

RESIDENCE « LE JARDIN DES POETES »
77 Av GAMBETTA 34500 BEZIERS

NOTICE DESCRIPTIVE COLLECTIFS

Prévue Art 18 du décret n°67-1166 du 22 décembre 1967

NOTE PRÉLIMINAIRE

Les matériaux, procédés, équipements ou marques indiqués dans la notice descriptive pourront être modifiés en raison de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur, ou en cas de force majeure sous condition d'une équivalence de qualité ou de caractéristiques techniques.

Ces modifications pourront notamment résulter :

- D'une pénurie même momentanée ou d'un arrêt de fabrication pour cause quelconque ou encore de délais de livraison non observés ou trop longs.
- D'exigences particulières de pouvoirs publics, des services concédés, ou de service de sécurité sur des points déterminés de la construction.
- D'exigences découlant de nouveaux règlements, normes ou documents techniques unifiés qui seraient applicables à l'immeuble.
- De besoins pour le passage de réseaux.
- De nécessités techniques mises en évidence au cours de la construction.
- D'une amélioration dite esthétique ou technique.

CONTENU

1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1 Superstructure.....	3
1.2 Escaliers.....	3
1.3 Conduits de fumée et de ventilation.....	3
1.4 Chutes et grosses canalisations.....	3
1.5 Toiture.....	3
1.6 Revêtement de façade.....	3
1.7 Serrurerie.....	3

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

2.1 Doublages.....	3
2.2 Cloisons de distribution.....	4
2.3 Plafonds (sauf peintures et tentures)	4
2.4 Sols et plinthes.....	4
2.5 Revêtements muraux (autre que enduits et peintures)	4
2.6 Menuiseries extérieures.....	4
2.7 Occultations	4
2.8 Menuiseries intérieures.....	4
2.9 Peintures intérieures.....	5
2.10 Équipements intérieurs.....	5

3. PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE

3.1 Hall d'entrée de l'immeuble :	5
3.2 Circulations couloirs et paliers d'étages :	6
3.3 Cage d'escalier :	6
3.4 Ascenseur:	6
3.5 Locaux vélos et poussettes :	6

4. EQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

4.1 Alimentation en eau :	7
4.2 Alimentation électrique :	7
4.3 Télécommunications :	7

5. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE

5.1 Réseaux divers :	7
----------------------------	---

1.CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1 Superstructure

Bâtiment existant (murs et planchers) mission solidité des ouvrages par le Bureau de Contrôle indépendant BET MONTOYA 37 Av Robert Emmanuel BROUSSE 66100 PERPIGNAN.

1.2 Escaliers

Escaliers communs : Escalier principal et secondaire maçonné existant.

1.3 Conduits de fumée et de ventilation

Désenfumage de l'immeuble :

Le désenfumage de l'escalier sera réalisé par un lanterneau (1M2) au dernier niveau du bâtiment situé au-dessus de la cage d'escalier (commande manuelle pour les pompiers).

Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble :

Évacuation de l'air vicié par ventilation mécanique contrôlée dans les pièces de services, par l'intermédiaire des conduits métalliques verticaux disposés dans les gaines techniques des logements raccordés à la motorisation collective suivant disposition des pièces, les raccordements éventuels entre les conduits verticaux et les bouches d'extraction sont assurés par des conduits horizontaux habillés par des soffites ou des plafonds.

Grilles air frais :

Grilles situées au droit des bouches de ventilation côté extérieur des châssis de menuiseries.

1.4 Chutes et grosses canalisations

Chutes d'eaux pluviales :

Descentes et évacuation des eaux pluviales par tuyaux en zinc .

Chutes eaux usées

Évacuation des eaux usées et vannes dans tuyaux PVC, liaison par encollage et isolation phonique à l'aide de laine minérale. Les chutes seront disposées dans les gaines techniques intérieures des logements, jusqu'aux réseaux horizontaux enterrés. Ces chutes peuvent faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafonds de certaines pièces avec encoffrement dans des soffites ou des faux plafonds en plaque de plâtre. Réseau en PVC enterré sous dalle du rez-de-chaussée, reprenant les descentes verticales.

1.5 Toiture

Traitement charpente existante

Rénovation complète de la toiture, démontage complet de la couverture en tuiles plates dites de Marseille, enlèvement des liteaux et changement des chevrons si nécessaire, mise en place d'un pare vapeur, pare pluie, pose de tuiles romanes sur liteaux étanchéité des faitages et des arêtiers en zinc.

1.6 Revêtement de façade

Travaux de ravalement de la façade existante, selon les prescriptions de la ville de BEZIERS en secteur sauvegardé, en ce qui concerne la mise en œuvre et les teintes employées.

Lavage haute pression ; traitement ; reprises des parties non adhérentes ; couche d'impression et deux couches de finition de peinture minérale D3 ; rénovation des encadrements et des balcons en pierre, deux couches de peinture minérale ; soubassement deux couches de peinture acrylique microporeuse ; rénovation des ferronneries traitement antirouille.

1.7 Serrurerie

Garde-corps existants réhabilités, rampe d'escalier existante réhabilité.

rénovation des ferronneries traitement antirouille et deux couches de peintures

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

2.1 Doublages

Sur murs périphériques type demi stil composé d'un isolant thermo acoustique et d'un parement en plaque de plâtre avec laine de verre 75-80mm.

2.2 Cloisons de distribution

Entre les différentes pièces d'un logement : cloisons à parements en plaque de plâtre type Placostil .
Cloisons séparatives entre logements : Cloison type SAD

2.3 Plafonds (sauf peintures et tentures)

Faux plafonds en plaques de plâtre sur ossature métallique avec 10 cm de laine de verre pour assurer l'isolation acoustique.
Pour le duplex le dessous des combles sera isolé en laine de verre 240 mm et plaques de plâtres sur ossature métallique, fixées sous rampant.

2.4 Sols et plinthes

Revêtement de sols :

Carrelage 60x60 grès ceram pleine masse (teinte beige/gris) selon étude des coloris de l'architecte.

Plinthes :

Pour l'ensemble des lots : plinthes bois finition peinture couleur et choix selon étude des coloris de l'architecte.

2.5 Revêtements muraux (autre que enduits et peintures)

Salle d'eau :

Faïences murales périphériques unies sur une hauteur de 2,00m (selon format des carreaux).

Cuisine :

Faïence ou crédence au-dessus du plan de travail y compris retour sur 0,6 m de hauteur sur parois en plaque de plâtre, pose droite.

2.6 Menuiseries extérieures

Les fenêtres, portes-fenêtres seront en Bois compris les entrées d'air acoustique, avec une étanchéité à l'air, à l'eau et au vent, conforme à la réglementation en vigueur. Finition peinte couleur suivant le projet architectural et les préconisations des ABF (architectes des bâtiments de France). Les doubles vitrages seront à faible émissivité avec lame d'argon et acoustique (suivant le classement de la voie) localisation suivant plan de l'architecte.

2.7 Occultations

Volets persiennes métalliques existantes, repliables en tableau, réhabilités.

Au RDC les fenêtres seront munies de barreaudages métallique antieffraction.

2.8 Menuiseries intérieures

Portes palières :

Portes palières bois à âme pleine, huisserie en bois, fermeture par 3 points de sécurité, d'un joint isophonique (isolation phonique et thermique). poignée en aluminium anodisé.

Portes intérieures :

Portes prépeintes blanches avec moulures, huisserie en bois, poignée en aluminium anodisé.

Serrures à clefs L ou serrure à condamnation dans salle d'eau et wc.

Butées de portes :

Butées de portes pour toutes les portes.

Portes placards :

Placards coulissants dimensions selon le plan de vente, à définir.

Placards pour cumulus avec porte d'accès.

2.9 Peintures intérieures

Sur menuiseries : Peinture aspect satiné, couleur au choix de l'architecte.

Sur murs : application de 2 couches de peinture acrylique finition mat satinée, couleur au choix de l'architecte.

Sur Plafonds : application de deux couches peinture blanche acrylique.

2.10 Équipements intérieurs

Équipement Ménager

Plan de travail en stratifié, dimensions selon plans ; évier 1 cuve inox ou grès encastré avec mitigeur.

1 plaque cuisson vitro à définir.

En partie basse : 1 meuble avec four de 60cm ; 1 meuble sous évier de 60cm, plus tiroir et casseroles selon appartements (**différents suivant Studio Ou T3**).

En partie haute : 1 meuble profondeur 35 cm; 1 étagère pour le four micro-onde ; 1 hotte inox de 60 cm de large.

Équipements sanitaires et plomberie

Distribution d'eau froide :

depuis compteur divisionnaire, vanne d'arrêt générale et nourrice principale sous le chauffe-eau (CE).

Production et distribution d'eau chaude individuelle par chauffe-eau électrique mural de marque ATLANTIC ou équivalent d'une capacité de 100 litres pour les studios et T2 & 150 litres pour les T3 et T4.

Évacuations réalisées par tuyau PVC en apparent jusqu'aux chutes verticales situées dans les gaines techniques.

Appareils sanitaires :

Receveur de douche :

GEBERIT 90x90, compris mitigeur thermostatique et barre de douche avec douchette de marque HANSGROHE ou équivalent.

Baignoire :

Seulement dans duplex de type ilot 170x78 marque ALTERNA y compris robinetterie

Meuble Vasque :

Marque ROYO réf BENISSA 70cm de large comprenant plan vasque céramique (blanche) meuble 2 portes, miroir 70x70 et luminaire mitigeur NOBILI modèle Time.

WC :

En grès céramique blanc Marque VITRA réf NORMUS ou équivalent compris mécanisme à double poussoir 3 et 6 litres, abattant double. Distributeur papier toilette PELLET.

Équipement électrique conforme à la NF C15-100 :

Alimentation des appareils par canalisations électrique encastrée dans la structure et dans les cloisons (suivant plan électrique).

L'appareillage sera de marque HAIGER modèle ESSIXA ou équivalent et sera encastré. Les plafonniers ou appliques seront livrés avec socles DCL, avec douille de chantier (provisaires) avec ampoules.

Équipement de chaque pièce :

Séjour : 1 prise pour 4m2 avec 5 prises minimum, 1 point lumineux central

Chambres : 3 prises minimum, 1 point lumineux central.

Cuisine : 6 prises minimum dont 4 sur plan de travail, 1 point lumineux central

Autres pièces hors WC 1 prise pour 4 m2

WC 1 point lumineux central

Salle d'eau : 1 point lumineux central, 1 éclairage sur miroir.

Un tableau d'abonné avec disjoncteur de branchement et protections divisionnaire par disjoncteurs placé dans une gaine spécifique (GTL).

Combiné interphone relié à la platine de rue (extérieur) marque BTCINO COFREL ou équivalent.

Chauffage :

Appareils d'émission de chaleur type Radian de marque NOIROT ou équivalent, puissance et emplacement suivant plan électricité. Sèche serviette dans SDB

Ventilation :

Conduits et prise de ventilation

Extraction d'air individuelle dans cuisine, salle d'eau, wc. Ces bouches sont raccordées aux gaines de ventilation mécanique collectives situées en combles.

Prises d'air frais :

Arrivée d'air frais par bouches hygro-réglables situées en traverses des châssis compris capot acoustique.

Équipement des télécommunications :

Télévision

Antenne de TV collective permettant la réception et la distribution des programmes émis normalement par TDF, y compris TNT.

Téléphone

Réseau collectif câblé et réceptionné par France Télécom. Répartiteur DTI + 1 conjoncteur dans chaque pièce principale, nombre et disposition selon plan électrique. Prise RJ 45

Détecteur Incendie DAAF

3. PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE

3.1 Hall d'entrée de l'immeuble :

Sol : revêtement en carrelage carreau de ciment de petit format plinthes bois en périphérie,

Murs : Peinture lisse ou enduit de décoration et/ou parement au choix de l'architecte. Couleur selon étude des coloris de l'architecte.

Plafonds : Mise en peinture lisse blanche.

Portes d'entrée :

Porte d'entrée existante restauré entièrement, la porte d'entrée desservant les logements (2,3,4 en rdc) sera neuve et identique à celle déjà existante. fermeture par électro-ventouse

Contrôle d'accès : ouverture par VIGIK, digicode et visiophone l'ouverture de la porte du hall d'entrée sera assurée par un système d'interphonie depuis chaque logement.

Boîtes aux lettres aux normes en vigueur regroupées dans le hall d'entrée.

Équipement électrique : Éclairage par plafonnier ou applique, déclenchement automatique par détecteurs de présence de circulation ou minuterie.

3.2 Circulations couloirs et palier d'étages :

Sols des circulations : Revêtement en carreaux de ciment de petit format. Coloris au choix de l'architecte, plinthes bois en périphérie.

Murs : Peinture lisse ou enduit de décoration et/ou parement au choix de l'architecte. Couleur selon étude des coloris de l'architecte

Plafonds : Mise en peinture lisse blanche ou plafond démontable en dalles minérales suivant les contraintes techniques.

Portes : Isoplans laquées, coupe feu et pare-flamme, huisserie en bois.

Équipement électrique : Éclairage par plafonnier ou applique, déclenchement automatique par détecteurs de présence de circulation ou minuterie.

3.3 Cage d'escalier :

Sols des paliers :

Revêtement en carreaux de ciment de petit format au choix de l'architecte, plinthes bois en périphérie

Murs :

Peinture lisse ou enduit de décoration et/ou parement au choix de l'architecte. Couleur selon étude des coloris de l'architecte

Plafonds :

Mise en peinture lisse blanche ou plafond démontable en dalles minérales suivant les contraintes techniques.

Escalier (marches et contremarches), plinthes, garde-corps existants rénovés, sous face de la paillasse:

3.4 Ascenseur

Ascenseur aux normes personnes mobilité réduite desservant chaque niveaux ; RDC+3 ;

Cabine inox brossé, faux plafond en tôle plastifiée blanc avec éclairages spots LEDS

3.5 Locaux vélos et poussettes:

Ces locaux situés au fonds du hall d'entrée seront mis à disposition exclusive des copropriétaires. Éclairage : 1 point lumineux par local (finition dito partie commune).

4. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

4.1 Alimentation en eau :

Comptages généraux :

Comptage général en limite de propriété ou dans placards technique rdc suivant prescription de VEOLIA.

Colonnes montantes :

Gaine dans parties communes selon les demandes de VEOLIA, Porte pleine à peindre teinte au choix de l'architecte.

Branchements particuliers :

Robinet d'arrêt intérieur avec compteur divisionnaire dans le placard technique sur chaque palier.

4.2 Alimentation électrique :

Comptage des services généraux :

Par compteur EDF dans les colonnes montantes.

Colonnes montantes :

Gaine dans les parties communes selon les demandes de ErDF, porte pleine à peindre teinte au choix de l'architecte.

Branchement et comptages particuliers :

Pour chaque logement dans le tableau électrique particulier, conforme aux exigences du CONSUEL.

4.3 Télécommunications :

Télévision :

Antenne de TV collective en toiture, réseau filaire de distribution des logements.

Téléphone :

Réseau collectif réseau filaire de distribution des logements.

5. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE

5.1 Réseaux divers :

Eau :

Alimentation en eau potable : raccordement au réseau (AEP) d'adduction en eau potable depuis le réseau existant du concessionnaire VEOLIA.

Égout :

Assainissement des eaux usées et Eaux –vannes (EU-EV) : raccordement au réseau d'assainissement de la ville.

Évacuation des eaux de pluie :

Assainissement des eaux pluviales : évacuation vers la chaussée depuis les descentes EP raccordées au chéneau encaissé.

Électricité :

Le branchement électrique basse tension est réalisé par ErDF à partir du réseau de distribution public.

Télécommunications :

Raccordement du réseau France Télécom (orange), par des fourreaux, chambres de tirages jusqu'aux colonnes montantes.

Fait à Carcassonne, le 3 Aout 2020