

Maître d'ouvrage **RESIDENCE L'AGE D'OR»**
12 – chemin des Ecoliers - 97490 SAINTE CLOTILDE

Opération **Résidence de 14 logements + 4 locaux professionnels
sur parking en R-1**

Sise 9 – 11, chemin des Ecoliers - 97490 SAINTE CLOTILDE
Réf. cadastrale **BK 329 & BK 330** surface cadastrale : 1 227 m2

Phase **Commercialisation**

Date **25 septembre 2023**

Architecte **SAS JAUBERTIE Architectes**
120, rue Roland Garros – 97400 SAINT DENIS
Email : jaubertie.architectes@gmail.com
Contact : Sophie Jaubertie 0 692 09 32 60
Bruno Jaubertie 0 692 69 05 98

Pièce N° **NDV 01** indice **01**
Notice Descriptive de vente
« Conforme à l'arrêté de MAI 1968 »

Date de 1^{ière} émission : 25 septembre 2023
Indice « 01 » -

NOTE GENERALE

La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés dans l'immeuble ; il est précisé que les indications qui y sont portées le sont avec les réserves suivantes :

° Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et d'agencement intérieur et extérieur (tels que déplacement de gaines techniques, création de soffites ou faux plafond, ... etc ayant pour objectif de résoudre un problème technique ou de compléter ou parfaire soit un effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportés en cours de travaux par le constructeur en accord avec l'architecte.

° Le vendeur pourra être amené à modifier les prestations décrites dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel / matériau nouveau ou en cas de force majeure ou de cause légitime, comme notamment :

- changement de réglementation ou règle administrative contraignante,
- règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activités d'une entreprise ou d'un fournisseur ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
- qualité insuffisante du matériau prévu ou livré, et plus généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition de prestation prévue.

Le tout, à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

En outre, l'acquéreur ne pourra en aucun cas, ce qu'il reconnaît expressément, réclamer, au cas où il est écrit qu'une prestation est prévue avec une variante, l'une ou l'autre de la prestation.

D'une manière générale, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, réclamer l'une des prestations prévues à la présente notice descriptive dans la mesure où celle fournie par le vendeur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'architecte.

L'acquéreur reconnaît ces clauses comme étant essentielles, sans lesquelles le vendeur n'aurait pas contracté.

SOMMAIRE

1 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

- 1,1- INFRASTRUCTURE
- 1,2- MURS ET OSSATURE
- 1,3- PLANCHERS
- 1,4- CLOISON DE DISTRIBUTION
- 1,5- ESCALIERS
- 1,6- CONDUIT DE FUMEE / VENTILATION
- 1,7- CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS
- 1,8- TOITURES

2 – LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

- 2,1- SOLS ET PLINTHES
- 2,2- REVETEMENTS MURAUX DURS
- 2,3- REVETEMENTS PLAFONDS
- 2,4- MENUISERIES EXTERIEURES
- 2,5- FERMETURES EXTERIEURES / OCCULTATION / PROTECTIONS SOLAIRES
- 2,6- MENUISERIES INTERIEURES
- 2,7- SERRURERIE / GARDES CORPS / MAINS COURANTES
- 2,8- PEINTURES / PAPIERS / TENTURES
- 2,9- EQUIPEMENTS INTERIEURS

3 – ANNEXES PRIVATIVES

- 3,1- CAVES / CELLIERS / COMBLES
- 3,2- BOX ET PARKINGS COUVERTS
- 3,3- PARKINGS EXTERIEURS

4 – PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

- 4,1- HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE
- 4,2- CIRCULATIONS COMMUNES
- 4,3- CIRCULATIONS EN SOUS SOL
- 4,4- CAGES D'ESCALIERS
- 4,5- LOCAUX COMMUNS
- 4,6- LOCAUX SOCIAUX
- 4,7- LOCAUX TECHNIQUES
- 4,8- LOGE GARDIEN

5 – EQUIPEMENT GENERAUX DE L'IMMEUBLE

- 5,1- ASCENSEURS
- 5,2- CLIMATISATION / EAU CHAUDE SANITAIRE
- 5,3- TELECOMMUNICATIONS
- 5,4- LOCAL POUBELLES
- 5,5- VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX
- 5,6- ALIMENTATION EN EAU
- 5,7- ALIMENTATION EN GAZ
- 5,8- ALIMENTATION ELECTRIQUE

6 – PARTIES COMMUNES EXTERIEURES / EQUIPEMENTS

- 6,1- VOIRIE ET PARKINGS

- 6,2- CIRCULATION DES PIETONS
- 6,3- ESPACES VERTS
- 6,4- ECLAIRAGE EXTERIEUR
- 6,5- CLOTURES
- 6,6- RESEAUX DIVERS.

1 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

1,1 – INFRASTRUCTURE

- 1,11- fouilles - suivant préconisations de l'étude géotechnique
- évacuation des terres à la décharge
- 1,12 – fondations - selon rapport de sol

1,2 – MURS ET OSSATURE

Note : l'ensemble de la structure du bâtiment sera réalisé en béton armé banché. Certains compléments de murs pourront être réalisés en blocs de béton aggloméré suivant les besoins.

- 1,21 – Murs de façade
 - ° murs extérieurs - béton banché / bloc agglo. béton
 - ° allège, trumeaux, baie - béton banché / bloc agglo. béton
 - ° séparatifs logements - béton banché / bloc agglo. béton
- 1,22 – murs pignons - béton banché / bloc agglo. béton
- 1,23 – murs mitoyens - béton banché / bloc agglo. béton
- 1,24 – murs extérieurs varangues, loggia - béton banché
- 1,25 – murs séparatifs
 - ° entre locaux privatifs contigus - béton banché / bloc agglo. béton
 - ° entre locaux privatifs et autres (Ascenseur, machinerie) - béton banché / bloc agglo. béton

1,3 – PLANCHERS

- 1,31 – planchers sur étages courants - dalle Béton Armé
- 1,32 – plancher sous toiture terrasse - dalle Béton Armé
- 1,33 – plancher sous varangue - dalle Béton Armé
- 1,34 - plancher entre parking / logements - dalle Béton Armé (coupe-feu)

1,4 – CLOISONS DE DISTRIBUTION

- 1,41 – distribution de l'appartement - cloison plâtre 72 mm + laine de verre
- 1,42 – encoffrement - placoplâtre y/c laine de verre pour chutes verticales

1,5 – ESCALIERS

- 1,51 – escalier parking / logements - escalier BA
- 1,52 – escaliers entre niveaux courants - escalier BA

1,6 – CONDUIT DE FUMEE / VENTILATION

- 1,61 – généralités - grille VB/VH ventilation naturelle selon position en plan
- 1,62 – ventilation logements - VMC selon position pour les pièces humides aveugles
- 1,63 – conduit d'air frais - selon besoin
- 1,64 – conduit de fumée chaufferie - **SANS OBJET**

1,65 – ventilation haute / basse parking	- naturelle
1,7 – CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	
1,71 - chutes eaux pluviales	- PVC en plafond parking
1,72 - chutes eaux usées	- PVC en plafond parking / réseau EU
1,73 - canalisations en sous sol	- sans objet
1,74 - branchement au tout à l'égout	- selon plans des réseaux VRD
1,8 – TOITURES	
1,81 – charpente / couverture, accessoires	
° charpente	- métallique
° couverture	- tôle acier prélaquée 75/100
1,82 – étanchéité et accessoires	- en complément de la couverture
1,83 – souches, ventilations, conduits	- selon besoin
1.84 – toitures terrasses inaccessibles	- support : dalle en béton armé
	- isolation thermique
	- étanchéité multicouche autoprotégée
	- traitement des points singuliers
1.85 – toitures terrasses accessibles	- Sans objet

2- LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2,1 – SOLS ET PLINTHES	carreaux de type 60 x 60 (maximum) grès cérame. Selon disponibilité et choix maître d'ouvrage
2,11 – sols/plinthes pièces principales	Selon disponibilité et choix maître d'ouvrage - carrelage grès cérame dans toutes les pièces intérieures sèches & cuisines ; plinthes en carrelage grès cérame assorties au sol ou plinthe bois selon disponibilité et choix maître d'ouvrage.
2,12 – sols/plinthes pièces services,	- carrelage/plinthes grès cérame dans pièces humides : SDB, WC et salles d'eau
2,13 – sols/plinthes varangue, & coursives	- carrelage scellé sur étanchéité ou dalles sur plots suivant type logement
2,2 – REVETEMENTS MURAUX DURS	Faïences grès cérame dimension selon disponibilité et choix maître d'ouvrage
2,21 – revêtement faïence pièces humides WC Salles de bains	- SANS OBJET - faïence coordonnée H 1.80 m en pourtour de la douche. Faïence au droit du lavabo entre meuble et miroir + retour éventuel selon choix du maître d'ouvrage.

Cuisines	- faïence au droit des éviers sur h 0.60 m à 1.00 m du sol fini + retour éventuel sur 0.60 m ;ou crédence stratifié assortie au plan de travail en pourtour de ce dernier sur h maximum de 0.30m + retour éventuel ; h maximum de 0.60m + fond de hotte inox au dessus des feux suivant plan ou autre selon disponibilité et choix du maître d'ouvrage
2,22 – autres pièces	- SANS OBJET
2,3 – REVETEMENTS PLAFONDS	
Autres que peintures	- faux plafond BA13 horizontal dans les combles + isolant thermique
2,4 – MENUISERIES EXTERIEURES	
2,41 – pièces principales	- menuiserie aluminium thermolaqué (teinte dans la gamme RAL du fabricant)
2,42 – pièces de services	- menuiserie aluminium thermolaqué (teinte dans la gamme RAL du fabricant)
2,5 – FERMETURES EXTERIEURES / OCCULTATION / PROTECTIONS SOLAIRES	
2,51 – pièces principales	- SANS OBJET
2,52 – chambres	- volet aluminium persienné orientable, à projection suivant typologie menuiserie
2,53 – pièces de service	- SANS OBJET
2,6 – MENUISERIES INTERIEURES	
2,61 – huisseries et bâtis	- huisseries métalliques ou bois
2,62 – portes intérieures	- portes âme pleine pièces principales
	- portes âme alvéolaire pièces de service
	- poignée + garniture
2,63 – impostes fixes	- dito paroi
2,64 – portes palières	- bloc porte isophonique plein CF 1/4 h, classement acoustique, serrure 3 points Classement CE
2,65 – portes placard	- voir rubrique placard
2,66 – portes locaux annexes	- porte en bois pleine ou métallique
2,7 – SERRURERIE / GARDES CORPS / MAINS COURANTES	
2,71 – gardes corps, barre d'appui	- acier thermolaqué ou aluminium
2,72 – grilles de protection des baies	- SANS OBJET
2,73 – ouvrages divers	- barre d'appui selon nécessité
2,8 – PEINTURES / PAPIERS / TEINTURES	
2,81 – peintures extérieures et vernis	
2,811- menuiseries bois	- peinture microporeuse
2,812- serrurerie acier	- peinture acrylique

2,813- béton extérieur	- complexe d'imperméabilisation type I4
2,82 – peintures intérieures	
2,821- menuiseries bois	- peinture microporeuse
2,822- murs / plafonds béton	- acrylique mat ou satin dans pièces sèches - acrylique mat ou satin dans pièces humides - acrylique mat ou satin sur tous les plafonds
2,823- plaques de plâtre	- acrylique mat ou satin dans pièces sèches - acrylique mat ou satin dans pièce humide
2,83 – papiers peints : teintures	- SANS OBJET
2,9 – EQUIPEMENTS INTERIEURS	
2,91 – équipements ménagers	
2,911- bloc évier / robinetterie	- évier 1 bac ou 2 selon typologie du lot + mitigeur selon plans - Alimentations pour lave-linge et lave-vaisselle
2,912- mobilier	- selon plans de vente / cuisine équipée <ul style="list-style-type: none"> - Chauffe-eau solaire - Plaques de cuisson 2 ou 4 feux vitrocéramique (selon plan cuisine et typologie des lots) - Hotte - Alimentations pour : four micro-ondes, four, réfrigérateur
2,92 – équipements sanitaires et plomberie	
2,921- distribution eau froide	- réseau cuivre/WICU encastré, apparent
2,922- eau chaude collective	- SANS OBJET
2,923- eau chaude sanitaire	- chauffe-eau solaire / contenance selon typologie du logement / ballon individuel - sous réseau tuyau PVC encoffré
2,924- évacuation	- SANS OBJET
2,925- réseau gaz	- 1 attente lave-linge + 1 lave-vaisselle
2,926- branchements en attente	- receveur de douche à l'italienne + mitigeur + flexible et pomme de douche
2,927- appareils sanitaires	- vasque sur meuble + miroir - mitigeur (normes CE)
2,928- robinetterie	- SANS OBJET
2,929- accessoires divers	
2,93 – équipements électriques	Conforme à la norme C15-100
2,931- type d'installation	- circuit indépendant pour les communs - circuit pour chaque logement + privatifs - alimentation en monophasé 220 V - disjoncteur différentiel 500mA, bipolaire 15/60A incorporé dans tableau d'abonné - armoire de téléreport dans logement

2,932- équipements logements	- appareillage de type « Céliane » de chez Legrand ou similaire
2,933- sonnerie porte palière	- sonnerie, porte étiquette, carillon
2,94 – climatisation / ventilation	- Ventilation naturelle selon position en plan / conforme à la RTADOM - VMC selon position pour les pièces humides aveugles et règles RTAA DOM - attentes de climatisation seules pour toutes les pièces (chambres + séjour) - les appareils de climatisation ne sont pas prévus (conformité RTAADOM) - ventilateur en plafonnier prévus dans le séjour et les chambres (selon prescription RTAADOM – Si non obligatoire une attente sera mise en place)
2,95 – équipements intérieurs / placards	
2,951- placards	- placard intégré avec penderie et étagères + portes coulissantes ou battante (dans dressings / dégagements ou chambre) selon plan architecte
2,952- pièces de rangement	- SANS OBJET
2,96 – équipements de télécommunications	
2,961- télévision	- selon normes en vigueur
2,962- téléphone	- selon normes en vigueur
2,963- commande portail Résidence- par télécommande	
2,964- accès à l'opération	- par interphone
2,97 – autres équipements	- Attentes alimentation bornes électriques

3 – ANNEXES PRIVATIVES

3,1 – CAVES / CELLIERS	-SANS OBJET
3,2 – BOX ET PARKINGS COUVERTS	<u>Box : SANS OBJET</u>
3,21 – murs et cloisons	- murs extérieurs en béton banché / bloc agglo
3,22 – plafonds	- sous face dalle de béton
3,23 – sols	- dallage en béton armé
3,24 – porte d'accès	- portail électrique sur télécommande
3,25 – ventilation	- grille VB/VH générale parking - Le parking est ventilé naturellement

3,26- équipement électrique

- éclairage général par réglottes bitubes
néon sur détecteur / BAES / BAE

3,3 PARKINGS EXTERIEURS

- SANS OBJET

4 – PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4,1 - HALL D'ENTRE DE L'IMMEUBLE

4,11- sols

- carrelage et plinthes en grès cérame

4,12- parois

- peinture lavable

4,13- éléments de décoration

- SANS OBJET

4,14- contrôle d'accès

- vidéophone dans chaque logement relié
à une platine de rue ou système connecté

4,15- boîte à lettres / paquet

- boîtes individuelles aux normes PTT

4,16- tableau d'affichage

- cadre aluminium laquée + vitrage avec
ouvrant sur serrure

4,17- équipements électriques

- conforme normes C15-100 / C 14-100

4,18- porte d'accès

- porte aluminium laquée + vitrage ; ferme
porte, serrure sur passe

4,2 - CIRCULATIONS COMMUNES

4,21- sols

- carrelage en grès cérame

4,22- parois

- peinture lavable

4,23- équipements électriques

- conforme normes C15-100 / C 14-100

4,24- porte d'accès

- porte en bois plein ou métallique peinte
selon position en plan

4,3 – CIRCULATIONS EN SOUS SOL

- SANS OBJET

4,4 – CAGE D'ESCALIER

4,41- murs

- peinture lavable

- main courante en rampant

4,42- plafonds

- peinture acrylique

4,43- escaliers

- béton bouchardé ou carrelage

Collé antidérapant

- sous face paillasse peinte

4,44- climatisation

- SANS OBJET

4,45- éclairage

- conforme normes C15-100 / C 14-100

4,5 - LOCAUX COMMUNS

- un l'espace sécurisé pour les cycles est prévu
en parking côté jardin Nord

4,6 – LOCAUX SOCIAUX

- SANS OBJET

4,7 – LOCAUX TECHNIQUES

4,71- local poubelles

- local poubelles selon plan architecte

4,72- local machinerie d'ascenseur

- intégré dans la gaine d'ascenseur

4,73- local VMC

- SANS OBJET

4,74- local concessionnaires

- en RDC selon plan

4,8- LOGE GARDIEN

- SANS OBJET

5 – EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5,1 – ASCENSEURS

5,11- ascenseur

- ascenseur 630 kg/normes CE

5,2 – CLIMATISATION / EAU CHAUDE SANITAIRE

5,21 – climatisation

- Ventilation naturelle selon position en plan / conforme à la RTAADOM
- attentes de climatisation seules pour toutes les pièces (chambres + séjour)
- les appareils de climatisation ne sont pas prévus (conformité RTAADOM)
- ventilateur en plafonnier prévus dans le séjour et chambres (selon conformité RTAADOM ou attentes si non obligatoire)

5,22- Eau Chaude Sanitaire

- uniquement dans les logements et locaux professionnels

5,3 – TELECOMMUNICATIONS

5,31- téléphone

- raccordement de l'opération au réseau France télécom

5,4 – LOCAL POUBELLE

5,41- local poubelle

- en RDC selon plan parking

5,42- équipement

- robinet de puisage avec raccord jet
- siphon de sol raccordé sur réseau

5,5 – VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

5,51- VMC

- selon position en plan

5,6 – ALIMENTATION EN EAU

5,61- comptages généraux

- raccord réseau concessionnaire

5,62- colonnes montantes

- selon plan des gaines techniques

5,63- robinet d'arrosage

- 1 point d'eau dans local poubelle, 1 en façade Sud dans le jardin commun et un en façade Nord
- position selon plan de masse

5,7 – ALIMENTATION EN GAZ

- SANS OBJET

5,8 – ALIMENTATION ELECTRIQUE

5,81- comptage des services généraux

- raccord. Réseau EDF

5,82- colonnes montantes

- selon plan des gaines techniques

5,82- branchement, comptage

- dans les gaines techniques

6 – PARTIES COMMUNES EXTERIEURES / EQUIPEMENTS

6,1 – VOIRIE ET PARKINGS

- 6,11- voirie d'accès - voirie en enrobé
- 6,12- trottoir - **SANS OBJET**
- 6,13- parkings visiteurs - **SANS OBJET**

6,2 – CIRCULATIONS DES PIETONS

- 6,21- cheminement d'accès - selon plan des extérieurs

6,3 – ESPACES VERTS

- 6,31- aire de repos / jeux - selon jardins extérieurs
- 6,32- plantations, espaces verts - selon plan des extérieurs
- 6,33- engazonnement - sur l'ensemble des espaces verts communs
- selon plan des extérieurs
- 6,34- arrosage - robinets de puisage + arrosage manuel

6,4 – ECLAIRAGE EXTERIEUR

- 6,41- signalisation entrée immeuble - plaque signalétique

6,5 – CLOTURES

- 6,51- clôture sur rue - clôture selon plan architecte
- portail piéton + véhicule
- 6,52- avec les avoisinants - clôture H=2.00 m maxi

6,6 – RESEAUX DIVERS

- 6,61- eau - raccordement au réseau concessionnaire
- 6,62- gaz - **SANS OBJET**
- 6,63- électricité - raccordement au réseau EDF
- 6,64- eaux usées - raccordement au tout à l'égout
- 6,65- eaux pluviales - par puisard & puits d'infiltration (selon BET)
- 6,66- épuration des eaux - séparateur hydrocarbure dans parking
- 6,67- télécommunications - raccordement au réseau France Télécom
- 6,68- évacuation des eaux de pluie - raccordement au réseau communal
- 6,69- sécurité - extincteurs parking, BAES, consignes de sécurité
- selon plan de sécurité.

Fin.