, située entre les bâtiments 2 et 3, donne accès au cœur d'îlot.

1.2 Présentation du projet

1.2.1 Aménagement du terrain

Le projet consiste en :

- la réhabilitation des bâtiments 1, 2 et 3 de l'ancienne Clinique Adassa
- la restructuration lourde du bâtiment 4 de l'ancienne clinique
- la construction d'une extension neuve au bâtiment 2 en lieu et place de celle existante
- Une villa en R+1 (bâtiment 5) sera construite en limite parcellaire, au Nord de la parcelle 63.

Le projet accueillera à terme une centaine de logements, des bureaux et des surfaces d'activité. Un parking souterrain de deux niveaux sera créé.

1.2.2 Implantation du projet

L'accès situé le long de l'avenue des Vosges sera conservé et prolongé jusqu'en cœur d'îlot. Il servira d'accès aux piétons, cyclistes ainsi qu'aux stationnements véhicules en R-1 et R-2.

L'extension du bâtiment 2 sera démolie et remplacée par un volume simple venant s'avancer en cœur d'îlot. Un bâtiment 5 sera implanté dans l'angle Nord-Est du cœur d'îlot.

Des locaux neufs accueillant les vélos seront implantés le long des limites parcellaires au Nord.

Les OM sont mutualisées au RdC du bâtiment 2, avec la création d'un local spécifique de plain-pied permettant un apport et une levée des OM la plus pratique possible.

1.2.3 Matériaux et couleurs

Les façades des bâtiments 1 et 3 seront conservées dans leur caractère originel.

Le bâtiment 2 profitera d'une transformation importante : son soubassement sera habillé en bois et accueillera de larges ouvertures (sur le RDC) pour apporter un maximum de lumière et de visibilité au local qui y sera aménagé.

Côté cœur d'îlot, une structure viendra doubler les façades des bâtiments 2 et 4, afin de proposer des terrasses en prolongement des pièces de vie.

1.2.4 Espaces libres

La transformation du cœur d'îlot consistera à créer un cocon calme et protégé. Il offrira de multiples terrasses revêtues de matériaux chaleureux, et des espaces verts généreusement plantés.

1.2.5 Accès et stationnement

Les accès existants seront conservés depuis l'avenue des Vosges et la place de Haguenau. Un accès supplémentaire pour le local d'activité du bâtiment 2 sera dessiné sur l'avenue des Vosges.

L'accès depuis l'avenue des Vosges permettra également l'accès aux stationnements (en sous-sol), ainsi qu'aux locaux vélos. Près de 80 places de stationnements seront réalisées.

1.2.6 Respect du patrimoine architectural existant

Le projet de réhabilitation a pour objectif de conserver autant que possible la structure et l'image existantes. Le caractère spécifique à chaque bâtiment sera respecté.

Le hall du bâtiment 1 sera notamment conservé et servira à distribuer les bureaux et logements dudit bâtiment ; un niveau supplémentaire d'escalier sera créé dans le volume existant de la cage d'escalier d'honneur, afin d'en conforter l'importance : il donnera accès au niveau des combles réaménagés.

Le bâtiment 3, qui retrouvera son usage initial d'habitation, bénéficiera d'une attention particulière afin d'en préserver le cachet. L'intervention la plus notable consistera à déplacer l'entrée du bâtiment, initialement en pignon Ouest, vers la façade Nord.

Plus contemporains, les bâtiments 2 et 4 accepteront une intervention plus poussée pour mettre en avant leurs qualités intrinsèques.

2 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES IMMEUBLES

2.1 Infrastructure

Conservation des fondations existantes

2.2 Murs et ossatures

2.2.1 Murs du sous-sol

2.2.1.1 Murs périphériques

Bâtiment existant : conservation maçonnerie existante éventuellement reprises-en sous-œuvre selon prescription du BET structure.

2.2.1.2 Murs de refends

Bâtiment existant : maçonnerie existante éventuellement reprise en sous-œuvre selon prescription du BET.
Les nouveaux murs seront réalisés en béton ou en maçonneries selon les recommandations du BET structure

2.2.2 Murs de façades (à partir du rez-de-chaussée)

Bâtiment existant : murs en maçonnerie existante

2.2.3 Murs pignons

Murs en maçonnerie de brique ou de parpaing

2.2.4 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Bâtiment existant : maçonnerie existante éventuellement reprise en sous-œuvre selon prescription du rapport de sol ou mur en maçonnerie neuve

Les nouveaux murs seront réalisés en béton.

2.2.5 Murs ou cloisons séparatifs

2.2.5.1 Entre locaux privés contigus du bâtiment 1

Murs en plaque de plâtre sur ossature ou en maçonnerie neuve ou murs existants.

2.2.5.2 Entre locaux privés et autres locaux du bâtiment 1

Murs en plaque de plâtre sur ossature ou en maçonnerie neuve ou murs existants.

2.3 Planchers

2.3.1 Planchers sur étages courants

Planchers poutrelles hourdis ou béton.

Epaisseur conservée

2.3.2 Planchers sous terrasses étanchées accessibles et non-accessibles

Planchers en béton

Epaisseur conservée

2.3.3 Planchers des balcons non étanchés

Structure légère selon préconisation du BET structure pour les balcons rapportés et structure béton pour les structures existantes.

2.4 Cloisons de distribution

2.4.1 1.4.1. Entre pièces principales

Cloisons de 7 cm d'épaisseur ou 10 cm d'épaisseur comportant d'un parement en plaques de plâtre sur ossature métallique, isolation phonique par remplissage en laine de verre entre plaques de plâtre.

2.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

Cloisons de 7 cm ou 10 cm d'épaisseur comportant un parement en plaques de plâtre (plaque hydrofuge côté pièce de service) sur ossature métallique, isolation phonique par remplissage en laine de verre entre plaques de plâtre.

2.5 Escaliers communs

Escaliers existants conservés.

Escaliers intérieurs en bois ou bois et métal.

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

Amenées d'air neuf sur centrales en rez-de-chaussée pour les locaux professionnels via prises d'air en toiture du bâtiment.

Ventilation réglementaire du local sous-station par prise d'air en façade du bâtiment ; ventilation haute ramenée hors toit.

2.6.3 Conduits de fumée

Sans objet ; raccordement à un réseau de chaleur

2.7 Chutes et grosses canalisations

2.7.1 Chutes d'eaux pluviales

En façades en zinc ou équivalent.

2.7.2 Chutes d'eaux usées

En PVC selon règlement d'assainissement en vigueur.

2.7.3 Assainissement

En fonte ou PVC pour les parties suspendues à sous-sol uniquement, en grés vernissé ou béton pour les parties enterrées selon prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

2.7.4 Branchement aux égouts

Raccordement sur regards de branchement existants au sous-sol du bâtiment ; reprise étanche des tampons de visite. Les dispositions respecteront le règlement d'assainissement local.

2.8 Toitures & Terrasses

2.8.1 Terrasses

Dalle béton, carrelage en grès cérame ou lame bois sur plot

2.8.2 Charpente, couverture et accessoires

Dito existant

2.8.3 Etanchéité et accessoires

Etanchéité élastomère :

- avec protection par dalles béton, posés sur plots réglables pour terrasses accessibles.
- avec protection lourde par graviers ou végétalisée pour terrasses non accessibles,
- avec végétalisation sur parking

2.8.4 Sortie en toiture, ventilation et conduits divers

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

2.8.5 Brises soleil

Néant.

3 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

De façon générale, la nature et la composition des revêtements de sol pouvant différer d'une pièce à l'autre, un décalage des niveaux finis respectifs est possible, généralement situé au droit des portes. Cette différence de niveau peut également exister dans une même pièce qui ne dispose pas d'un revêtement uniforme (espace cuisine carrelé dans le séjour).

Par ailleurs, 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 15 et 30 cm environ.

Un isolant acoustique sera posé le revêtement de sol quand il n'y a pas de chape afin de réduire les bruits d'impact entre logements et/ ou bureaux.

3.1 Sols et plinthes

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

Pose d'un parquet contrecollé en pose flottante. Coloris au choix dans la gamme proposée par le constructeur.

Le revêtement de sol des cuisines est en parquet ou carrelage selon plan architecte.

Plinthes pré-peinte blanche.

3.1.2 Sols et plinthes des chambres

Pose d'un parquet contrecollé en pose flottante. Coloris au choix dans la gamme proposée par le constructeur.

Plinthes bois pré-peinte blanche.

3.1.3 Sols et plinthes des pièces de service (W-C et salle de bains)

Pose de carrelage en grès cérame, coloris au choix dans la collection proposée par le constructeur, le tout sur isolation phonique.

NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE

Plinthes assorties pour WC et faïence sur le bâti support, faïence murale faisant office de plinthe pour les salles de bains.

3.1.4 Sols des balcons

Au choix de l'architecte sans variante possible.

3.1.5 Sols des terrasses accessibles

Au choix de l'architecte sans variante possible.

3.2 Revêtements muraux (autres qu'enduits, peinture, papiers-peints et tentures)

3.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

Salles de bain et salles d'eau : faïence murale toute hauteur sur tous les murs.

WC : faïence murale sur le caisson d'encastrement du réservoir de chasse et tablette s'il y a lieu.

1 à 2 carreaux de faïence au-dessus du lave-main.

Coloris et formats au choix dans la collection proposée par le promoteur.

3.3 Plafonds (sauf peintures, tentures)

3.3.1 Plafonds des pièces intérieures

Faux plafond ou préparation par enduit mince et peinture blanche alkyde deux couches aspect velours au choix de l'architecte.

Faux plafond et selon nécessité technique caissons soffites par-dessus déviations de chutes sanitaire et ventilation. Ces ouvrages peuvent diminuer localement la hauteur sous plafond et ne sont pas forcément indiqués sur les plans architectes.

3.3.2 Sous faces des balcons

Peinture.

3.4 Menuiseries extérieures

D'une manière générale (pour les structures de balcons rapportées et) les terrasse existantes, pour des raisons constructives, des différences de niveaux entre l'intérieur des logements et les balcons carrelés ou les terrasses étanchées existeront.

Ces différences de niveaux se traduisent par un seuil au droit des portes fenêtres d'une hauteur pouvant aller de 15 à 30 cm environ.

3.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Pour toutes les fenêtres ou portes fenêtres :

Portes fenêtres oscillo-battantes en profilés aluminium ou équivalent avec doubles vitrages à faible émissivité, classement des menuiseries A2 E4 Va2 ou selon préconisations maîtrise d'œuvre.

Teinte au choix de l'Architecte selon plan définitif des façades.

3.4.2 Menuiseries extérieures de certaines pièces de service

Idem pièces principales.

3.5 Fermetures extérieures et occultations, protections solaires

3.5.1 Pièces principales

Volets roulants.

3.5.2 Pièces de service

Sans objet.

3.6 Menuiseries intérieures

3.6.1 Huisseries et bâtis.

En bois ou panneaux de bois à peindre.

3.6.2 Portes intérieures

Portes intérieures à peindre de 40 mm d'épaisseur selon le choix du promoteur, poignées en métal assorti avec condamnation pour les WC et salles d'eau, serrure pour les autres pièces.

3.6.3 Portes palières

Portes palières métallique monobloc à parement bois ou métallique, anti-effraction niveau 1 sur huisserie métallique, serrure 3 points classée A2P*, entrebâilleur et microviseur, dispositif anti-dégondage. Seuil à la suisse.

3.7 Serrurerie et garde-corps

3.7.1 Garde-corps et barres d'appui

- En métal (ou bois peint) après traitement antirouille ou aluminium laqué RAL selon plans au droit des cages d'escalier dans les parties communes.
- En métal pour les balcons ou terrasses neuves et conservation des garde-corps d'origine sur les existants.

3.8 Peintures, papiers, tentures

3.8.1 Peintures extérieures et vernis

3.8.1.1 Sur serrurerie

Peinture glycérophtalique deux couches sur antirouille.

3.8.1.2 Sur béton apparent en façades

Peinture qualité extérieure en deux couches.

3.8.2 Peinture intérieure

3.8.2.1 Sur menuiseries

Peinture alkyde deux couches aspect mat, velours ou satiné au choix de l'architecte

3.8.2.2 Sur murs et plafonds

Faux plafond ou préparation des supports existants par enduit mince.

Peinture blanche alkyde deux couches aspect mat ou satiné au choix de l'architecte.

3.8.2.3 Sur canalisations, tuyauteries, éléments de chauffage et divers

Peinture blanche alkyde deux couches aspect mat ou satiné au choix de l'architecte.

3.8.3 Papier peint mural

Sans objet.

3.9 Equipements intérieurs

Implantation et nombre d'appareils suivants :

3.9.1 Equipement ménager

3.9.1.1 Evier, robinetterie

Néant.

3.9.1.2 Mobilier

Hors appareillage.

3.9.1.3 Evacuation des déchets

Local poubelles accessible depuis l'extérieur

3.9.2 Equipement sanitaire et plomberie

3.9.2.1 Distribution d'eau froide

Depuis pénétrations en sous-sol, mise en œuvre des conduites d'adduction d'eau potable en tube multicouche en faux-plafond du sous-sol et dans les gaines palières des circulations communes.

Manchettes pour pose de compteurs individuels d'eau froide (compteurs en location à charge de la copropriété).

La distribution d'eau froide sanitaire sera réalisée en tube calorifugé en faux-plafonds depuis les colonnes montantes en gaine palière des circulations.

L'encastrement des conduites d'alimentation EF dans les cloisons, murs en maçonnerie ou béton se fera sous gaine plastique des conduites encastrées.

Le raccordement (parties apparentes) des appareils en EF sera réalisé en tube cuivre assemblés par soudage ou sertissage.

3.9.2.2 *Production et distribution d'eau chaude*

Production d'eau chaude sanitaire à partir de la sous-station de chauffage urbain.

Depuis raccordement en sous-station, mise en œuvre des conduites calorifugées de distribution ECS et bouclage en tube multicouche en sous-sol, rez-de-chaussée et dans gaines de logements.

Mise en œuvre dans gaines de logements de manchettes compteurs cuivre et supports pour pose ultérieure des compteurs d'ECS (compteurs en location à charge de la copropriété).

L'encastrement des conduites d'alimentation ECS dans les cloisons, murs en maçonnerie ou béton se fera sous gaine plastique des conduites encastrées.

Le raccordement des appareils en ECS sera réalisé en tube cuivre assemblés par soudage ou sertissage.

3.9.2.3 *Evacuations*

Tuyaux collés en PVC peints en blancs. Avec caisson d'habillage démontable si visible

3.9.2.4 *Distribution de gaz*

Néant.

3.9.2.5 *Branchements en attente*

Branchement en attente pour machine à laver le linge dans cuisine et/ou salle de bains et/ou WC selon plan.

Branchement en attente pour machine à laver la vaisselle dans cuisine sous évier.

3.9.2.6 *Appareils sanitaires*

Sont compris dans l'achat du bien :

- **1 MEUBLE AVEC UNE VASQUE DANS LA SALLE DE BAIN PRINCIPALE**

Descriptif : vasque résine ou acrylique sur meuble mélaminé, avec miroir, bandeau lumineux. Le plan architecte n'entraîne pas de modification de la prestation, la représentation d'un meuble double-vasque ne présuppose aucunement de sa fourniture.

Possibilité deux vasques en plus-value s'il n'y a pas de contraintes techniques ou d'accessibilité PMR.

- **1 LAVABO SUSPENDU** (tuyau encastré ou habillé) dans les autres salles d'eau selon plan architecte.

- **1 OU PLUSIEURS WC SUSPENDUS** en porcelaine vitrifiée avec abattant double, réservoir de chasse encastré, bouton de chasse à double commande 3/6 litres (selon plan),

- **1 LAVE-MAIN** droit ou d'angle en porcelaine vitrifiée dans les WC séparés (selon plan),

- **1 BAIGNOIRE OU DOUCHE** avec bac extra-plat (dimension 90x90 ou 80x120 ou 90x120) et pare-douche simple selon plan Architecte.

3.9.2.7 *Robinetterie*

Robinetterie mitigeur eau chaude, eau froide type GROHE, HANSGROHE ou similaire.

3.9.2.8 *Accessoires divers*

Vidage automatique pour baignoires vasques et lavabos.

Vidage à bouchons et chaînettes pour éviers.

Douchette avec flexible pour baignoires.

3.9.3 Equipements électriques

3.9.3.1 Type d'installation

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

3.9.3.2 Puissance à desservir

Selon étude du bureau d'études fluides.

Des colonnes montantes seront mises en place par entrée avec des distributeurs par étage en gaine technique NFC14-100. Les puissances et dimensionnements de chaque colonne seront adaptés au nombre de logements et/ou locaux tertiaires mis en place dans le cadre du projet.

3.9.3.3 Equipement de chaque pièce

Appareillage de type LEGRAND Celiane ou similaire.

Couleur blanc.

Equipement conforme aux recommandations PROMOTELEC et à la norme NFC15-100 :

Les obligations normes PMR obligent à l'installation d'une prise à 1m20 de hauteur à l'entrée de chaque pièce sans dérogation possible.

- 1 foyer lumineux dans WC, bains, cuisine, entrée, dégagement, séjour et chambres.
- 1 foyer lumineux supplémentaire en applique dans salles de bains sous réserve du respect des volumes de sécurité.
- 1 sortie de fil dans la cuisine au droit du luminaire
- 1 prise 16A dans la salle de bains.
- 3 prises 16A dans les chambres secondaires et une complémentaire dans la chambre principale (réglementation accessibilité).
- 5 prises 16A dans séjour d'une superficie de 20 m² et 1 prise supplémentaire par tranche de 4 m² avec un maximum de 7 prises de courant.
- 1 socle 32A pour cuisinière électrique.
- 1 sortie de fil 16A pour hotte au-dessus de la prise 32A
- 3 à 4 prises 16A spécialisées pour lave-vaisselle et four (dans cuisine) et lave-linge (cuisine et/ou salle de bains et/ou WC selon possibilité).
- 6 prises 16A dans cuisine
- 1 prise 16A dans dégagement
- 1 foyer lumineux extérieur équipé d'un hublot par appartement situé sur 1 balcon ou terrasse accessible
- 1 tableau électrique modulaire de type encastré avec protections selon normes

3.9.3.4 Sonnerie de porte palière

Vidéophone placé à côté de la porte palière ; platine de rue encastrée et conforme PMR audio vidéo avec boutons d'appel et/ou défilement de noms selon le nombre de logement par bâtiment ; gâche électrique de la porte d'accès commandée par bouton poussoir sur vidéophone de chaque appartement.

3.9.4 Chauffage, cheminée, ventilation et climatisation

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

Chauffage collectif.

Production de chaleur par sous station de chauffage urbain.

La distribution de l'eau de chauffe vers les appartements se fera dans des gaines techniques aménagées dans les communs.

Appareils d'émission de chaleur :

- radiateurs en acier laqué dans les séjours, halls, cuisines et chambres
- sèche serviettes mixte dans les salles de bains et salles d'eau
- régulation individuelle avec programmation et thermostat situé dans le séjour
- tous les radiateurs seront équipés de robinets à tête thermostatique sauf dans la pièce recevant le thermostat d'ambiance.

Pose de manchettes pour compteurs individuels de calories (étant précisé Le comptage individualisé sera posé au frais de la copropriété

3.9.4.2 Températures garanties dans chaque pièce

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

3.9.4.3 Conduits et prises de ventilation

Logements courants : Ventilation mécanique contrôlée de type simple-flux hygroréglable type B ; l'extraction de l'air vicié dans les pièces humides (cuisines, salles de bain et WC unique) sera réalisé par des bouches d'extraction hygro-réglable

La ventilation générale des logements sera assurée par des caissons d'extraction à basse consommation d'énergie positionnés combles techniques du bâtiment.

Concernant les cuisines, les hottes seront en recyclage non raccordé à la VMC.

La mise en œuvre complémentaire de hotte de cuisine motorisée sur l'extérieur n'est pas envisageable.

Locaux commerciaux : Ventilation mécanique double flux à récupération de chaleur en rez-de-jardin et rez-de-chaussée.

3.9.4.4 Conduits et prises d'air frais

Grilles d'entrées d'air hygro-réglables dans les menuiseries, dans les châssis vitrés ou en façade pour ventilation simple flux des logements.

3.9.5 Equipements de télécommunication

3.9.5.1 Radio/T.V.

Raccordement sur antenne collective avec amplificateur pour réception des chaînes TNT hertziennes disponibles + pré-tubage pour un futur raccordement au réseau câblé.

-1 prise TV-FM dans le séjour

-1 prise TV-FM dans la chambre principale

-1 prise TV-FM supplémentaire dans les appartements de plus de 100 m2.

3.9.5.2 Téléphone

Il sera mis en base un raccordement téléphonique cuivre (ou fibre) pour chaque logement et en parallèle un pré-tubage entre chaque logement et les parties communes pour la mise en place ultérieure d'un réseau fibre optique.

Raccordement sur réseau public Téléphonique :

- 1 prise RJ45 dans la cuisine

- 1 Prise RJ45 dans chaque chambre

- 1 Prise RJ45 dans le séjour

3.9.5.3 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 composé d'un digicode et d'un système d'interphonie audio/vidéo.

4 ANNEXES PRIVATIVES

4.1 Caves

Néant.

4.2 Parking (situé au sous-sol)

Fermeture impossible des places de parking.

4.2.1 Murs

Murs porteurs selon préconisation BE ou constructeur.

4.2.2 Plafonds

Béton brut et sans finition ou avec isolant (non habillé).

4.2.3 Portes d'accès au parking

Porte métallique.

4.2.4 Sol

Dallage en béton lissé sans finition.

4.2.5 Equipement électrique

Foyers lumineux situés dans la circulation.

Des tubes vides en réserve seront également mis en place pour chaque place de stationnement pour de futures bornes de recharges pour véhicules électriques.

La prestation comprend uniquement un pré-tubage jusqu'au tableau électrique commun. Aucune borne de recharge pour véhicule électrique ne sera mise en place.

4.3 Jardins privatifs (à rez-de-chaussée selon plans)

Les surfaces indiquées sur les plans de vente sont données à titre indicatif.

Elles seront ajustées après arpentage par le géomètre et l'établissement de l'esquisse d'étage.

Terrasses accessibles étanchées sur dalle du parking souterrain, ou non étanchées sur terre-plein, finition selon plan paysagiste.

Un point d'eau par jardin situé en façade pour arrosage des espaces verts communs.

Apport de terre végétale et mise en place de gazon et de plantations selon plan d'aménagement extérieur.

Selon nécessité ou contraintes techniques, des équipements techniques (regards de visite, souche de ventilation, etc...) peuvent être implantés dans les jardins.

5 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

5.1 Hall d'entrée de l'immeuble

5.1.1 Sols

Selon projet de décoration de l'Architecte.

5.1.2 Parois

Selon projet de décoration de l'Architecte.

5.1.3 Plafonds

Selon projet de décoration de l'Architecte.

5.1.4 Eléments de décoration

Selon projet de décoration de l'Architecte.

5.1.5 Boîtes aux lettres et à paquets

Boîtes aux lettres selon normes des Postes positionnées dans le hall d'entrée.

5.1.6 Equipement électrique

Spots, suspensions et/ou appliques selon projet de décoration de l'Architecte.

5.2 Cage d'escalier du rez-de-chaussée vers les étages

5.2.1 Sols

Selon projet de décoration de l'Architecte.

5.2.2 Murs

Selon projet de décoration de l'Architecte.

5.2.3 Sous faces et noyaux de l'escalier

Selon projet de décoration de l'Architecte.

5.2.4 Portes

Selon projet de décoration de l'Architecte.

5.2.5 Equipement électrique

Plafonniers et/ou appliques selon projet de décoration de l'architecte.

5.3 Cage d'escalier du rez-de-chaussée vers le sous-sol

5.3.1 Sols :

Selon projet de décoration de l'Architecte.

5.3.2 Murs :

Selon projet de décoration de l'Architecte.

5.3.3 Sous face et noyau escalier :

Selon projet de décoration de l'Architecte.

5.3.4 Plafond :

Selon projet de décoration de l'Architecte.

5.4 Paliers des étages

5.4.1 Sols

Idem 4.2.1.

5.4.2 Murs

Idem 4.2.2.

5.4.3 Plafonds des paliers

Idem 4.2.3.

6 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

6.1 Ascenseur

Rénovation et réhabilitation des ascenseurs existants.

6.2 Local poubelles

Local poubelles situé au 86 Avenue des Vosges, à proximité du Domaine Public.

6.3 Local vélos

Local vélo accessible de plain-pied et en rez-de-jardin.

6.4 Télécommunications

Téléphone – Raccordement Cuivre :

Pré-câblage entre les tableaux des appartements jusqu'au réseau Téléphonique.

6.4.1 Antennes TV et radio

Raccordement des appartements sur antenne collective et Pré-tubage entre les tableaux des appartements jusqu'au futur réseau câblé à installer par le concessionnaire.

6.4.2 Fibre optique

Pré-tubage entre les tableaux des appartements jusqu'au futur réseau fibre optique à installer par le concessionnaire.

6.5 Ventilation mécanique des locaux

Ventilation mécanique contrôlée de type simple-flux hygroréglable type B ; l'extraction de l'air vicié dans les pièces humides (cuisines, salles de bain et WC unique) sera réalisée par des bouches d'extraction hygroréglable

La ventilation générale des logements sera assurée par des caissons d'extraction à basse consommation d'énergie positionnés combles techniques du bâtiment.

6.6 Alimentation en eau

6.6.1 Comptages généraux

Un comptage eau froide situé au sous-sol du bâtiment dans un local dédié ; conforme aux prescriptions du service des Eaux.

6.6.2 Colonne montante

En tube multicouche

6.6.3 Branchement particulier

En cuivre et/ou tubes polyéthylène

6.7 Chauffage – Eau Chaude

6.7.1 Equipement thermique de chauffage

Production de chauffage par sous station de chauffage urbain.

Les puissances et caractéristiques de cette installation seront déterminées par le Bureau d'Etudes Fluides en respect du niveau de performance thermique retenu par le Promoteur : conforme à la RT 2012 pour les bâtiments neufs et conforme à la RT rénovation pour les bâtiments existants.

Local technique située à sous-sol de l'ensemble immobilier.

Le comptage individualisé sera posé sur décision et au frais de la copropriété.

Les consommations d'eau chaude et chauffage avant la pose des compteurs sera calculée pour chaque propriétaire ayant pris possession des locaux au jour de la livraison au pro-rata de la surface occupée par rapport à la surface bâtie chauffée que le logement soit occupé ou non.

6.7.2 Eau Chaude Sanitaire

La production et le comptage de l'eau chaude sanitaire sera assurée par une production centralisée de type semi-instantanée en local sous-station.

6.8 Alimentation en électricité

6.8.1 Comptage des services généraux

Dans local ou placard technique situé dans une partie commune.

6.8.2 Colonne montante

Préfabriquées dans gaines palières ou encastrées.

6.8.3 Branchement et comptage particuliers

Par télé-relève.

6.9 Porte automatique d'accès au sous-sol

Porte automatique, manœuvre par télécommande, fermeture temporisée.

(2 télécommande par place de stationnement au sous-sol)

7 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

7.1 Portail et portillon

Portail automatique, manœuvre par télécommande, fermeture temporisée. Portillon d'accès pour les piétons sur le côté.

7.2 Clôtures

7.2.1 Clôture périphérique

Selon projet paysagiste

7.2.2 Clôtures intérieures

Selon projet paysagiste

7.3 Extérieurs

7.3.1 Accès

Sans objet

7.3.2 Sols

Selon projet de la paysagiste.

7.3.3 Délimitation au sol

Selon projet paysagiste

7.4 Espaces verts

7.4.1 Plantations d'arbres et arbustes

Plantations d'arbres et arbustes, y compris plantes en pots, selon plan d'aménagement.

7.4.2 Engazonnement

Couvertures végétales extérieures, selon plan d'aménagement.

7.4.3 Arrosage selon le cas

Des robinets d'arrosage seront placés selon le cas en façades extérieures afin de permettre d'assurer l'arrosage des espaces verts communs sur comptage des parties communes.

7.5 Eclairage extérieur

Des points lumineux et des candélabres selon nécessité seront disposés sur les façades et voiries afin d'assurer l'éclairage des surfaces extérieures.

8 DIVERS

Les cotes des plans sont indicatives et pourront être légèrement modifiées pour les besoins de la construction ou autres.

Les marques, modèles et dimensions des appareils, matériaux et équipements sont donnés à titre indicatif; le constructeur se réserve à tout moment, sur demande du Maître d'œuvre, le droit de les remplacer par des équivalents, dans le cas de force majeure tels que défaillance des fournisseurs, cessation de fabrication, délais de fourniture incompatibles avec l'avancement du chantier.

Ces modifications dont la nécessité n'apparaît souvent qu'en cours de travaux, n'altèrent en aucun cas la qualité des prestations.

Elles seront réalisées dans l'intérêt des acquéreurs. Ces derniers s'engagent à les accepter sans réserve.

Toute modification du plan ou du descriptif par l'acquéreur, devra être préalablement soumise pour approbation au Maître d'œuvre et au contrôleur technique qui sera libre d'en refuser l'exécution, dans la mesure où elle apparaîtrait incompatible avec la qualité des travaux, le planning d'exécution du chantier, les règlements en vigueur ou les droits des tiers. Les frais de dossier et honoraires d'études, seront à la charge de l'acquéreur.

Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra pénétrer sur celui-ci avant la terminaison de l'appartement et sa livraison.

Le positionnement, le nombre ainsi que la dimension des gaines techniques ne sont pas contractuels ; ceux-ci sont susceptibles de varier en fonction des impératifs techniques d'exécution.

Il en est de même :

Pour les positionnements, sens d'écoulement et d'évacuation des éviers de cuisine, baignoires, lavabos, douches et cuvettes de W.C.

Les teintes de peinture et de matériaux des parties communes, des façades, la décoration des parties communes en général, l'aménagement des abords et le choix des plantations, seront déterminés par le Maître d'Œuvre, après accord du Maître d'Ouvrage.

La nature et l'épaisseur des isolants peuvent être modifiés en fonction de l'étude thermique établie par le Bureau d'Etudes Thermiques conformément au calcul des coefficients réglementaires selon normes thermiques RT rénovation selon bâtiment.

Signature Client