

**SCCV FRANCONVILLE 120 RUE DE LA STATION**

127, avenue Charles de Gaulle 92207  
NEUILLY SUR SEINE Cedex

## **NOTICE DESCRIPTIVE**

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

## **FRANCONVILLE**

« L'UNIQUE »

Rue de la Station, Rue Maurice Dalesme, Rue Mounet Sully, Rue Pierre Delalet  
95130 FRANCONVILLE

## **LOCAL COMMERCIAL** **ERP 5<sup>ème</sup> catégorie**

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 « L'UNIQUE », située Rue de la Station, Rue Maurice Dalesme, Rue Mounet Sully, Rue Pierre Delalet à FRANCONVILLE (95130), est composée de 7 bâtiments comprenant 338 logements et 5 locaux commerciaux à RDC.

Les locaux commerciaux sont situés au rez-de-chaussée des bâtiments 1, 2 et 3. Les logements sont répartis du RDC au R+5 de chaque bâtiment.

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

Les locaux sont atteignables directement depuis la rue Maurice Dalesme, la place de la République ou la rue de la Station selon la localisation du local.

Les locaux commerciaux sont situés dans un ensemble immobilier complexe, soumis aux régimes de la volumétrie et de la copropriété. Au sein de cet ensemble immobilier, **les locaux commerciaux font l'objet de volumes et à ce titre, ils font partie d'une Association Syndicale Libre régie par un cahier des charges dont les règles devront être respectées, notamment en ce qui concerne les vitrines et devantures.**

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. Les éléments porteurs seront stables au feu 1h, les parois et planchers contre le bâtiment d'habitation seront coupe-feu 1h conformément à 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, ENEDIS, etc.).

## **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 de 20 cm d'épaisseur minimum et revêtu d'un enduit monocouche ou projeté ou pierre collée ou 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/m<sup>2</sup>, 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 étude structure.. Isolation en sous face selon études acoustique et thermique pour isoler les logements privatifs et les parties communes de l'étage supérieur.

### **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**

Escalier d'accès au sous-sol situé au RDC du bâtiment 1. Escalier en béton surfacé, finition peinture de sol.

Seul le Commerce n°4 aura accès à cet escalier pour accéder au local commercial situé au sous-sol.

*NOTA :*

*Pour le Commerce n°4, une trémie sera réalisée selon plan de vente entre le local du rez-de-chaussée et le local situé au sous-sol pour installation d'un monte-charge, fourni par le vendeur.*

## **1.6. CONDUITS DE FUMÉE 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**

Dito article 2.9.4 ci-après.

A la charge du Preneur la fourniture et pose d'un extracteur. Le ou les extracteurs pourront être positionné(s) à l'intérieur du local ou en toiture (sur demande selon matériel à mettre en place).

### **1.6.3. Conduits d'air frais**

Commerce n°4 :

Création d'une banquette selon plan de vente pour amenée d'air pour la chaufferie du bâtiment 1 située au sous-sol.

Raccord ZAG en façade de la chaufferie du bâtiment 1 située au sous-sol.

Commerces n°1, 2, 3 et 5 : 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**

Dévoisement 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. Étanchéité 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**

Aucunes menuiseries extérieures n'est prévu 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**

Commerce n°2 :

Porte métallique, finition à peindre. Condamnation par serrure de sûreté. Localisation selon plan de vente, pour la sortie 1 UP accès jardin.

Commerce n°4 :

Porte bois à âme pleine de degré coupe-feu ou pare-flamme suivant réglementation, finition peinture. Condamnation par serrure de sûreté. Localisation selon plan de vente, pour l'accès au local situé en sous-sol.

Commerce n°5 :

Porte métallique, finition à peindre. Condamnation par serrure de sûreté. Localisation selon plan de vente, pour la sortie 1 UP accès jardin.

**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'ECS.

#### **2.9.2.1. Distribution d'eau froide**

Commerces n°1, 2, 3 et 5 :

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

Commerce n°4 :

Une arrivée d'eau froide avec vanne d'arrêt est prévue par le Vendeur suivant plan. Une deuxième arrivée d'eau froide avec vanne d'arrêt est prévue par le Vendeur sous réserve de définir sa localisation avant la réalisation des travaux.

#### **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 eaux usées bouchonnées en fond du local 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.

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 bleu, d'une puissance unitaire maximale de 36 KVA.

**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**

Le local sera équipé d'un conduit VH maçonné étanche compris chemisage permettant l'installation d'un conduit d'extraction, l'extracteur sera à la charge du Preneur.

Ce conduit maçonné ne sera pas dévoté. Section selon plan de vente.

**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**

Commerce n°4 : badge résident type vigik pour décondamnation de la porte d'entrée du bâtiment 1 pour accéder au local situé au sous-sol.

Commerces n°1, 2, 3 et 5 : Sans objet.

**3. ANNEXES PRIVATIVES**

Sans objet.

**4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES**

**4.1. Hall d'entrée de l'immeuble**

Réservé aux logements.

Seul le commerce n°4 aura accès au Hall du bâtiment 1 afin d'accéder au local en sous-sol.

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

Sans objet.



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

Sans objet.

**4.4. CAGES D'ESCALIERS**

Accès aux étages réservé aux appartements.

**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**

Réservé aux logements.

**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**

Les commerces seront équipés en bacs pour l'évacuation de leurs déchets. Chaque Preneur devra prévoir à sa charge un local de stockage à l'intérieur de chaque local commercial. Les bacs devront être sortis par le Preneur sur les aires de présentation prévues à cet effet situées rue Maurice Dalesme et rue de la Station.

**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 branchement d'eau sur la rue, comptage d'eau froide dans le local technique ou citerneau enterré, selon prescriptions de la Ville.

**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**

Comptage, panneau de comptage, disjoncteur à la charge du Preneur.

**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**

Sans objet.

#### **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**

Sans objet.

### **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 tout électrique depuis le réseau basse tension situé à l'extérieur de l'opération. Alimentation de l'immeuble suivant exigences ENEDIS.

#### **6.7.5. Postes d'incendie, extincteurs (suivant réglementation en vigueur)**

Extincteurs dans le parc de stationnement des logements.  
Poteaux ou bouches incendies normalisés sur voie publique.

**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 des logements, 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.

Bassin de rétention enterré selon étude hydraulique spécifique pour régulation des eaux pluviales.

**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.